

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 1

Cais Rhif: C23/0671/45/AM

**Dyddiad
Cofrestru: 11/09/2023**

Math y Cais: Amlinellol

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli (Gogledd)

Bwriad: Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa

**Lleoliad: Tir oddi ar Ffordd Caernarfon, Plot Gorllewinol, Pwllheli,
LL53 5LF**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1. Mae'r cais yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais amlinellol ac felly nid yw holl fanylion y datblygiad o ran cynlluniau manwl i ddangos edrychiad/materion dylunio a thirlunio wedi eu cynnwys fel byddai'n arferol gyda chais llawn. Hynny yw, egwyddor y bwriad ei hun a manylion y fynedfa y gofynnir am ganiatâd iddo fel rhan o'r cais amlinellol yma ac ni ofynnir am ganiatâd ynglŷn ag edrychiad, gosodiad, tirwedd a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Pe byddai'r cais presennol yn llwyddo, mi fyddai'r manylion yma yn destun cais pellach.

1.2. Er hynny, cyflwynwyd cynllun safle dangosol ar gyfer datblygiad preswyl o 12 tŷ. Mae'r gosodiad yn ddangosol yn unig ac nid yw'r cais yn ceisio caniatâd ar gyfer nifer, cymysgedd na math o dai annedd. Bydd y manylion hyn yn destun cynllun manylion a gadwyd yn ôl pe bai caniatâd amlinellol yn cael ei roi. Fodd bynnag, fel sydd yn ofynnol gyda cheisiadau amlinellol bellach, mae isafswm ac uchafswm uchder adeiladau wedi eu cofnodi yn y Datganiad Dylunio a Mynediad fel a ganlyn:-

- Byngalo - rhyw 10m - 12m o hyd, 13m – 17m o led ac uchder rhwng 4.5m a 6m
- Tŷ teras - rhyw 8.5m – 10m o hyd, 4.5m i 5.5m o led ac uchder rhwng 7.5m a 11m
- Tŷ pâr - rhyw 10m – 12m o hyd, 5m i 6m o led ac uchder rhwng 7.5m a 11m
- Tŷ sengl - rhyw 9.5m – 11m o hyd, 5.5m – 7m o led ac uchder rhwng 7.5m a 8m

1.3. Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd y dogfennau canlynol:

- Datganiad Iaith Gymraeg
- Asesiad Hyfywedd Preswyl
- Asesiad Effaith Sŵn
- Asesiadau Archeolegol
- Adroddiad Coedyddiaeth
- Adroddiad Athroniaeth Draenio
- Adroddiad Arolwg Ecololegol
- Astudiaeth Desg Geo Amgylcheddol Cam 1
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio
- Asesiad Trafnidiaeth
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Datganiad Cynllunio

1.4. Mae'r safle yn bresennol yn gaeau. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon (A499), sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Bwllheli. Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'n ffurfio rhan o safle ehangach sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai (T28) yn y CDLL. Gorwedd hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli. Mae rhan o'r safle yn ffurfio safle bywyd gwyllt ymgeisiol Penlon Caernarfon. Ceir tai annedd yn y cyffiniau ac mae rhai busnesau i'w cael gerllaw. Mae siop Aldi wedi agor yn ddiweddar ar dir i'r gogledd ddwyrain o'r safle. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (*slopes*) tua'r canol ac yna gydag ochrau serth tua'r ochr gogleddol.

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1. Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu cheisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2. Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad ac hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth Tai

PS 17: Strategaeth aneddeledd

TAI 1: Tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod a ble'n briodol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA):

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Tai fforddiadwy

CCA: Cymeriad y tirwedd

CCA: Ymrwymadau cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy

NCT 11: Sŵn

NCT 12: Dylunio

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C24/0631/45/AC - Diwygio amod 2 o Ganiatâd Cynllunio C22/0969/45/LL, er mwyn caniatáu newidiadau i ddyluniad y wal gynnal, y ramp mynediad i gerddwyr, ad-drefnu'r lle parcio ceir a chael gwared ar yr is-orsaf ar y safle - Caniatáu 3 Hydref 2024.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 3.2 C22/0969/45/LL - Adeiladu siop fwyd Aldi newydd (dosbarth defnydd A1), maes parcio, mynedfa, gwasanaethu a thirlunio - Caniatáu 30 Tachwedd 2023.
- 3.3 Roedd y ceisiadau uchod wedi ei leoli ar ran o ddynodiad tai T28 yn y CDLL.
- 3.4 C23/0673/45/AM - Adeiladu tai annedd preswyl yn cynnwys mynedfa – Heb ei benderfynu ar hyn o bryd. Mae hwn yn gais am ddatblygiad preswyl ar ran arall o dir dynodiad tai T28 y CDLL.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriau at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad mewn egwyddor ond cynigiau y sylwadau a ganlyn.

Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu grisiau yn ychwanegol i'r ramp i greu cyswllt mwy uniongyrchol i'r safle.

Bydd mynediad i'r safle drwy'r pwynt mynediad arfaethedig o fewn cais cynllunio C22/0969/45/LL. Fel y cyfryw, mae hyfywedd y safle yn dibynnu ar gyflawni amodau sy'n ymwneud â gwelliannau priffyrdd a gynigir yn y cais. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu gwneud, a allwn gynnwys amod na fydd neb yn byw yn yr anheddau hyd nes y bydd y gwelliannau priffyrdd sy'n gysylltiedig â chais C22/0969/45/LL wedi'u cwblhau?

Gofynnaf hefyd i'r amodau a ganlyn gael eu gosod ar unrhyw ganiatâd a roddir:

Rhaid cwblhau'r ffordd a'r palmentydd i'r cwrs sylfaen a hefyd y goleuadau'n gweithio cyn i unrhyw un o'r tai mae'r ffordd honno yn ei gwasanaethu cael eu meddiannu.

Rhaid gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd/ffyrdd stad gan gwblhau wynebau'r gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn bod preswylwyr yn yr annedd olaf ar y stad neu o fewn 2 flynedd i ddyddiad cychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gytundeb arall y cytunir arno mewn ysgrifen gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol, pa un bynnag fo gyntaf.

Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol fel y dangoswyd cyn preswyllo yn yr uned(au) preswyllo.

Rhaid i'r ymgeisydd gymryd pob gofal i atal dŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 13/09/2023.

Mae gennym bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

bynag, rydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn drwy atodi'r amod canlynol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir:

Amod 1: Cynllun Goleuo

Sylwer, heb gynnwys yr amod hwn, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Ceir rhagor o fanylion isod.

Rhywogaethau wedi'u Gwarchod

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cynnig uchod (Cambrian Ecology Ltd (5 Mai 2023 Adroddiad Arolwg Ecolegol) wedi nodi bod ystumod yn cymudo ac yn chwilota ar safle'r cais. Mae ystumod a'u manau bridio a gorffwys wedi'u diogelu o dan Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017.

Rydym yn cynghori nad yw'r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio nac aflonyddu ar yr ystumod na'u safleoedd bridio a'u manau gorffwys ar y safle hwn, cyn belled â bod yr amod isod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer y cynllun hwn:

Amod 1: Cyn ei osod, bydd manylion llawn am oleuadau yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno arnynt yn ysgrifenedig. Dylai'r Cynllun Goleuo gynnwys:

- Manylion yr eistedd a'r math o oleuadau allanol i'w defnyddio
- Darluniau'n nodi gollyngiadau golau mewn meysydd sensitif allweddol
- Delweddau modelu golau i gyflwyno effeithiau nos goleuadau ar adeiladu drychiadau ac arwynebau daear o safbwyntiau allweddol
- Manylion y goleuadau i'w defnyddio yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu
- Mesurau i fonitro gollyngiadau golau unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol

Bydd y goleuo'n cael eu gosod a'u cadw fel y'u cymeradwyir yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno cynllun goleuo i sicrhau bod manylion goleuo yn cael eu cytuno cyn eu gosod ac i leihau effeithiau goleuadau er budd rhywogaethau gwarchodedig.

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

CARTHFFOSIAETH

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, rydym yn cydnabod bod y cais yn ymwneud â datblygiad mawr ac, felly, yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016, ceir gofyn statudol i ymgymryd ag ymgynghoriad cyn gwneud cais gydag unrhyw 'Ymgynghorai Arbenigol', gan gynnwys yr ymgymwrwr dŵr a charthffosiaeth perthnasol. Yn yr achos hwn, nid yw Dŵr Cymru wedi cael eu hysbysu am y datblygiad arfaethedig ac, felly, yn dechnegol dylid pennu'r cais yn annilys oherwydd ei fod yn methu â chydymffurfio â gofynion statudol.

Er gwaethaf y cyfle i wneud sylwadau yn ystod y cyfnod ymgynghori cyn gwneud cais, ar ôl adolygu'r cais cynllunio hwn, rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi casglu ei fod yn annhebygol fod digon o gapasiti ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb achosi niwed i'r gwasanaethau presennol yr ydym yn eu darparu i'n cwsmeriaid, neu mewn cysylltiad â gwarchod yr amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio fel rhan o Raglen Fuddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid ydym yn gallu darparu pwynt digonol ar y rhwydwaith.

Yng ngoleuni'r uchod, ein hargymhelliad yw bod y datblygwr yn ein cyfarwyddo i ymgymryd ag Aseiad Modelu Hydrolog (HMA) sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol ac yn ystyried effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad arfaethedig ar ei berfformiad. Os oes angen ac os yw'n briodol, bydd yr HMA wedyn yn nodi datrysiadau a phwyntiau cyfathrebu i sicrhau lle i'r safle o fewn y system. Er mwyn i'r datblygwr gael dyfynbris ar gyfer yr HMA, byddwn angen ffi o £250 + TAW.

Yn absenoldeb datrysiadau hysbys i wneud lle i'r datblygiad arfaethedig, gofynnwn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru.

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod pwynt cysylltiad ar y system garthffosiaeth gyhoeddus wedi'i nodi gan aseiad modelu hydrolog, a fydd yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol yn gyntaf a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl hynny, bydd y cysylltiad yn cael ei wneud yn unol â'r opsiwn cysylltiad a argymhellir ar ôl gweithredu unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel y gellir ei nodi gan yr aseiad modelu hydrolog.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i'r amgylchedd.

Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau nad oes unrhyw lygredd i na niwed i'r amgylchedd.

CYFLENWAD DŴR

Gall y datblygiad arfaethedig gael ei groesi gan brif bibell ddŵr ddsbarthu, gweler y bras leoliad ar y cynllun atodol. Fel Ymgymwrwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. I ddechrau, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r asedau yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r asedau. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio a thyllau treialu ac awgrymwn bod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris. Amgaeaf ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Pe bai'r brif bibell ddŵr wedi'i lleoli ar y safle, byddem yn cynghori y dylid lleoli prif bibellau dŵr cyhoeddus a'u hawddfrentiau gofynnol o fewn ardaloedd cyhoeddus hygrych ac nid o fewn cwrtel a gerddi preswyl ac felly byddai'n ofynnol dargyfeirio'r brif bibell ddŵr cyhoeddus o dan Adran 185 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dŵr Cymru cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Sylwadau 3 Mawrth 2025

Cefnogir y cais gan Asesiad o'r Effaith ar Sŵn : Adroddiad Asesu Effaith Sŵn Sbectrum cyf. RK3679/21318/Rev 5 (NIA). Wrth asesu'r asesiad sŵn, mae'r Adran yn ystyried a yw'n ymarferol rheoli neu leihau lefelau sŵn, neu liniaru effaith sŵn drwy ddefnyddio amodau. Wrth gyrraedd lefel dderbyniol, mae angen i ni ystyried a yw'r lliniaru angenrheidiol yn cyflawni lefel dderbyniol o amwynder o fewn yr Eiddo ac yn allanol.

Daw'r NIA i'r casgliad y byddai effaith isel ar y datblygiad o'r sŵn mecanyddol a chyflenwi o'r datblygiad Aldi gerllaw (fel y cynigwyd) ac mae'r safle'n cyfeirio at Tan 11, gyda chategoriâu'n cael eu pennu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fel NEC B yn ystod y dydd ac NEC C yn ystod y cyfnodau nos.

Methodd yr asesiad sŵn â gofynion lefelau sŵn mewnol o fewn BS 8233:2014. Y lliniaru yw darparu lefel uchel o wydriad ac awyru “trickle” i gwrdd â gwerthoedd y canllaw mewn eiddo yn y parth coch y manylir arno yn atodiad G yr NIA.

Pwynt 6.1 o'r Adroddiad – mae – ‘Noise from the Proposed Aldi Store’ wedi defnyddio'r wybodaeth o'r cais cynllunio ac wedi cymryd yn ganiataol bod Siop Aldi wedi'i hadeiladu ac i'r asesiad sŵn RK3465/21318/Rev2. Gan nad yw hyn wedi'i gadarnhau byddem yn ei gwneud yn ofynnol i'r mater hwn gael ei ddilysu drwy amod.

6.1.2 Sŵn o ddanfoniadau i'r Siop Aldi

Mae'r NIA wedi dod i'r casgliad y byddai effaith isel yn ystod danfoniadau dros gyfnod y dydd, ni chaniateir dosbarthu gyda'r nos ac felly nid ydynt wedi cael eu hasesu.

6.3/6.4 - TAN11, BS 8233:2014 a Sefydliad Iechyd y Byd

Mae'r NIA wedi penderfynu y gellir bodloni'r lefelau sŵn mewnol/allanol yn seiliedig ar ganllawiau a roddir yn BS 8233:2014v a dylid rhoi amod ar unrhyw gymeradwyaeth:

Lefelau sŵn mewnol

Bydd yr holl ystafelloedd y gellir eu hamlygu yn destun mesurau inswleiddio cadarn fel y rhagnodir yn yr NIA i sicrhau bod pob ystafell o'r fath yn cyflawni lefel sŵn mewnol o 35 dBA Leq 16 awr yn ystod y dydd a 30 dBA Leq 8 awr yn y nos.

Rhaid cymhwyso'r lliniaru o dan adran 6.4.1 Tabl 12 yn unol â pharthau lliniaru Atodiad G yr NIA i sicrhau y gellir awyru ystafelloedd byw sy'n ddarostyngedig i fesurau inswleiddio sain yn effeithiol.

Lefelau Sŵn Allanol

Ni fydd y lefel sŵn amser uchaf yn ystod y dydd mewn ardaloedd byw yn yr awyr agored sy'n agored i sŵn traffig ffordd allanol yn fwy na 50 dBA Leq 16 awr [cae am ddim].

Bydd y lliniaru a restrir yn 6.4.2 o'r NIA yn cael ei gymhwyso yn y plotiau a restrir yn unol â lleiniau a ddangosir yn Atodiad G yr NIA.

Wrth ymateb, rydym yn ymwybodol o'r posibilrwydd o darfu ar drigolion cyfagos yn ystod gwaith adeiladu pe bai caniatâd cynllunio'n cael ei gymeradwyo. Yn hynny o beth, gofynnwn i'r amodau canlynol gael eu gosod:

Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu sy'n Benodol i'r Safle

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd nes bod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu penodol ar safle wedi'i gyflwyno i'r Adran Gynllunio a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun ddangos mabwysiadu a defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau effeithiau sŵn, dirgryniad, llwch a goleuadau safle yn ystod y cyfnod adeiladu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Bydd yr holl waith a gweithrediadau ategol y gellir eu gwneud ar ffin y safle yn cael eu cynnal rhwng yr oriau canlynol yn unig: 08.00 – 18.00 o ddydd Llun i ddydd Gwener (bob dydd) a 08.00 – 13.00 dydd Sadwrn, ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Dim ond yn ystod yr oriau a ganiateir a nodir uchod y mae'n rhaid eu danfon a'u symud o'r safle, oni bai y cytunir yn wahanol gyda'r Cyngor neu'r Heddlu (llwythi trwm).

Rheswm: Er budd amwynderau'r meddianwyr cyfagos wrth adeiladu'r datblygiad

Pympiau Gwres Ffynhonnell Awyr (ASHPs)

Nid yw'r Asesiad o'r Effaith ar Sŵn wedi cynnwys asesiad o unrhyw osodiad arfaethedig o Bympiau Gwres Ffynhonnell Awyr (ASHPs) Os yw'r Datblygiad am gael ei wasanaethu gan ASHPs bydd manylion pellach yn cadarnhau union leoliadau a manyleb cynnyrch y gwneuthurwr, gan gynnwys lefelau sŵn a ragwelir ar gyfer yr offer arfaethedig, yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig.

Bydd lefel sgôr unrhyw sŵn a gynhyrchir gan yr offer hwn o leiaf 5 dB yn is na'r lefel gefndir fel y pennir gan BS4142: 2014 Dulliau ar gyfer graddio ac asesu sain ddiwydiannol a masnachol. Os na chyflawnir hyn, bydd manylion mesurau lliniaru sŵn i gyrraedd y safon hon hefyd yn cael eu darparu. Bydd y pympiau gwres ffynhonnell aer a'r mesurau lliniaru (yn ôl y gofyn) yn cael eu gosod a'u cadw'n llawn yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn defnyddio'r anheddau trwy hyn yn gyntaf oni chytunwyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Diogelu amwynder ac amodau byw preswylwyr cyfagos rhag llygredd sŵn

Sylwadau 20 Hydref 2023

Diolch am ymgynghori â gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ynglŷn â'r uchod.

Rydym wedi ystyried y cais cynllunio, ac mae ein sylwadau/cyngor fel a ganlyn:

Mae gennym bryderon gyda'r cais fel y'i cynigiwyd oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi'i ddarparu. I oresgyn y pryderon hyn, dylid darparu gwybodaeth bellach yn y cais cynllunio ar sut y byddant yn rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Dylid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i amlinellu sut y bydd y datblygwr yn lleihau unrhyw effeithiau amgylcheddol negyddol o'r datblygiad, ac i sicrhau y cytunir ar y mesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu. Os na ddarperir y wybodaeth hon, byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio. Rhoddir manylion pellach isod.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

RHEOLI NIWSANS O SAFLEOEDD ADEILADU

Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Nodaf o'r cynlluniau fod y datblygiad arfaethedig yn agos i nifer o dai preswylwyr (gan gynnwys tai Llwyn-Ffynnon, The Coach House, a thai gyferbyn ar Ffordd Penlôn Caernarfon), yn ogystal â Garej Glandon. Nid oes unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad wedi'i ddarparu fel rhan o'r cais. Rhaid i'r datblygwr ddarparu cynllun manwl ar sut i Reoli Niwsans (llwch, sŵn a dirgryniadau) fel rhan o'r CEMP, a dylid gwneud yr holl waith gyda chytundeb ar gynllun cymeradwy.

Dylai'r CEMP hefyd amlinellu sut mae'r datblygwyr yn bwriadu cyfathrebu â'r cyhoedd. Gall datblygiadau mawr fod yn anghyfleus i'r bobl sy'n byw ac yn gweithio gerllaw, ond mae cyfathrebu yn lleihau cwynion yn fawr. Cynghorwn fod y datblygwyr yn hysbysu cymdogion/busnesau'r ardal leol o'r oriau gwaith arfaethedig ar gyfer y datblygiad, a'r mesuriadau i'w cymryd er mwyn gwarchod mwynderau, a rhif cyswllt.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, dylid defnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniadau o'r gwaith ac ystyried argymhellion BS 5228: Cod ymarfer ar gyfer rheoli sŵn a dirgryniad ar safleoedd adeiladu a safleoedd agored. Gall hyn gynnwys mesurau lliniaru megis codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Os caniateir y cais cynllunio, dylid gosod yr amodau a ganlyn:

1. Cyn dechrau ar y gwaith, dylid cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig, i sicrhau y cytunir ar y mesurau rheoli angenrheidiol cyn dechrau datblygu. Dylai hyn gynnwys cynllun manwl ar fesurau i leihau sŵn a dirgryniad, a rheoli llwch
2. Dylai unrhyw waith dymchwel ac adeiladu ddigwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun – Dydd Gwener, 08:30-13:00 Dydd Sul, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc
3. Mae rhaid i'r datblygwyr ddefnyddio'r dulliau ymarferol gorau i leihau sŵn a dirgryniad o'r datblygiad ac ystyried yr argymhellion cod ymarfer 'BS5228-1:2009+A1:2014: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites'. Rhaid i'r lefelau sŵn gadw at y trothwy ABC gwerthoedd sŵn, categori A o'r BS 5228-1:2009+A1:2014.

Rheswm: Diogelu preswylwyr yr ardal

ADRODDIAD EFFAITH SŴN

Mae Spectrum Acoustic Consultants wedi eu comisiynu i gwblhau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

asesiad effaith sŵn (NIA) fel rhan o'r cais Cynllunio (Cyf. Adroddiad RK3583/21318/Rev 4). Pan fyddaf yn cyfeirio ar wahanol adrannau o fewn yr NIA yn y sylwadau isod, rwy'n cyfeirio at y fersiwn hon.

2. Disgrifiad safle a chynigion

Mae disgrifiad o'r safle yn rhan 2 o'r NIA yn anghywir, ac wedi ei gopïo oddi wrth RK3465/21318/Rev 2 ar gyfer cais cynllunio C22/0969/45/LL. Mae'n datgan " I'r gorllewin o safle'r datblygiad mae tir segur, a thu hwnt iddo mae gorsaf betrol", fodd bynnag mae ffin y safle datblygu yn mynd i fod o fewn ~15 metr i'r orsaf betrol a dim tir diffaith rhyngddynt. Ymhellach mae'n datgan " r gogledd mae tir amaethyddol ynghyd ag un annedd (Plastirion)", ond y tai i'r gogledd o'r datblygiad hwn fydd 1-4 Llwyn-Ffynnon, ac nid Plas Tirion.

55. Arolwg mesur safle

Dywed Adran 4.3 (tudalen 8), "Yn ystod y dydd, mae lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 51-57dB. Yn ystod y nos, mae lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-47dB, gyda lefelau uchaf fel arfer yn yr ystod LAFmax 57-65dB". Mesurwyd y data sŵn hyn yn flaenorol gan Sbectrwm fel rhan o'r asesiad effaith sŵn ar gyfer C22/0969/45/LL. Nodwyd bod y lleoliadau mesur sŵn yn cynrychioli'r eiddo preswyl mwyaf sensitif i siop arfaethedig Aldi, ac nid yr eiddo preswyl mwyaf sensitif i'r datblygiad hwn. Nid oes cyfeiriad at yr orsaf betrol fel rhan o'r asesiad sŵn (o ran sŵn yn ystod danfoniad tanwydd ayb.), nac effeithiau sŵn adeiladu/dirgryniad ar y tai agosaf, gan gynnwys Llwyn Ffynnon a thai gyferbyn ar Ffordd Caernarfon. Dylid lleoli'r lleoliadau mesur sŵn yn agosach at yr orsaf betrol, lle bydd y tai hyn yn cael eu hadeiladu, er mwyn cael darlun mwy cywir o'r lefelau cefndir. Mae'r gwasanaeth hwn felly yn gofyn am asesiad sŵn pellach i gyfrif am y garej.

6. Asesiad o sŵn

Rhagwelir yn adran 6.1.1 (tudalen 12) y byddai lefelau cyfraddiad peiriannau mecanyddol 8dB yn uwch na'r lefel sŵn cefndir cynrychioliadol yn ystod y dydd yn y lleoliad derbynnydd agosaf yr effeithir arno (Tŷ rhif 4). Er bod y gwasanaeth yn argymhell y dylai lefel cyfraddiad BS 4142, wedi'i mesur dros 1 awr, fod 5dB yn is na'r cefndir (LA90), 'rydym yn derbyn bod y lefelau sŵn cefndir a ragwelir yn isel ar 0-27dB. Gall sŵn traffig hefyd fod yn uwch yn y lleoliad hwn, yn enwedig yn ystod yr haf, a fyddai'n codi'r lefelau cefndirol.

Nodir yn 6.2 "yn ystod y dydd, rhagwelir y bydd lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 49-59dB. Yn ystod y nos, byddai lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-49dB". Fodd bynnag,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

mae'r lefelau hyn yn gwrth-ddweud y lefelau yn adran 6.3.1, lle mae'n nodi "yn ystod y dydd, rhagwelir y bydd lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,16 awr 49-61dB. Yn ystod y nos, byddai lefelau sŵn ar draws y safle yn Laeq,8awr 42-51dB"; mae'r ffigurau olaf hyn yn unol â'r canlyniadau yn Atodiad C. Fodd bynnag, rhaid i mi nodi bod y canlyniadau'n nodi lefelau uchaf yn ystod y nos yn yr ystod LAFmax 59-69dB. Ar gyfer pob rhan o'r safle sydd yn NEC B, cytunaf â'r datganiad y 'Dylid ystyried sŵn wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio a, lle bo'n briodol, gosod amodau i sicrhau lefel ddigonol o amddiffyniad.'

Yn adran 6.3.1, mae'r adroddiad yn cyfeirio at gau ffenestri fel arfer lliniaru arferol (tudalen 16). Nid yw'r gwasanaeth yn ystyried cau ffenestri yn ddull ymarferol o leihau sŵn, oni bai bod cyfiawnhad wedi'i ddarparu mai dim ond gyda'r ffenestri ar gau y gellir cyflawni'r lefelau sŵn targed mewnol yn ymarferol. Mewn unrhyw sefyllfa lle byddai angen dibynnu ar ffenestri caeedig ac awyru cysylltiedig er mwyn cyflawni'r canlyniad acwstig dymunol, fel y nodir yn ProPG: Planning & Noise 2017 [rhaid cymryd gofal arbennig i ddylunio'r llety fel ei fod yn darparu'n dda. Safonau acwstig, awyru a chysur thermol heb gyfaddawdu'n ormodol ar agweddau eraill ar yr amgylchedd byw. Mewn amgylchiadau o'r fath, gellir asesu lefelau sŵn mewnol gyda ffenestri ar gau ond defnyddio unrhyw agoriadau ffasâd i ddarparu "awyriad annedd gyfan" yn unol â Dogfen F a Gymeradwyir gan Reoliadau Adeiladu (e.e. peiriannau anadlu diferu)].

Mae Adran 6.3.1 hefyd yn cyfeirio at "gynllun inswleiddio sŵn", er nad yw'n glir beth yn union y mae'r cynllun hwn yn ei olygu. Mae Tabl 12 yn cyfeirio at Dŷ 7 fel yr eiddo yr effeithir arno fwyaf, ond o edrych ar y canlyniadau yn Atodiad C, dim ond desibel sydd rhwng Tŷ 7 (61 dB) a Thai 4, 5, a 6 (60 dB) yn ystod y dydd. Mae lefelau amser y nos ar gyfer Tai 4, 5, 6 a 7 yr un peth (51 dB). Rhaid inswleiddio pob tŷ i'r lefelau targed dan do a nodir yn Nhabl 12. Os yw'r cais i'w ganiatáu, rhaid darparu cynllun inswleiddio sŵn gyda'r fanyleb ar gyfer y ffenestri, y waliau a'r awyryddion, sef tair prif elfen y ffasadau. Mae manylion ar gyfer y ffenestri a'r peiriannau anadlu diferu wedi'u cynnwys ar dudalen 17, a dylai'r rhain gael eu cyflyru. Mae Adran 6.3.2 wedi nodi, "dylai rhwystrau ffensys pren ag estyllod clos sydd ag uchder o 2.25m o leiaf amgáu pob gardd yn y datblygiad arfaethedig" Dylid amodi hyn os caniateir y cais.

Amodau:

4. Ni ddylid mynd y tu hwnt i'r lefelau a nodir yn y tabl isod. Dylid cyfrifo'r rhain gan dybio bod ffenestri mewn adeiladau sy'n sensitif i sŵn ar agor ar gyfer awyru.

Lleoliad	Laeq (16 hr) 0700-23.00	Laeq (8 hr) 23.00-07.00	Lamax 23.00 07.00
Ystafelloedd byw	35dB	-	-
Ystafell/ ardal fwyta	40dB	-	-
Ystafell wely	35dB	30dB	45dB
Gardd	55dB	-	-

5. Bydd angen cadw at yr holl fesurau lliniaru a nodir yn Adran 6.3 o'r NIA.

6. Rhaid cyflwyno Cynllun Inswleiddio Sŵn cyflawn i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Dylai hyn gynnwys, o leiaf, y fanyleb inswleiddio sain unigol ar gyfer tair prif elfen y ffasadau (ffenestr, wal ac awyru). Rhaid insiwleiddio pob tŷ i'r lefelau targed dan do a nodir yn Nhabl 12 o'r adroddiad NIA.

7. Fel y nodir yn adroddiad yr NIA, dylai pob gardd yn y Datblygiad arfaethedig gael ei hamgáu gan ffens bren estyllog agos, gydag uchder lleiaf o 2.25m. Rheswm: i warchod trigolion yr ardal

Nodiadau Ychwanegol:

Lleolir y tai o fewn y datblygiad hwn rhwng modurdy prysur a siop fasnachol ac felly mae posibilrwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Nid yw'r asesiad sŵn wedi cymryd lefelau sŵn o'r garej i ystyriaeth, a gofynnwn am asesiad pellach i gynnwys lefelau sŵn o'r garej. Dylai'r cynllun insiwleiddio sŵn fod yn ei le cyn dechrau'r datblygiad, a rhaid cyrraedd y targedau a osodwyd yn yr NIA. Nid yw cau ffenestri yn ateb i leihau sŵn mewnol, gan fod yn well gan ddeiliaid yn gyffredinol y gallu i gael rheolaeth dros yr amgylchedd mewnol hyd yn oed pe bai'r amodau acwstig yn cael eu hystyried yn anfodddhaol pan fyddant ar agor. Nid yw dibynnu'n llwyr ar insiwleiddiad sain amlen yr adeilad i gyflawni amodau acwstig derbyniol mewn datblygiad preswyl newydd, pan allai dulliau eraill leihau'r angen am y dull hwn, yn cael ei ystyried yn ddyluniad acwstig da. Dylid cyfiawnhau unrhyw ddibyniaeth ar insiwleiddio amlen adeilad gyda ffenestri caeedig mewn dogfennau ategol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

YGC:

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno sy'n dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o ffynonellau afonol yn dderbyniol, ac y gellid rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb trwy gynllun draenio safle priodol (Weetwood, 2023).

Mae cwrs dŵr bach yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Ar hyn o bryd mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr trwy system gylfat. Byddai'n well gan yr uned hon i'r cwrs dŵr gael ei ddargyfeirio mewn sianel agored o amgylch perimedr y safle yn hytrach na thrwy system gylfat. Rydym wedi gofyn am yr un fath o'r datblygiad arfaethedig drws nesa i'r safle.

Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith dros dro neu barhaol a all effeithio ar lif y cwrs dŵr hwn a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru am gyngor pellach.

Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy i ddraenio'r safle, ond nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

<https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx>

Adran Addysg:

Capasiti presennol ar gael yn yr ysgolion lleol (gweler paragraff 5.40 isod)

Gwasanaeth Tân:

MYNEDIAD AR GYFER INJAN DÂN

Yn ddelfrydol, dylai ffyrdd mynediad i'r safle fod o leiaf 3.7 metr o led.

Lled lleiaf rhwng pyrth o 3.1 metr (os yw'n berthnasol)

Capasiti cludo ffyrdd: Isafswm o 12.5 tunnell

CYFLEUSTERAU TROI

Ni ddylai peiriannau Gwasanaeth Tân ac Achub orfod bacio mwy nag 20 metr o ddiwedd ffordd fynediad. Gellid cyflawni hyn trwy gael cylchoedd troi, cyfleuster pen morthwyl neu bwynt arall y gall y teclyn droi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

CYFLENWADAU DŴR

Dylai cyflenwad digonol o ddŵr fod ar gael bob amser a gellid cyflawni hyn trwy:

Cyflenwad hydrant yn cael ei osod ac yn ddelfrydol o fewn 90 medr i'r gosodiad. Dylai'r hydrant gael ei nodi'n glir gan blât, wedi'i osod gerllaw mewn man amlwg fel y manylir yn BS 3251:1976

Neu

Atebion amgen:

- a) Tanc sefydlog wedi'i wefru â chapasiti o 45,000 litr o leiaf
- b) Defnyddio ffynnon neu afon sy'n gallu darparu / storio o leiaf 45,000 litr o ddŵr bob amser o'r flwyddyn y mae mynediad, gofod a llawr caled ar gael iddynt ar gyfer peiriant pwmpio.
- c) Unrhyw ddull arall o ddarparu cyflenwad dŵr ar gyfer gweithrediadau diffodd tân a ystyrir yn briodol gan yr Awdurdod Tân.

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r PEA wedi'i gynhyrchu i safon dda. Mae'r asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith fydd y datblygiad hwn yn ei chael ar fioamrywiaeth ac mae'n cyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd.

- Rhaid penodi ecolegydd prosiect i gymeradwyo'r RAMS i gyd, ynghyd â'r mesurau lliniaru a gwelliannau, a goruchwylio gwaith gan sicrhau eu bod yn cydymffurfio â'r PEA a ddarperir. Dylai hyn gynnwys dangos tystiolaeth bod y mesurau wedi'u rhoi ar waith gyda'r ACLI (Bioamrywiaeth).

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad seilwaith gwyrdd (GIS) a'r cynllun dylunio ymgorffori'r holl fesurau lliniaru a ddarperir (Adran 9). Mae'r rhain yn addas ac yn rhesymol i liniaru effaith y datblygiad a chynnal gwerth bioamrywiaeth presennol y safle/statws rhywogaethau gwarchoddedig sy'n bresennol.

- Rhaid i'r cynllun tirlunio / GIS a'r cynllun dylunio ddangos dwy goeden Wern / Llwyfen Lydanddail / Derw yn cael eu plannu bob ochr i'r ffordd fynediad i liniaru am golli cysylltedd.
- Rhaid cynllunio cynllun SuDS ar y cyd ag ecolegydd / botanegydd y safle a gwblhaodd yr arolwg glaswelltir corsiog ac sy'n cynnwys yr holl fesurau lliniaru fel y'u cynigiwyd yn adran 9.1.3 y PEA. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno.
- Gan fod angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y ddôl / ddôl wlyb, dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys pwyntiau a godwyd isod mewn perthynas â'r coetir.

- Rhaid cyflwyno cynllun goleuo a'i ddylunio ar y cyd ag ecolegydd y safle a bod yn gyson â'r holl fesurau a gynigir yn adran 9.1.4 y PEA (neu'r canllawiau diweddaraf a gynhyrchwyd gan yr Ymddiriedolaeth Cadwraeth Ystlumod). Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon.

Rhaid i'r cais hefyd ymgorffori'r holl fesurau gwella bioamrywiaeth a ddarparwyd (Adran 10).

- Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y coetir. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno. Dylid gosod amodau cynllunio wrth weithredu'r ddogfen hon. Gellir ei chynnwys mewn cynllun rheoli amgylcheddol ledled y safle i gynnwys pwyntiau a godwyd uchod mewn perthynas â'r ddôl.
- Rhaid dangos y briciau gwenyn a'r tiwbiau ystlumod (darperir manylebau yn yr adroddiad) ar y cynlluniau dylunio ar gyfer yr anheddau (nid yw'r rhain yn cael unrhyw effaith ar berchennog cartref gan nad yw gwenyn unig yn heidio na'n pigo).

Gwerthfawrogaf fod hwn yn gais amlinellol a gellir ymdrin â'r pwyntiau a godwyd drwy faterion a gadwyd yn ôl.

Uned Iaith:

Sylwadau drafft ACE: Wrth gydnabod mai'r un yw'r datblygwr yn achos y cais hwn a C23/0673/45/AM, rhaid nodi bod disgwyliad cyflwyno Datganiadau Iaith ar wahân ar gyfer y naill gais a'r llall fel bod modd asesu'r effaith ar y Gymraeg yn llawn yn achos y ceisiadau dan sylw. Nid oes llythyr gan werthwyr tai lleol sydd yn cefnogi'r farn o'r galw ar gyfer cynifer o dai marchnad agored yn y dref (er, rydym yn cydnabod bod ymgysylltu wedi bod yn achos datblygiad Awel Deg, Pwllheli, ble mae asiant wedi hysbysu'r ymgeisydd bod 6 allan o'r 14 wedi'u gwerthu neu mae cynigion wedi'u wneud.)

Mae'r ymgeisydd yn crybwyll y byddai'r datblygiad yn cyfarch angen am dai yn ardal Pwllheli. Ond gydag amcan bris o £230,000 yr uned, nid yw'r ymgeisydd wedi ystyried yn llawn natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal hon. Er bod y Datganiad Iaith yn nodi bwriad i hysbysebu gyda gwerthwyr tai lleol mewn ymgais i sicrhau prynwyr lleol, mae yna ddiffyg cydnabyddiaeth bod gwerthwyr tai hefo gwefannau eu hunain ac yn hysbysebu ar wefannau megis

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rightmove a Zoopla. O ganlyniad, mae'r anodd cytuno gyda'r awgrym y bydd y datblygiadau dan sylw yn sicrhau prynwyr lleol. Yn ogystal, mae'r swyddog sydd yn gyfrifol am y ceisiadau yma wedi cadarnhau mewn e-bost nid oes llythyr gan arwerthwr tai lleol yn amlinellu'r galw ar gyfer y tai yn lleol wedi ei gyflwyno ar y naill gais na'r llall.

Mae'r awdur y datganiad yn datgan nad oes modd rhagweld faint o'r darpar breswylwyr sydd yn mynd i fod yn siaradwyr Cymraeg wrth honni ar yr un pryd bod disgwyliad y bydd canran tebyg yn symud i'r datblygiad ac sydd yna o siaradwyr Cymraeg yn y sir. Gan ystyried bod amcan bris y tai arfaethedig yn £230,000, a chyfran uchel o'r boblogaeth wedi'u prisio allan o'r farchnad agored, anodd ydi cytuno gyda'r asesiad 'Niwtral' yn yr achos yma.

Rhaid pwysleisio'r pwysigrwydd o gynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a'u math (fflatiau, tai pâr, ac yn y blaen), nifer yr ystafelloedd gwely, cyfanswm yr unigolion gall cael eu denu i'r gymuned ac ati yn y Datganiad Iaith. Yn sgil diffyg adnoddau dynol yn yr Uned Iaith, fedr yr Uned ond cynnig sylwadau llawn ar y Datganiadau Ieithyddol sydd yn dod i law, nid unrhyw ddogfennau eraill sydd yn rhan o'r pecyn cais.

Gwasanaeth Archeolegol
Gwynedd:

Diolch am ymgynghori gyda ni ar y cais amlinellol uchod. Rwyf wedi adolygu'r manylion yn erbyn y Cofnod Amgylchedd Hanesyddol rhanbarthol a chanfod y gallai'r datblygiad arfaethedig fod â goblygiadau archeolegol.

Yn ddiweddar, cwblhawyd rhaglen raddol o waith maes (yn cynnwys asesiad desg a gwaith ffosydd prawf) mewn cysylltiad â chynigion ar gyfer archfarchnad newydd ar y llain gyfagos (adroddiad Bear Archaeology rhif 0407, Mehefin 2023). Sefydlodd y gwaith hwn ei bod yn ymddangos bod y caeau hyn o botensial isel ar gyfer archaeoleg claddedig anhysbys ar hyn o bryd, er gwaethaf potensial cyffredinol uwch tir gyferbyn â chyrsgau dŵr. Fodd bynnag, mae'r 'llain orllewinol' yn cynnwys dwy ardal leol o botensial hysbys. Yng nghornel dde-orllewinol y safle, cofnodir ystod fach o adeiladau ar fapiau'r Arolwg Ordnans ar ddiwedd y 19eg ganrif a chanol yr 20fed ganrif. Nid yw swyddogaeth, adeiladwaith a graddfa'r gwaith o glirio'r adeiladau hyn yn hysbys, ond mae'n debygol y bydd unrhyw olion strwythurol sydd wedi goroesi o arwyddocâd archeolegol lleol. Gall unrhyw dystiolaeth sydd wedi goroesi gael ei datgelu neu ei haflonyddu gan y fynedfa arfaethedig i gerddwyr a thirlunio cysylltiedig yn y rhan hon o'r safle.

Yng ngogledd y safle, cofnodir y ffynnon (a anodwyd ar fap modern a chyfeirir ati mewn dogfennau cais) ar Gofnod yr Amgylchedd Hanesyddol fel Ffynnon Fednant (PRN 32050), ffynnon sanctaidd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

neu iacháu bosib. Nodwyd hyn yn wreiddiol gan werthwr hen lyfrau yn ymchwilio i ffynhonnau sanctaidd yn y sir a chofnodwyd bod ganddi lefel dŵr amrywiol yn ôl y llanw. Ni wyddys bod unrhyw draddodiadau neu strwythurau penodol sy'n gysylltiedig â'r ffynnon, ond gellir ystyried ei bod o werth cymunedol lleol serch hynny. Byddai cynllun y safle dangosol yn osgoi'r ffynnon, ond mae'n bosibl y gallai cynigion draenio neu reoli llifogydd effeithio arni.

Yn ogystal, arweiniodd y ffrwd a oedd yn cael ei bwydo gan y ffynnon yn ei thro at bwll hwyaid i'r gorllewin o'r safle, sy'n gysylltiedig â chyfres o ddiwydiannau ar raddfa fach. Ar fap degwm 1840, roedd y gweithgaredd hwn yn cynnwys ffoundri, gyda llain y cais Cae Nant yn perthyn i eiddo a elwir Y Ffoundri. O argraffiad cyntaf map Arolwg Ordnans dyddiedig 1889 ymlaen, roedd y diwydiant wedi newid i danerdy ac mae'r safle heddiw yn cael ei feddiannu gan dai. Cofnodir yr enwau hanesyddol sy'n gysylltiedig â llain y cais ar Restr Enwau Lleoedd Hanesyddol RCAHMW. Gall cyfeirio at y rhain gynnig cyfle i'r datblygiad arfaethedig gefnogi Thema 3: creu amodau ffafriol – seilwaith a chyd-destun Cymraeg 2050 Llywodraeth Cymru: cynllun gweithredu strategaeth yr iaith Gymraeg 2023 i 2024.

Yng ngoleuni'r sylwadau uchod ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru 11 (Chwefror 2021) a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (Mai 2017), argymhellir bod yr awdurdod lleol, os rhoddir caniatâd cynllunio, yn ei gwneud yn ofynnol bod mesurau lliniaru priodol yn cael eu rhoi yn eu lle i gofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol allai gael ei heffeithio gan y cynllun. Awgrymir y geiriad isod ar gyfer amod i sicrhau gwaith o'r fath:

a) Ni ddylai unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys strïbed uwchbridd neu waith arall ar y tir) ddigwydd hyd nes y bydd manylion rhaglen waith archeolegol wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei ymgymryd a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn chwe mis o gwblhau'r gwaith maes archeolegol ac yna'n cael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo.

Rhesymau: 1) I sicrhau bod y rhaglen briodol o waith lliniaru archeolegol yn cael ei gweithredu yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2021 a NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

2) I sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheolaeth Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau a Chanllaw Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIFA).

Argymhellir yr amod hwn yn ystod y cam amlinellol, gan fod un ardal o botensial hysbys yn cyd-fynd â rhan o'r llwybrau mynediad newydd, na ddylid ei gytuno o dan faterion a gadwyd yn ôl.

Disgwylir i'r mesurau lliniaru archeolegol gynnwys rhaglen ffurfiol o arsylwi a chofnodi a elwir yn gyffredinol yn friff gwyllo archeolegol, i'w wneud ar sail ddwys (hynny yw, ar waith ar y tir mewn ardaloedd lle nodwyd risg archeolegol), ynghyd â chefnogi ymchwil desg a gwaith ôl-faes fel sy'n berthnasol i'r arsylwadau a wnaed. Dros dro, disgwylir i hyn ganolbwyntio ar leoliad yr adeiladau a ddymchwelwyd o'r 19eg ganrif, ond gall hefyd gwmpasu gwaith yng nghyffiniau'r ffynnon, pe bai gwaith ar y tir yn cael ei gynnig yn yr ardal hon.

Rhaid i bob elfen o'r rhaglen archeolegol gael ei chyflawni gan gwmni archeolegol proffesiynol, a ddylai gytuno ar eu manyleb ar gyfer y gwaith gyda ni, ar ran yr awdurdod lleol, ymlaen llaw.

Uned Strategol Tai:

1. Gwybodaeth am angen:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:-

67 o ymgeiswyr o'r gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

318 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

2. Gwybodaeth am y math o angen:

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi) (Tai Teg)

Nifer stafell gwely	Angen fel %	Rhent	Prynu
1 gwely	0%	0%	0%
2 gwely	28%	9%	19%
3 gwely	58%	15%	43%
4 gwely	13%	4%	9%

Nifer o stafell wely (Tîm Opsiynau Tai) (Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd)

Nifer stafell gwely	Angen fel %
1 gwely	37%
2 gwely	40%
3 gwely	16%
4 gwely	6%
5 gwely	2%

3. Addaswydd y Cynllun:

Ar sail y wybodaeth uchod, gall y Cynllun:-

Rhannol Cyfarch angen yn yr ardal

Disgwylir fod cynlluniau yn cynnwys 30% o dai fforddiadwy. Nid oes sôn am unedau fforddiadwy yn y cais cyfredol.

4. Petai'r Gymdeithas Tai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn fydd angen gofyn bod y dyluniad yr eiddo cydymffurfio gyda safon LLC (DQR).

Ni welaf gyfeiriad at unedau fforddiadwy yn y cais, na chwaith gyfeiriad at gymdeithas dai, a hoffwn wybod os yw'r datblygwr wedi cysylltu gyda'r cymdeithasau tai.

5. Lefel disgownt:

Nid yw'r cais yn cynnwys gwybodaeth ariannol.

Uned Coed:

Ychydig iawn o effaith coedyddiaeth fydd y datblygiad hwn yn ei chael ar yr amod bod yr holl fesurau diogelu coed yn cael eu gweithredu. Dylid cynnwys amodau cynllunio yn llwyr yn unol â'r manylebau diogelu coed a'r datganiad dull a ddarparwyd.

Bydd un goeden o ansawdd cymedrol yn cael ei thorri. Dylid lliniaru hyn drwy blannu coed newydd.

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad seilwaith gwyrdd a'r cynllun dylunio ymgorffori rhywfaint o fesurau lliniaru plannu coed / gwella.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth oedd yn cyfeirio at gefnogi egwyddor / rhoi blaenoriaeth i adeiladu tai ar y safle yn hytrach na'r datblygiad manwerthu Aldi ond yn codi materion yn ymwneud gyda:

- Y dwysedd yn tua hanner beth oedd yn ddisgwyliedig yn y CDLI a all adlewyrchu'r cyfyngiadau ffisegol ar y safle.
- Ar gais Aldi cyflwynwyd Asesiad Hyfywedd o'r safle ar gyfer tai a nododd fod ymdrechion marchnata hyd yma wedi methu ennyn diddordeb cymdeithasau tai neu adeiladwyr tai, yn ôl pob tebyg oherwydd costau technegol uchel y safle a fyddai'n gwneud datblygiad tai yn anhyfyw ond mae'r cynigion tai gerbron yn awgrymu efallai na fydd hyn o reidrwydd yn wir ac yn codi'r cwestiwn pam na ddylid cynnig y safle cyfan ar gyfer tai fel y bwriadwyd gan y CDLI.
- Sylweddoli mai cais amlinellol yw hwn a bod materion dyluniad, effaith weledol a thirlunio yn faterion i'w hystyried yn ddiweddarach ond angen rhoi sylw i leihau effaith weledol trefoli'r safle gan wneud defnydd o'r tir naturiol a darparu sgrin tirlunio drwchus ger y ffordd a fyddai'n cysylltu'n weledol â'r coetir ar yr ochr orllewinol.
- Mynediad ar wahân i'r tai yn fwy diogel.
- Mynedfa yn agos i fynedfa Plas Tirion.
- Materion traffig a capasiti Ffordd Caernarfon i ddelio hefo'r datblygiadau.
- Angen rhoi ystyriaeth o ddifrif i wneud y lôn groes rhwng yr A499 a'r A497 unffordd (o'r gorllewin i'r dwyrain).
- Materion am y linc rhwng y bwriad a'r cais Aldi ddim yn hollol glir ac i ba raddau mae un yn ddibynnol ar y llall.
- Cwestiynu pwy yn union yw'r ymgeisydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Gorwedd y safle oddi fewn i ffin ddatblygu Pwllheli ac mae'r tir wedi cael ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLI. Mae polisi TAI 1 yn gefnogol o ddatblygiadau tai sy'n cwrdd â strategaeth y Cynllun. Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 ac o fewn Polisi TAI 1 nodir ar gyfer safle T28 yn ei gyfanrwydd y disgwylir 150 o unedau a hynny wedi ei selio ar ddwysedd o 30 uned yr hectar fel sydd ei angen o dan Bolisi PCYFF 2. Mae maen prawf (3) o fewn Polisi PCYFF 2 yn datgan y dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl oni bai fod amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle yn pennu dwysedd is. Mae'r ffurflen gais yn nodi fod maint y safle yn 0.77 hectar. Ar sail dwysedd o 30 uned i'r hectar buasai yn golygu 23.1 uned ar y safle yma. Cais amlinellol sydd gerbron ac er y cyflwynwyd cynllun gosodiad dangosol ar gyfer 12 uned mae'r Datganiad Cynllunio gyflwynwyd yn rhan o'r cais yn nodi fod yr union fath, cymysgedd a nifer i'w gytuno

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

efo cais materion wedi ei gadw yn ôl. Mae'r Datganiad Cynllunio fodd bynnag yn amlygu nifer o gyfyngiadau sylweddol sydd yn wynebu'r safle. Un o'r prif gyfyngiadau yw topograffeg y safle. Mae ardal ddatblygol y safle wedi'i chyfyngu'n sylweddol gan ei thopograffeg sydd ar lethr o'r gogledd tuag at ganol y safle, gydag arglawdd serth i'r ochr gogleddol. Yn ychwanegol i'r topograffi mae materion yn ymwneud gydag ecoleg / bioamrywiaeth a draeniad sydd yn golygu dwysedd a fyddai'n is na'r 30 uned i'r hectar. Mae'r cyfyngiadau hyn yn ei gwneud yn anodd darparu lefel yr anheddau ar y safle fel oedd y disgwyl ym Mholisi TAI 1, ac o ganlyniad mae hyn hefyd yn cael effaith ar hyfywedd y safle i ddatblygu tai. Ystyrir fod rhesymau dilys yn yr achos yma i fynd o dan y lefel o 30 uned yr hectar a bod y bwriad yn dderbyniol o ran pwynt 3 o Bolisi PCYFF 2.

- 5.2 Y ddarpariaeth tai dangosol i Bwllheli dros gyfnod y Cynllun yw 323 uned (181 ar safleoedd wedi ei dynodi am dai a 142 ar safleoedd ar hap) (sy'n cynnwys 'lwfans llithriad' o 10%, h.y. mae'r dull o gyfrifo'r ffigwr wedi ystyried amgylchiadau posib a allai godi na ragwelwyd ac a allai ddylanwadu ar y ddarpariaeth o dai, e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith, ac ati). Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2024, cwblhawyd 127 uned ym Mhwllheli (117 ar safleoedd ar hap a 10 ar safle wedi ei ddynodi). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod, ym mis Ebrill 2024, yn 27 uned (20 ar safle wedi ei ddynodi a 7 ar safleoedd ar hap). Disgwylir 150 o unedau ar ddynodiad tai T28 sydd ar hyn o bryd heb ganiatâd cynllunio arno. Mae safle'r cais presennol yn ffurfio rhan o ddynodiad tai T28 a dylid nodi felly fod y safle dan sylw yn rhan o'r ffigwr o 150 uned ar gyfer dynodiad T28. Dylid hefyd nodi fod archfarchnad Aldi wedi ei adeiladu ar ran o'r dynodiad yma. Wrth ystyried yr holl wybodaeth uchod ar y cyd, golygai bod yna gapasiti o fewn lefel cyflenwad dangosol ym Mhwllheli ar gyfer y datblygiad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi TAI 1 CDLL.
- 5.3 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am gyfraniad tai fforddiadwy ar ddatblygiadau preswyl o 2 neu fwy o unedau tai. Ar gyfer Pwllheli gofynnir am gyfraniad o 30% o fewn Aneddleoedd Arfordirol Mwy fel Pwllheli. Nid yw'r cais yn cynnig unrhyw unedau fforddiadwy a derbyniwyd Asesiad Hyfywedd Preswyl fel rhan o'r cais i ddangos nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy fel rhan o'r cais presennol.
- 5.4 Efallai y cofia Aelodau fod materion hyfywedd o ddatblygu'r safle ar gyfer tai wedi dod yn amlwg wrth ymdrin gyda chais C22/0969/45/LL ar gyfer archfarchnad Aldi a oedd wedi ei lleoli ar ran o safle dynodiad tai T28. Cafodd y cais ar gyfer Aldi ei ganiatáu yn Pwyllgor Cynllunio 20 Tachwedd 2023, ar ôl i'r ymgeisydd brofi y byddai darparu tai ar y dynodiad tai yn gwbl anhyfyw heb gyflenwi siop Aldi. Felly, canfu'r Cyngor, fod y cynnig i ddatblygu'r rhan hynny o'r dyraniad ar gyfer manwerthu yn dderbyniol er hwyluso o ddod â gweddill y dyraniad tai ymlaen. Fodd bynnag, er bod Aldi yn ymgymryd â'r gwaith priffyrdd, sydd wedi lleihau rhai o gostau cysylltiedig y bwriad ac felly yn gwella'r hyfywedd ychydig, mae materion hyfywedd yn parhau ar safle'r cais presennol.
- 5.5 Mae'r ffigyrau dderbyniwyd o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt yn dangos gwerth gweddilliol o £43,480 ar sail dim unedau fforddiadwy i'r safle. O asesu'r wybodaeth sydd wedi ei baratoi ar gyfer y safle gellir gweld felly y gallai fod yn hyfyw i ddarparu 12 tŷ ar y safle ond mae hynny ar y sail nad oes unrhyw ddarpariaeth fforddiadwy. Petai darpariaeth fforddiadwy yn cael ei ddarparu ar y safle yna ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno ni fyddai'r bwriad yn hyfyw. Felly, o ddadansoddi'r wybodaeth o fewn yr Asesiad Hyfywedd ynghyd a ffigyrau ychwanegol y gofynnwyd amdanynt mae'r Cyngor yn derbyn ar sail y farchnad dai presennol nad yw darparu tai fforddiadwy ar y safle yn hyfyw.
- 5.6 Yn ogystal, ers yr 20fed o Hydref 2022 daeth Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 i rym. Mae'r Gorchymyn yma wedi gwneud newidiadau o ran dosbarthiadau defnydd unedau preswyl. Mae dosbarth defnydd C3 bellach wedi ei nodi fel tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa. Ychwanegwyd dau ddsbarth defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

modd gwahanol i brif neu unig breswylfa a dosbarth C6 ar gyfer gosod tymor byr o ddim mwy na 31 diwrnod ar gyfer pob cyfnod o feddiant.

5.7 Derbyniwyd cadarnhad gan yr asiant mai tai dosbarth defnydd C3, sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a fwriedir ar gyfer yr holl dai sydd yn destun y cais. Er na fyddai tai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r cais gellir o leiaf sicrhau mai tai a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa a leolir ar y safle ac na fyddai'r bwriad yn darparu ail gartrefi, tai haf neu unedau gwyliau ychwanegol yn yr ardal. Gan mai yn erbyn polisiâu tai yn y CDLL mae'r bwriad wedi cael ei ystyried ystyrir y byddai'n briodol i roddi amod fod y tai yn cael eu cyfyngu i ddosbarth defnydd C3 yn unig sef tai annedd a ddefnyddir fel unig neu brif breswylfa.

5.8 Mae Polisi TAI 8 yn hyrwyddo cynigion sy'n cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Mae angen ystyried felly os yw'r gymysgedd o unedau a deiliadaeth a'i cynigir yma yn addas er mwyn hyrwyddo cymuned gymysg gynaliadwy. Gan mai cais amlinellol sydd gerbron nid yw'n hollol glir ar hyn o bryd beth fydd union fath a chymysgedd y tai a bydd hyn yn cael ei gyflwyno fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl. Bydd gofyn felly rhoddi ystyriaeth o ran sut mae'r bwriad yn bodloni gofynion Polisi TAI 8 fel rhan o'r cais materion gadwyd yn ôl.

Materion ieithyddol a chymunedol

5.9 O safbwynt effaith ar yr iaith Gymraeg nodir yn sylwadau'r Uned Polisi nad oes angen Datganiad Ieithyddol o dan maen prawf 1b o Polisi PS 1. Fodd bynnag mae maen prawf 1c o Polisi PS 1 yn datgan fod angen Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer "datblygiad preswyl o 5 o unedau tai neu fwy ar safleoedd a ddynodwyd neu safleoedd ar hap du mewn i ffiniau datblygu nad yw'n mynd i'r afael â thystiolaeth o angen a galw am dai a gofnodir mewn Asesiad Marchnad Tai a ffynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill". Gan nad oedd tai fforddiadwy yn cael eu darparu yn sgil materion hyfywedd gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu Datganiad Iaith Gymraeg o dan gymal 1c o Bolisi PS 1. Yn sgil hyn derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg ar gyfer y datblygiad.

5.10 Gwelir o sylwadau Uned Iaith eu bod wedi codi materion yn ymwneud gyda:

- Fod Datganiad Iaith ar y cyd wedi ei baratoi ar gyfer cais C23/0671/45/AM (y cais presennol sy'n destun yr adroddiad yma) a chais C23/0673/45/AM (cais ar ddarn arall o ddynodiad T28 a adnabyddir fel y llain ddwyreiniol).
- Dim llythyr gan werthwyr tai lleol i gefnogi'r galw am gynifer o dai marchnad agored.
- Nad yw'r amcan bris o £230,000 wedi cymryd i ystyriaeth natur cyflogaeth a chyflogau'r ardal a bod cyfran uchel o'r boblogaeth wedi eu prisio allan o'r farchnad agored.
- Dim yn gallu sicrhau mai prynwyr lleol fyddai i'r tai.
- Yn sgil adnoddau dynol yn yr Uned Iaith yn nodi'r pwysigrwydd fod angen cynnwys popeth sydd yn berthnasol, gan gynnwys prisiau arfaethedig yr unedau a'u math (fflatiau, tai pâr, ac yn y blaen), nifer yr ystafelloedd gwely, cyfanswm yr unigolion gall cael eu denu i'r gymuned ac ati yn y Datganiad Iaith gan na fedr yr Uned ond cynnig sylwadau llawn ar y Datganiadau Ieithyddol sydd yn dod i law, nid unrhyw ddogfennau eraill sydd yn rhan o'r pecyn cais.

5.11 Gan fod safle'r cais presennol ynghyd a safle cais C23/0673/45/AM yn ffurfio rhan o'r un dynodiad tai yn y CDLL ystyrir ei wedi bod yn rhesymol i gynnwys un Datganiad Iaith ar gyfer y ddau safle. Roedd dynodiad tai T28 gyda nifer amcangyfrif o dai yn 150 a ble byddai fod wedi disgwyl 30% yn dai fforddiadwy. Er nad yw'n hyfyw i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle rhaid hefyd sylweddoli fod y cyfanswm o dai marchnad agored a fwriedir ar gyfer dynodiad T28 trwy y cais presennol a chais C23/0673/45/AM yn dod i gyfanswm o 36 sydd yn sylweddol is na'r rhif amcangyfrif yn y CDLL. Gan ei fod yn safle wedi ei ddynodi rhoddwyd ystyriaeth i'r angen am dai ar y safle fel rhan o'r CDLL ac oblygiadau hynny o safbwynt yr Iaith Gymraeg. Nid oedd yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg a ddarparwyd ar gyfer y CDLL yn disgwyl i ddarpariaeth o 150 o unedau ar gyfer dynodiad T28 i gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Cyfeirir yn y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Datganiad Iaith Gymraeg fod dynodiad T30 (cyn gae hoci) wedi darparu mwy o unedau tai fforddiadwy o gymharu â'r hyn a fyddai wedi'i ddisgwyl ac y byddai'r datblygiadau arfaethedig ar gyfer dynodiad T28 felly yn mynd i'r afael â'r diffyg unedau marchnad agored a gollwyd o safle T30. Byddai hyn yn ei dro yn mynd i'r afael â'r anghydbwysedd/tan gyflenwad unedau marchnad agored a ddarperir ar safleoedd eraill a ddynodwyd y Pwllheli ac felly yn cyd-fynd â'r strategaeth dai cyffredinol ar gyfer ardal Pwllheli.

- 5.12 Erbyn hyn hefyd drwy'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) (Diwygiad) (Cymru) 2022 mae'n bosibl clymu'r tai drwy amod fel tai dosbarth defnydd C3 sydd yn dai annedd ar gyfer unig neu brif breswylfa. Byddai hyn yn sicrhau mai tai annedd parhaol fyddai'r tai dan sylw ac na fyddent yn gallu cael eu defnyddio fel ail gartrefi, cartrefi gwyliau neu unedau gwyliau. Gydag amod a'r ffaith fod Erthygl 4 hefyd mewn lle golyga hyn petai rhywun eisiau defnyddio un o'r tai ar gyfer defnydd neilllog i ddefnydd C3 byddai gofyn cyflwyno cais cynllunio cyn gallu eu defnyddio i unrhyw bwrpas arall. Tra'n sylweddoli naill ffordd neu'r llall nad oes sicrwydd y byddai'r tai yn cael eu meddiannu gan deuluoedd Cymraeg mae'r ffaith y byddent yn dai parhaol yn golygu y byddai'r teuluoedd a fyddai'n meddiannu'r tai yn cael eu hintegreiddio i'r gymuned leol gydag unrhyw blant yn mynychu ysgolion lleol sydd yn darparu addysg trwy'r iaith Gymraeg.
- 5.13 Mae'r Datganiad Iaith Gymraeg hefyd wedi nodi y byddai enw Cymraeg i'r tai a bwriedir gwneud defnydd o arwyddion / hysbysebu dwyieithog. Byddai modd amodi enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd a defnydd o arwyddion dwyieithog.
- 5.14 Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 1 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.15. Cais amlinellol a geir yma ac felly nid oes manylion llawn o ddyluniad y bwriad i law. Mae gosodiad, edrychiad, graddfa a thirwedd yn faterion sydd wedi eu cadw'n ôl am ystyriaeth Fodd bynnag, cyflwynwyd cynllun yn rhoddi bras syniad o sut y byddai'n bosibl gosod allan y safle. Gwelir o'r cynllun bod modd lleoli'r tai o fewn y safle a chael llefydd parcio a throï derbyniol.
- 5.16 Mae'r safle'n bresennol yn gaeau heb eu datblygu ac felly mae'n wir dweud y byddai adeiladu unrhyw beth ar y caeau yn newid edrychiad y safle. Fodd bynnag, dylid sylweddoli fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer eu datblygu ar gyfer tai ac felly roedd disgwyl yng nghyswllt y CDLL gweld rhyw fath o ddatblygiad ar y tir yma. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli mewn rhyw fath o bant sy'n golygu mai yn lleol y byddai effaith gweledol y bwriad ac na fyddai'n debygol o gael effaith ar y tirwedd yn ehangach. Yn ychwanegol byddai'r bwriad yma erbyn hyn yn mewnlenni darn o dir rhwng busnesau presennol oddi mewn ardal ble ceir amrywiol ddefnyddiau gyda tai hefyd i'w cael yn y cyffiniau agos. Ni ystyrir felly y byddai tai annedd yn y lleoliad yma yn edrych allan o le. Felly, o sicrhau dyluniad a defnydd o ddeunyddiau addas ar gyfer y tai fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir bod modd sicrhau datblygiad o safon a fyddai'n cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3.
- 5.17. Byddai manylion tirwedd terfynol hefyd yn rhan o'r materion a gadwyd yn ôl o ran asesu yn llawn yn erbyn gofynion Polisi PCYFF 4 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.18 Byddai'r bwriad wedi ei leoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er bod tai annedd i'w cael yn y cyffiniau ystyrir y byddai lleoliad y tai arfaethedig mewn perthynas gyda'r tai a geir yn y cyffiniau gyda digon o bellter ac ati rhyngddynt fel bod yn bosibl datblygu'r safle heb gael effaith andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos o safbwynt materion fel gor-edrych, colli preifatrwydd ac ati. Wrth gwrs byddai gofyn rhoddi ystyriaeth llawn i effaith y bwriad ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

fwynderau deiliaid eiddo cyfagos wrth ymdrin gyda'r cais materion gadwyd yn ôl pan fyddai dyluniad terfynol y datblygiad arfaethedig i law. Fodd bynnag, ystyrir fod modd dylunio'r bwriad mewn modd a fyddai'n gwarchod mwynderau preswyl tai cymdogion.

- 5.19 Gall gwaith dymchwel, adeiladu a thirlunio achosi problem sŵn a llwch i drigolion cyfagos. Mae tai annedd i'w cael yn y cyffiniau. Fel mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi ei nodi ni chyflwynwyd unrhyw fanylion am beth fydd hyd y datblygiad, nac unrhyw fesurau i leihau a rheoli niwsans yn ystod y datblygiad. Tra'n sylweddoli y gall cyfnod adeiladu datblygiad o'r math achosi problemau fel sŵn a llwch i drigolion tai cyfagos dylid hefyd sylweddoli mai cais amlinellol sydd gerbron ac felly nad yw union faterion o ran y gwaith adeiladu ei hun wedi ei ffurfio ar hyn o bryd. Mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi argymhell amodau yn ymwneud gyda chyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a chyfyngu oriau gwaith dymchwel ac adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc . Ystyrir fod yr amodau hyn sydd wedi eu cynnig gan yr Uned Gwarchod y Cyhoedd yn rhai rhesymol ac a fyddai o fudd o ran lleihau effaith cyfnod adeiladu'r bwriad ar ddeiliaid tai yn y cyffiniau.
- 5.20 Rhaid hefyd ystyried mwynderau deiliaid y tai arfaethedig. Lleolir y tai o fewn y datblygiad hwn rhwng modurdy prysur a siop fasnachol ac felly mae posibilrwydd y byddant yn destun aflonyddwch sŵn. Dylid nodi nad yw rhoi caniatâd cynllunio yn cyfleu unrhyw eithriad rhag neu gydymffurfio â deddfwriaeth arall megis Deddf Diogelu'r Amgylchedd 1990 (Niwsans Statudol). Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Effaith Sŵn. Yn dilyn derbyn sylwadau gwreiddiol yr Uned Gwarchod y Cyhoedd mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cael ei ddiweddarau. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cymryd i ystyriaeth sŵn mecanyddol a sŵn danfoniadau Aldi, sŵn o'r orsaf betrol ynghyd a sŵn traffig o Ffordd Caernarfon. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn yn dod i'r casgliad mai effeithiau sŵn isel fyddai i'r tai arfaethedig o sŵn mecanyddol a danfoniadau i Aldi a hefyd o'r orsaf betrol gerllaw. Yng nghyd destun Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn daw'r Adroddiad Effaith Sŵn i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn dod o fewn categori datguddiad sŵn NEC B yn ystod y dydd ac NEC C yn ystod y cyfnodau nos. Golyga hyn bod modd rhoddi caniatâd ond gydag amodau addas i reoli'r effaith sŵn ar y tai arfaethedig. Mae'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi cynnig nifer o fesurau lliniaru sydd yn cynnwys defnydd o wydriad lefel uchel yn y ffenestri / drysau, defnydd o ddulliau awyru 'trickle' a defnydd o ffensys acwstig ar gyfer y gerddi. Yn unol gyda sylwadau'r Uned Gwarchod y Cyhoedd gellir cynnwys amodau priodol yn ymwneud gyda lefelau sŵn mewnol a lefelau sŵn allanol. Gellir hefyd roddi amod i wneud y gwaith yn unol gyda gofynion yr Adroddiad Effaith Sŵn. Nid yw'r Adroddiad Effaith Sŵn wedi gwneud unrhyw asesiad o unrhyw bympiau gwres ffynhonnell aer. Os oes bwriad fel rhan o'r datblygiad i gynnwys pypiau gwres ffynhonnell aer yna ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod fod manylion llawn, gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol, o'r pypiau gwres ffynhonnell aer yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- 5.21 O osod amodau priodol fel yr amlinellir uchod a derbyn cynlluniau manwl derbyniol ar gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir y gellir cael datblygiad a fyddai'n dderbyniol ac na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau deiliaid eiddo preswyl presennol yn y cyffiniau ac a fyddai hefyd yn diogelu mwynderau deiliaid y tai arfaethedig yn unol gyda Pholisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.22. Bwriedir sicrhau mynediad gerbydol o gornel gogledd dwyreiniol y safle a fydd yn cysylltu i'r ffordd fynediad i Aldi sydd â mynediad i Ffordd Caernarfon. Byddai mynediad gerdded i'r safle yn cael ei chreu yng nghornel de gorllewinol y safle. Byddai'r fynedfa gerdded yma yn dod allan i Ffordd Caernarfon. Mae'r gwaith o adeiladu Aldi wedi ei gwblhau a'r siop ar agor. Mae'r ffordd fynediad hyd at safle'r cais wedi ei gwblhau a'r palmant wedi cael ei osod ar ochr Ffordd Caerdydd rhwng y modurdy masnachol a mynedfa siop Aldi.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.23 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafnidiaeth ac fe welir nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad. Gwelir o'r sylwadau eu bod yn awyddus fod y gwelliannau priffyrdd oedd wedi ei gynnig fel rhan o gais C22/0969/45/LL yn cael eu gweithredu cyn bod y tai arfaethedig yn cael eu meddiannu am y tro cyntaf. Hefyd maent yn cynnig amodau yn ymwneud gyda chwblhau'r ffordd a phalmant yr ystâd, goleuadau o fewn yr ystâd, cwblhau'r llefydd parcio cyn preswyllo yn yr unedau ac hefyd atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r briffordd. Ystyrir fod yr amodau a gynigir yn rhai rhesymol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.24 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Adroddiad Arolwg Ecolegol. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi datgan fod yr arolwg wedi ei wneud i safon dda a bod yr asesiad effaith yn cadarnhau pa effaith y bydd y datblygiad hwn yn ei gael ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau mesurau lliniaru ac osgoi rhesymol y mae'n rhaid eu cymryd. Mae'r materion allweddol o'r Adroddiad Arolwg Ecolegol fel a ganlyn:-

- Bydd y rhan fwyaf o golli cynefinoedd yn laswelltir wedi'i wella sydd o werth ecolegol dibwys.
- Byddai rhan fach iawn o wrychoedd yn cael ei golli ble byddai'r ffordd fynediad yn mynd mewn i'r safle. Bydd angen sicrhau fod cysylltedd cynefinoedd yn parhau ble byddai'r gwrych yn cael ei golli drwy blannu newydd naill ochr i'r ffordd fynediad. Byddai'r tyfiant yma dros amser yn ymledu uwchben y ffordd i'r safle gan sicrhau cysylltedd cynefinoedd.
- Bydd ardal fechan o laswelltir corsiog yn cael ei cholli o ganlyniad i'r cynigion. Nid oes gan y cynefin hwn amrywiaeth fotanegol, fodd bynnag, a bydd cynefin mwy amrywiol yn cael ei greu i wneud iawn fel rhan o gynllun SuDS.
- Mae'r gwaith monitro gweithgarwch ystlumod o bell wedi sefydlu bod ystlumod, gan gynnwys ystlumod pedol leiaf, yn defnyddio cynefinoedd ar y safle ar gyfer cymudo a fforio. Mae potensial ar gyfer darnio cynefinoedd oherwydd goleuadau amhriodol. Gwnaed argymhellion, felly, sy'n cydymffurfio â'r canllawiau presennol (BCT 2018) i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar ystlumod.
- Bydd angen rhagofalon yn ystod y cyfnod adeiladu oherwydd presenoldeb posib moch daear, draenogod, adar sy'n nythu, a phresenoldeb ymlusgiaid.
- Rhaid i welliannau fod yn fwy na'r gofyniad ar gyfer lliniaru. O ganlyniad, argymhellir sefydlu trefn reoli newydd i wella ansawdd y Safle Bywyd Gwyllt (Ymgeisiol) cyfagos.
- Bydd gwelliannau hefyd yn cael eu cyflawni drwy diwbiau ystlumod a brics gwenyn sy'n cael eu gosod yn yr adeiladau newydd.

5.25 Gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn ychwanegol o dderbyn sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth a Cyfoeth Naturiol Cymru ystyrir y byddai hefyd yn briodol i gynnwys amodau o safbwynt cytuno manylion goleuadau allanol, cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb, cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol. Yn ychwanegol i hyn bydd y materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys cytuno manylion tirweddu ar gyfer y safle a byddai unrhyw welliannau bioamrywiaeth e.e. briciau gwenyn, tiwbiau ystlumod yn cael eu dangos ar y cynlluniau manwl ac felly ni ystyrir fod angen amod ychwanegol o ran y rhain fel sydd wedi ei awgrymu gan yr Uned Bioamrywiaeth. Ni ystyrir ychwaith ei bod yn rhesymol i roddi amod cynllunio fod angen penodi ecolegydd prosiect i oruchwylio'r gwaith adeiladu.

5.26 Derbyniwyd hefyd fel rhan o'r cais Adroddiad Coedyddiaeth. Mae sylwadau'r Uned Coed yn datgan mai ychydig iawn o effaith fyddai'r bwriad yn gael ar goed ar yr amod fod yr holl fesurau diogelu coed yn cael eu gweithredu. Ystyrir felly y byddai'n briodol i roddi amod fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.27 Er nad oes Datganiad Seilwaith Gwyrdd wedi ei gyflwyno ar gyfer y cais mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ecolegol ac yn cynnwys camau priodol o ran lliniaru a chynnig cyfleoedd ar gyfer gwella bioamrywiaeth. Fel y nodir uchod mae modd gosod amodau i sicrhau y mesurau lliniaru / gwelliannau bioamrywiaeth ac yn sgil hynny ystyrir fod y manylion sydd wedi eu cyflwyno yn ateb gofynion Polisi Cynllunio Cymru ynghyd a sicrhau fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 19 ac AMG 5 o'r CDLL.

Materion Archeolegol a Threftadaeth

- 5.28 Derbyniwyd sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yn cyfeirio fod gan y safle botensial ar gyfer nodweddion archeolegol yn ymwneud gyda lleoliad cyfres o adeiladau bychan oedd wedi eu lleoli yn y gornel dde-orllewin o'r safle a hefyd gyda'r ffynnon sydd wedi ei lleoli yn rhan ogleddol y safle. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd felly yn argymhell gosod amodau yn ymwneud gyda gwneud rhaglen o waith archeolegol ar gyfer y safle. Ystyrir o roddi amodau priodol i wneud gwaith archeolegol fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt materion archeolegol.
- 5.29 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r bwriad yn ymwneud ac adeiladu ystâd o dai a fyddai wedi ei lleoli rhwng modurdy masnachol ac archfarchnad. Er mai cais amlinellol sydd gerbron mae'n debygol y byddai effaith y bwriad yn lleol ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol.
- 5.30. Ystyrir yn sgil yr uchod fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 20, AT 1 ac AT 4 CDLL.

Draenio a Llifogydd

- 5.31. Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion am fwy na 10 uned breswyl fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill. Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Athroniaeth Draenio ac mae Pennod 5 o'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys Datganiad Cadwraeth Dŵr.
- 5.32. Derbyniwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o'r cais. Mae'r safle yn disgyn o fewn parth llifogydd A sydd yn cael ei ystyried gan Nodyn Cyngor Technegol 15 i fod yn ardal ble mai ychydig neu ddim risg o lifogydd afonol neu lanwol / arfordirol. Nid yw'r safle yn gorwedd o fewn Parth Llifogydd C1 na C2, fel y'u categoraiddio gan y Mapiau Cyngor Datblygu a geir yn NCT 15, lle byddai dynodiad o'r fath yn dangos risg o lifogydd. Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd yn rhoi sylw i'r ffaith fod cwrs dŵr bychan ar y safle ac y risg llifogydd o'r cwrs dŵr hwnnw ac o ddŵr wyneb.
- 5.33. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sydd yn dangos bod perygl llifogydd i'r safle datblygu o ffynonellau afonol yn dderbyniol, ac y gellid rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb trwy gynllun draenio safle priodol. Yn ychwanegol nodwyd fod cwrs dŵr bach yn rhedeg trwy ganol safle'r datblygiad arfaethedig. Ar hyn o bryd mae'r datblygwr yn bwriadu dargyfeirio'r cwrs dŵr trwy system gylfat. Byddai'n well gan Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC fod y cwrs dŵr yma yn cael ei ddargyfeirio mewn sianel agored o amgylch perimedr y safle yn hytrach na thrwy system gylfat. Gofynnwyd am yr un math o'r datblygiad ar safle'r archfarchnad drws nesaf i safle'r cais. Byddai angen Caniatâd Cwrs Dŵr Arferol ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, boed hyn yn barhaol neu dros dro.
- 5.34. Byddai'r bwriad yn cynnwys systemau draenio cynaliadwy gyda lleoliad tybiedig y gwaith SuDS wedi ei ddangos ar y cynllun safle gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Mae bwriad felly fel rhan o'r datblygiad i ymgorffori mesurau systemau draenio cynaliadwy i ymdrin gyda dŵr wyneb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC (yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) yn cadarnhau bod y datblygwr yn bwriadu defnyddio mesurau cynaliadwy addas i ddraenio'r safle ac y byddai angen cyflwyno cais i'r CCS. Bydd manylion y cynllun draenio yn cael ei graffu ymhellach wrth i'r cais i'r CCS gael ei benderfynu ac egwyddorion y cynllun draenio yn unig sy'n cael ei drafod fel rhan o'r cais cynllunio.

- 5.35. Derbyniwyd hefyd sylwadau gan Dŵr Cymru. Mae'r sylwadau yma yn datgan eu bod wedi ystyried effaith llifoedd budr a gynhyrchir gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad ei bod yn annhebygol bod digon o gapasiti yn bodoli i ddarparu ar gyfer y datblygiad heb niweidio'r gwasanaethau presennol maent yn ddarparu i'r cwsmeriaid, neu o ran diogelu'r amgylchedd. Nid oes unrhyw waith atgyfnerthu wedi'i gynllunio o fewn Rhaglen Buddsoddi Cyfalaf Dŵr Cymru ac felly, ar hyn o bryd, nid yw Dŵr Cymru yn gallu darparu pwynt digonolrwydd ar y rhwydwaith. Yng ngoleuni'r uchod, mae Dŵr Cymru yn argymhell bod y datblygwr yn eu cyfarwyddo i gynnal Aseiad Modelu Hydrolig sydd ar draul y datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llif o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith presennol. Er yn nodi nad oes capasiti yn bodoli nid yw Dŵr Cymru wedi argymhell gwrthod y cais ac nid yw ychwaith wedi nodi eu bod yn gwrthwynebu'r cais ond yn hytrach wedi nodi y byddai modd cynnwys amod fod y datblygwr i gynnal aseiad modelu hydrolig cyn bod unrhyw ddatblygiad yn cychwyn a bod y cysylltiad yn cael ei weithredu yn dilyn unrhyw waith atgyfnerthu angenrheidiol i'r system garthffosiaeth, fel sy'n cael ei adnabod drwy'r aseiad modelu hydrolig. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn symud ymlaen gyda'r cais yn unol gyda'r amod mae Dŵr Cymru wedi ei argymhell.
- 5.36. Ystyrir felly o'r weithredu yn unol gyda'r cyngor a dderbyniwyd fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PS 6 a PCYFF 6 CDLL.

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

- 5.37 Mae polisi PS 2 a ISA 1 o'r CDLL yn gofyn bod darpariaeth isadeiledd digonol yn bodoli i ddygymod a datblygiadau. Gall yr isadeiledd yma fod er enghraifft yn ymwneud gyda sicrhau digon o gapasiti yn ysgolion yr ardal, cyfleusterau chwaraeon a hamdden, cyfleusterau isadeiledd gwasanaeth fel cyflenwad dŵr, draenio, carthffosiaeth.
- 5.38 Mae ISA 5 yn ymwneud gyda darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd os yw'r bwriad ar gyfer 10 neu fwy o dai. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Polisi Cynllunio sydd yn adnabod bod yna ddiffyg yn y ddarpariaeth o lecynnau chwarae i blant (anffurfiol a gyda chyfarpar) yn ardal y cais. Fodd bynnag, oherwydd mai cais amlinellol sydd gerbron a ble nad yw nifer yr ystafelloedd gwely yn y tai ddim wedi ei nodi nid yw'r Uned Polisi Cynllunio yn gallu rhoi amcan o'r cyfraniad fyddai ei angen petai'r bwriad ei hun ddim yn cynnwys llecyn chwarae pwrpasol ar safle'r datblygiad. Yn y Datganiad Cynllunio gyflwynwyd gyda'r cais nodir y bydd manylion manwl o ddarpariaeth manau agored arfaethedig yn cael ei drin yn ystod y cais materion a gadwyd yn ôl. Fodd bynnag mae cynllun dangosol wedi ei gyflwyno sydd yn dangos y gellir darparu llecyn agored o fewn y safle ond nid yw'r union fath a maint wedi ei nodi fel rhan o'r cais presennol. Hefo'r cynllun presennol sydd gerbron felly nid oes sicrwydd am y math a maint o lecyn agored a fwriedir fel rhan o'r cais ond mae'r gallu o fewn y safle i ddarparu llecyn agored yn unol gyda Pholisi ISA 5. Dylid nodi fodd bynnag gyda materion hyfywedd yn bodoli ar y safle, ac nad oes modd gwneud cyfraniad tuag at dai fforddiadwy, yna mae'n annhebygol y byddai modd sicrhau cyfraniad ariannol tuag at lecynnau agored gyda'r datblygiad yma.
- 5.39 Rhaid yw sicrhau gyda chais cynllunio am dai fod cyfleusterau addysgol digonol i allu ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw yn sgil y datblygiadau preswyl newydd. Yn y Canllaw Cynllunio Atodol Ymrwymadau Cynllunio cynhwysir yn atodiad 2 ddull o gyfrifo nifer y disgyblion ychwanegol a gyfyd yn sgil datblygiad preswyl newydd. Mae'r bwriad ar gyfer codi 12 tŷ ond nid yw nifer yr ystafelloedd gwely wedi eu cadarnhau. Fodd bynnag, mae'r fethodoleg a gynhwysir yn atodiad 2 o'r CCA Ymrwymadau Cynllunio wedi ei selio ar y nifer o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ddisgyblion a gyfyd o bob tŷ 2 lofft neu fwy. Cymerir y byddai'r holl dai o fewn y datblygiad gydag o leiaf 2 ystafell wely ac felly wedi ei selio ar y fethodoleg yn y CCA Ymrwymadau Cynllunio byddai'r nifer o ddisgyblion a amcangyfrifir i ddeillio o'r datblygiad fel a ganlyn:-

- Ysgol Gynradd – 4.8
- Ysgol Uwchradd – Blynyddoedd 7-11 – 3.48
- Ysgol Uwchradd – Blynyddoedd 12 a 13 – 0.24

5.40 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Cymerau ac Ysgol Uwchradd Glan y Môr. Yn benodol:

- Ysgol Cymerau: Capasiti 348 – Cyfanswm presennol – 225 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 207; Medi 2026 – 204; Medi 2027 - 204.

- Ysgol Glan y Môr, Pwllheli: Capasiti 732 - Cyfanswm presennol - 482 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 469; Medi 2026- 446; Medi 2027- 418.

5.41 Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol. Ni fyddai ychwaith yn creu anghenion am gyfleusterau addysg ychwanegol ar y cyd gyda chais C23/0673/45/AM. Nid oes felly gyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol.

5.42 Yn sgil yr uchod ac oherwydd amgylchiadau penodol gyda'r cais presennol a materion hyfywedd ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol yn nhermau Polisi PS2 a ISA 1 CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â gwrthwynebiadau lleol, ystyrir bod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1. Caniatáu – amodau

1. Amser o ran cychwyn y datblygiad
2. Amser o ran cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl
3. Cyflwyno cais materion gadwyd yn ôl ar gyfer llunwedd, graddfa, golwg a thirwedd
4. Unol a'r cynlluniau
5. Llechi ar y to
6. Deunyddiau
7. Defnydd C3 i'r holl dai
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Arwyddion Cymraeg neu ddwyieithog
10. Cyflwyno a chytuno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn mewnol
13. Lefelau sŵn allanol
14. Unol gyda'r Adroddiad Effaith Sŵn
15. Manylion pypiau gwres ffynhonnell aer gan gynnwys lefelau sŵn ac unrhyw fesurau lliniaru angenrheidiol
16. Cwblhau gwelliannau ffyrdd a gytunwyd ar gais C22/0969/45/LL
17. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
18. Parcio
19. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
20. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecolegol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

21. Cynllun goleuadau allanol
22. Cyflwyno a chytuno manylion ar gyfer y ddôl / dôl gwlyb
23. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir sy'n ffurfio rhan o'r Safle Bywyd Gwyllt Ymgeisiol.
24. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
25. Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth
26. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrologig cyn i'r datblygiad gychwyn
27. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
28. Amodau archeolegol

Nodiadau-

1. Datblygiad mawr
2. SuDS
3. Cyfeirio at sylwadau Gwasanaeth Tân, Dŵr Cymru
4. Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin