

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

Rhif: 2

Cais Rhif: C23/0673/45/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 Dwyreiniol, 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 24 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:-

- Bynglo - 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 par - 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 Ecolol
- 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. Ceir rhai tai annedd yn y cyffiniau. Mae siop Aldi wedi agor yn ddiweddar ar dir i'r de orllewin o'r safle. Mae topograffi'r safle yn golygu fod y safle yn goleddu (slopes) tuag at Ffordd Caernarfon i'r dwyrain o'r safle ac mae llystyfiant trwchus i'w gael ar ochr gorllewinol y safle.

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 ceisiadau 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 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r

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

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 aneddleoedd
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 C23/0671/45/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.

Mae'r gwelliannau arfaethedig i'r briffordd bresennol yn unol â'r rhai a gynigir yng nghais cynllunio C22/0969/45/LL, y bydd angen eu cwblhau er mwyn cyflawni amodau cynllunio. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu cwblhau, dylai unrhyw addasiadau arfaethedig i'r briffordd fod yn ddarostyngedig i amod cynllunio sy'n sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwmo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y diwygiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i: adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, arosfannau bysiau a manau croesi. Yr ymgeisydd fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu newid i'r Terfyn Cyflymder.

Gofynnaf i'r Amodau/Nodiadau canlynol hefyd gael eu cynnwys gydag unrhyw Ganiatâd Cynllunio a roddir:

Rhaid cynllunio ac adeiladu'r fynedfa'n gwbl unol a'r cynllun gyflwynwyd.

Rhaid cynllunio ac adeiladu'r gwaith lôn gwbl unol a'r cynlluniau gyflwynwyd.

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 wynebâu'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.

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

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.

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes y bydd Datganiad Dull Adeiladu wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datganiad yn rhoi manylion ar gyfer:

- Rheoli traffig sy'n gysylltiedig â'r safle yn ystod adeiladu
- Parcio ar gyfer cerbydau gweithwyr ac ymwelwyr y safle
- Llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau
- Storio offer a deunyddiau a ddefnyddir yn yr adeiladu
- Codi a chynnal a chadw palisau diogelwch
- Cyfleusterau golchi olwynion
- Mesurau i reoli baw a llwch, sŵn a dirgrynu yn ystod gwaith adeiladu
- Cynllun rheoli gwastraff safle

NODYN Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru:

Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ynglŷn â'r wybodaeth diwygiedig i'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 08/11/2023.

Mae gennym dal bryderon ynghylch y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, 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 diwygiedig a gyflwynwyd i gefnogi'r cynnig uchod (Cambrian Ecology Ltd, 31st October 2023, Preliminary Ecological Assessment) wedi nodi bod ystlumod yn cymudo ac yn chwilota ar safle'r cais. Mae ystlumod 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 ystlumod 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:

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

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 gwarchoddedig.

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.

CARTHFFOSIAETH

Rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi dod i'r casgliad y bydd yn annhebygol bod capasiti digonol yn bodoli i ymdopi â'r datblygiad heb achosi unrhyw niwed i'r gwasanaethau presennol a ddarparwn i'n cwsmeriaid, neu o ran 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.

Oherwydd yr uchod, ein hargymhelliad yw bod y datblygwr yn ein cyfarwyddo i ymgymryd ag Asesiad Modelu Hydrolig (HMA) ar gostau'r datblygwr ac a fydd yn archwilio effaith cyflwyno llifau o'r datblygiad ar berfformiad y rhwydwaith bresennol 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 hyd nes caiff pwynt cyswllt ar y system garthffosiaeth gyhoeddus wedi ei adnabod drwy asesiad modelu hydrolig, a gyflwynir yn gyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo. Ar ôl hynny, bydd y

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

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 asesiad modelu hydrolog.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolog, 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 carthffosiaeth cyhoeddus.

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

TRIN CARTHION

Ni ragwelir unrhyw broblemau gyda'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff ar gyfer trin arllwysadau domestig o'r safle hwn.

CYFLENWAD DŴR YFED

Mae capasiti ar gael ar hyn o bryd yn y system cyflenwad dŵr i ymdopi â'r datblygiad. Fodd bynnag, mae gennym yr hawl i ail-asesu ein safbwynt fel rhan o'r cais ffurfiol i ddarparu prif bibell newydd dan Adran 41 ac Adran 51 Deddf Diwydiant Dŵr (1991) i sicrhau bod capasiti digonol ar gael i wasanaethu'r datblygiad heb achosi niwed i gyflenwad cwsmeriaid presennol gan fod gofynion ein systemau dŵr yn newid yn barhaus.

Hefyd yn cynnig cyngor i'r datblygwr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Diolch am ymgynghori ar y cais amlinellol, ac mae ein sylwadau fel y ganlyn;

Mae'r safle hwn i'w leoli ger archfarchnad arfaethedig Aldi sydd ar hyn o bryd yn mynd drwy'r broses Gynllunio. Mae adroddiad sŵn wedi'i gynnwys i ddangos na fydd Aldi yn cael effaith negyddol ar y datblygiad tai arfaethedig.

Sŵn.

Mae'r adroddiad sŵn yn nodi na fydd sŵn derbyn nwyddau nac y peiriannau mecanyddol yn mynd i gael effaith negyddol ar y tai arfaethedig. Mae'r adroddiad yn nodi fod sŵn cefndirol yn isel iawn yn yr ardal ac yn cyfeirio tuag at dŷ 4, sydd ddim yn glir o'r cynllun lle mae'r tŷ yma.

Mae'r adroddiad heb gynnwys sŵn o'r maes parcio a chwsmeriaid. Gall hyn cael effaith ar y tai preswyl newydd, a chynghorir pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu bod ffens acwstig yn cael ei gosod ar y terfyn rhwng y ddau safle. Yn atodiad B o'r adroddiad sŵn mae yna gynllun o'r stad dai arfaethedig ac ALDI. Mae'n ymddangos bod is-orsaf

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

wedi'i lleoli ar y ffin ac nid oes sôn am sŵn o'r is-orsaf wedi cael ei chynnwys yn yr adroddiad.

Rydym wedi nodi bod yr ymgeisydd wedi darparu cynllun ychwanegol o'r safle lle mae'r pedwar tŷ ar y ffin sy'n wynebu'r maes parcio wedi'u tynnu, felly mae'r pellter rhwng yr is-orsaf a'r eiddo wedi cynyddu.

Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, rydym yn cynghori y rhoddir amod bod lleoliad pob eiddo yn cael ei adeiladu yn unol â chynllun arfaethedig cynllun dyddiedig 09/23, a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio ar 01/11/23. Pe bai unrhyw eiddo yn cael ei adeiladu ar y ffin sy'n wynebu maes parcio ALDI, byddai angen asesiad effaith sŵn i gynnwys sŵn o'r maes parcio a'r is-orsaf.

Rydym yn cynghori bod amod yn cael ei osod i sicrhau bod yn rhaid i bob eiddo fodloni'r perfformiadau acwstig, fel y nodir yn yr adroddiad acwstig, ym mhob un o'r ystafelloedd y gellir byw ynddynt ar draws y safle fel arfer yn cael eu cyflawni gan y fanyleb ganlynol.

- Uned wydrog dwbl safonol (W + Ctr 25dB), fel arfer yn cynnwys gwydr arnofio 4mm, ceudod 12mm, gwydr arnofio 4mm.

- “Standard hit and miss trickle ventilators “ (graddio yn Dn, e, w + CTR 32dB)

Fydd rhaid i'r tai cael ei ynysu rhag sŵn i sicrhau fod y lefelau a nodir yn y tabl isod yn cael ei chyflawni.

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	-	-

Rhaid cyflwyno Cynllun Inswleiddio Sŵn cyflawn i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau, er mwyn dangos cydymffurfiaeth â'r uchod.

Nid yw cynllun mewnol y tai wedi'i ddarparu gan fod hwn yn gais amlinellol, byddem yn cynghori bod ystafell wely wedi'i lleoli yn wynebu i ffwrdd o siop a maes parcio arfaethedig Aldi.

Yn unol â'r adroddiad acwstig, er mwyn i'r preswylwyr cael ei

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

amddiffyn rhag sŵn traffig sy'n deillio o Ffordd Caernarfon yn y gerddi, dylid gosod mesurau lliniaru ar ffurf ffens acwstig 2m o uchder. Gall hyn gael ei amodi pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu.

Sŵn Adeiladu

Er mwyn diogelu trigolion yr ardal, dylai'r gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sadwrn, a dim o gwbl ar Ddydd Sul a Gŵyl Banc.

Dyliai dulliau ymarferol gorau cael ei defnyddio i leihau sŵn a dirgryniad gan y gwaith ac ystyried yr argymhellion y 'BS5228: Control of Noise and Vibration on Construction and Open Sites', a all gynnwys lliniaru fel codi rhwystrau acwstig o amgylch y safle ger eiddo preswyl.

Dylai cynllun manwl i reoli llwch, sŵn a dirgryniad fel canlyniad o'r gwaith adeiladu cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Draenio

Ar ôl asesu mapiau carthffosydd cyhoeddus Dŵr Cymru, mae'r garthffos gyhoeddus tua 180m i ffwrdd o'r safle. Cyn y bydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd, bydd rhaid darparu cynllun clir o'r union leoliad y bydd y safle'n ymuno â'r garthffos gyhoeddus i'r Awdurdod Cynllunio. Rhaid cael cymeradwyaeth gan Dŵr Cymru a'r cadarnhad cael ei ddarperir i'r Awdurdod Cynllunio.

Uned Dŵr ac Amgylchedd

Risg Llifogydd a Draenio Tir

YGC:

Mae Asesiad Canlyniad Llifogydd (FCA) wedi'i gyflwyno sy'n mynd i'r afael â pherygl llifogydd i'r safle datblygu o bob ffynhonnell (Weetwood, v3.2, Hydref 2023). Rydym yn fodlon bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos y gellir rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb (fel y nodir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio diweddaraf) yn ddigonol, ac nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r perygl o lifogydd islaw trwy gael gwared ar y storfa dŵr wyneb a ddarperir gan y safle ar hyn o bryd.

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 Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn awgrymu fod y

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

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.

Adran Addysg: Capasiti presennol ar gael yn yr ysgolion lleol (gweler paragraff 5.42 isod).

Gwasanaeth Tân: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r PEA wedi'i gynhyrchu i safon dda. Mae'r asesiad effaith yn cadarnhau'r effaith gaiff y datblygiad hwn ar fioamrywiaeth gan gyfiawnhau 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'r 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 isadeiledd 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 y bydd y gwrych ar y terfyn gogleddol yn cael ei wella a bod gwrych newydd yn cael ei blannu ar hyd y terfyn deheuol, gan gwrdd â'r manylebau a ddarperir yn adran 9.1.2 o'r adroddiad. Rhaid iddo hefyd ddangos y bydd y gwrych presennol ar hyd ochr y ffordd yn cael ei ail-linio a bod y goeden Dderw mes di-goes (neu goed derw /masarn addurniadol) yn cael eu plannu bob ochr i'r fynedfa newydd. (Rwyf yn cynghori yn erbyn plannu coed ffawydd neu sycamorwydd gan y gallant ymateb yn wael i waith rheoli a ddisgwylir mewn ardaloedd trefol neu gallant gyflwyno materion problemus yn y dyfodol fel melwlith).
- Rhaid i gynllun y safle ddangos bod yr ymyl laswelltog y tu fewn i'r gwrych ar ymyl y ffordd yn cael ei chadw. Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer rheoli hyn. 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 eitemau eraill a godwyd.
- Rhaid i ddyluniadau'r ardd ddangos mynedfa y gall draenog fynd drwyddi. Gallai hyn fod drwy derfynau gwrych yn unig neu drwy osod giatiau draenogod mewn gwaith ffensio yn unol ag adran 9.2.3

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

- 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 9.2.2 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 bwriad hefyd ymgorffori'r holl fesurau gwella bioamrywiaeth a ddarparwyd (Adran 10).

- Mae angen cynllun rheoli ôl-ddatblygu ar gyfer y coetir a hirhoedledd yr HOLL nodweddion bioamrywiaeth. 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 glaswelltir.
- 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).
- Rhaid cynllunio cynllun SuDS ar y cyd ag ecolegydd y safle gan gynnwys gwelliannau fel y'u cynigiwyd yn adran 10 y PEA. Dylid gofyn i'r tîm bioamrywiaeth ymgynghori eto pan fydd hyn yn cael ei gyflwyno.

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 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:

Heb eu derbyn.

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 gwely	stafell	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 (Tim 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.

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

Uned Coed:

Sylwadau 5 Mawrth 2025

Nid wyf yn rhy bryderus am ddim byd o ran y cais yma.

Rwyf yn gwerthfawrogi ymateb yr asiant cynllunio i fy sylwadau.

Sylwadau 29 Tachwedd 2023

Mae'r coetir sydd ar y safle yn cynnwys mathau sy'n dangos ei bod yn goetir hynafol (fel a ddisgrifiwyd yn yr adroddiad ecolegol). Ni ddylai'r datblygiad hwn olygu colli y math yma o goetir o gwbl - Cyfoeth Naturiol Cymru / Cyngor i awdurdodau cynllunio sy'n ystyried cynigion sy'n effeithio ar goetir hynafol. Rhaid i'r cais ddangos sut mae'r datblygiad am gymhwyso'r dull fesul cam i ostwng y niwed i'r flaenoriaeth hon a'r dosbarth cynefin anadferadwy (PCC 6.4.21). Yn ddelfrydol gosodir byffer rhwng ymyl y coetir a'r datblygiad.

Nodaf fod gosodiad y safle wedi ei ddiwygio gan ostwng yr ymlediad i'r coetir. Rwyf yn gwerthfawrogi'r diwygiad yma, ond bydd angen manylebau pellach o'r gwaith i'r coed a dylid darparu'r rhain er mwyn deall yn union beth fydd yn cael ei wneud. Bydd angen hyn hefyd i roi gwybod am y gwaith lliniaru a gwella.

Nid yw'r adroddiad coedyddiaeth yn ymdrin â'r mesurau gwarchod gwreiddiau a fydd eu hangen efallai, yn enwedig o ran y ffordd fynediad. Cynghoraf y tyfwr coed i ymgynghori ar y mater yma i sicrhau hirhoedledd coed y coetir i'r dyfodol.

Rhaid gweithredu'r holl fesurau diogelu coed. Dylid cynnwys amodau cynllunio yn hollol yn unol â'r manylebau diogelu coed a'r datganiad dull a ddarparwyd.

Rhaid i'r cynnig tirlunio neu'r datganiad isadeiledd 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 yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder am ddiogelwch ffyrdd.
- Cynnydd mewn traffig.
- Diffyg palmant a gwelliannau i gerddwyr.
- Llwybr cerdded / beicio yn croesi ffordd breifat Plas Tirion.
- Pryderu am orddatblygu ar hyd Ffordd Caernarfon.
- Angen rhoi ystyriaeth o ddifrif i wneud y lôn groes rhwng yr A499 a'r A497 unffordd (o'r gorllewin i'r dwyrain).

Derbyniwyd hefyd ohebiaeth 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 CDL1 a all adlewyrchu'r cyfyngiadau ffisegol ar y safle.
- Ar cais 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 CDL1.
- 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.
- Materion traffig a capasiti Ffordd Caernarfon i ddelio hefo'r datblygiadau.
- Materion am y linc rhwng y bwriad a'r cais Aldi ddim yn hollol glir ac i pa raddau mae un yn ddibynnol ar y llall.

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 CDLL. 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 2.19 hectar. Ar sail dwysedd o 30 uned i'r hectar buasai yn golygu 65.7 uned ar y safle yma. Cais amlinellol sydd gerbron ac er y cyflwynwyd cynllun gosodiad dangosol ar gyfer 24 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. Mae arwynebedd y safle y gellir ei ddatblygu wedi'i gyfyngu'n sylweddol gan y topograffi a'r llystyfiant sy'n cwmpasu'r ffin orllewinol yn ddwys. Mae arglawdd hefyd yn goleddfu tuag at Ffordd Caernarfon ac felly'n cyfyngu ar botensial datblygu'r safle. Mae'r cyfyngiadau sy'n rhan o'r dopograffeg a'r llystyfiant sefydledig yn arwain at ddarn cul o dir datblygu, sy'n esbonio'r cynllun hir fel y cynigir. 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 ym Mhwyllogor 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 na fyddai'r bwriad sy'n destun y cais hwn yn hyfyw hyd yn oed pan nad oes unrhyw ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei gynnig. 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 bresennol nad yw darparu tai fforddiadwy ar y safle hwn 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

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

defnydd ychwanegol sef C5 ac C6. Mae dosbarth defnydd C5 yn dai annedd a ddefnyddir mewn 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 Bolisi PS 1. Fodd bynnag mae maen prawf 1c o Bolisi 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 prasio 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 C23/0671/45/AM yn ffurfio rhan o'r un dynodiad tai yn y CDLL ystyrir ei bod 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 C23/0671/45/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 rhoddyd ystyriaeth i'r

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

angen am dai ar y safle fel rhan o'r CDLL ac oblygiadau hynny o safbwynt yr Iaith Gymraeg. Nid oedd yr Aseiad 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 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 wedi ei leoli gerllaw siop Aldi ac mae rhai tai hefyd i'w cael yn y cyffiniau. 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 gerllaw archfarchnad a cheir rhai tai annedd yn y cyffiniau. 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-

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

edrych, colli preifatrwydd ac ati. Wrth gwrs byddai gofyn rhoddi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar 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. 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 chyfyngu oriau gwaith dymchwel ac adeiladu i rhwng 08:00-18:00 Dydd Llun - Dydd Gwener, 08:00-13:00 Dydd Sul, ac nid o gwbl ar y Sul a gwyliau banc a hefyd fod y datblygwyr yn defnyddio'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'. Ystyrir y byddai'n rhesymol cynnig amodau i reoli'r oriau gwaith adeiladu ac o ran cadw'r lefelau sŵn a dirgryniad i lawr a fyddai o fudd o ran lleihau effaith cyfnod adeiladu'r bwriad ar deiliaid tai yn y cyffiniau. Ystyrir hefyd y byddai'n briodol i gyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.
- 5.20 Rhaid hefyd ystyried mwynderau deiliaid y tai arfaethedig. Lleolir y tai o fewn y datblygiad gerllaw 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. Mae'r adroddiad sŵn yn nodi na fydd sŵn derbyn nwyddau nac o beiriannau mecanyddol yn cael effaith negyddol ar y tai arfaethedig. Nid yw'r adroddiad wedi cyfeirio at sŵn o'r maes parcio a chwsmeriaid a all hefyd gael effaith ar dai preswyl newydd. Mae'r Gwarchod y Cyhoedd yn cynghori fod ffens acwstig yn cael ei gosod ar y terfyn rhwng y ddau safle. Mae sylwadau Gwarchod y Cyhoedd hefyd yn nodi bod bwriad i leoli is-orsaf drydan ar y ffin rhwng safle Aldi a safle'r cais. Ers derbyn y sylwadau yma mae cais C24/0631/45/AC wedi ei ganiatáu ar safle Aldi sydd ymhlith materion eraill yn cael gwared o'r is-orsaf drydan yma o'r datblygiad Aldi gan nad oedd ei hangen. Pe bai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn argymhell amodau o ran sicrhau lefelau sŵn derbynol yn y tai arfaethedig, cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn, cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi, datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.
- 5.21 O osod amodau priodol fel yr amlinellir isod a derbyn cynlluniau manwl derbynol ar gais materion a gadwyd yn ôl ystyrir y gellir cael datblygiad a fyddai'n dderbynol 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 Byddai'r bwriad yn golygu creu mynedfa gerbydol newydd i'r A499 Ffordd Caernarfon. Bwriedir hefyd osod llwybr beicio / cerdded ar hyd ffryntiad y safle gyda'r A499. Hefyd bwriedir symud y pwynt terfyn ar gyfer y dynodiad cyflymder 30 / 40 milltir yr awr a'r gwaith cysylltiedig gyda hynny a hefyd osod goleuadau stryd.
- 5.23 Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafndiaeth ar y cais ac maent wedi datgan fod y gwelliannau arfaethedig i'r briffordd bresennol yn unol â'r rhai a gynigir yn y cais cynllunio ar gyfer Aldi sef cais cynllunio C22/0969/45/LL. Byddai angen cwblhau'r gwaith yma i gyflawni amodau cynllunio ar y cais hwnnw. I warchod rhag y posibilrwydd na fydd y gwelliannau hyn yn cael eu cwblhau, mae'r Uned Drafndiaeth yn gofyn am gynnwys amod fod yr addasiadau arfaethedig i'r briffordd yn cael eu gwneud yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd er sicrhau fod y gwaith yma yn cael ei wneud. Mae'r cynlluniau ar gwaith arfaethedig i'r briffordd wedi ei gynnwys yn yr

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

Asesiad Trafnidiaeth ac ystyrir felly y byddai'n briodol i gynnwys amod fod y datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth. Byddai'n ofynnol wedyn i'r ymgeisydd ymrwymo i gytundeb Adran 278 gyda'r Cyngor lle gellir cytuno ar fanylion y diwygiadau a diwygio'r cynlluniau sy'n gysylltiedig â'r amod cynllunio yn unol â hynny. Dylai'r newidiadau hyn gynnwys, ond heb fod yn gyfyngedig i: adolygu'r terfyn cyflymder, cyflwyno goleuadau stryd, adeiladu llwybr beicio/troedffyrdd, arosfannau bysiau a manau croesi. Yr ymgeisydd fyddai'n talu'r gost o ddiwygio'r Gorchymyn Rheoleiddio Traffig i weithredu newid i'r Terfyn Cyflymder.

- 5.24 Mae'r Uned Drafnidiaeth hefyd yn awyddus fod amodau yn ymwneud gyda chwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynllun gyflwynwyd, ffordd a phalmant yr ystâd, goleuadau o fewn yr ystâd, cwblhau'r llefydd parcio cyn preswyllo yn yr unedau a hefyd atal dŵr wyneb o'r safle rhag arllwys i'r briffordd, cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu. 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

- 5.25 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:-

- Cynlluniwyd y cynllun i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar y cynefin coetir llydanddail sydd yn gynefin 'blaenoriaeth'
- Oherwydd statws gwrychoedd fel cynefin 'blaenoriaeth', argymhellir bod dyluniad y cynllun yn sicrhau na fydd unrhyw golled net o'r cynefin hwn. Mae'n rhaid i'r dyluniad hefyd ystyried cysylltedd cynefinoedd.
- Bydd y rhan fwyaf o'r cynefinoedd a gollir yn laswelltir wedi'i wella'n sylweddol o werth ecolegol dibwys. Fodd bynnag, mae argymhellion wedi'u gwneud i gadw un ardal o laswelltir sy'n cynnwys amrywiol rywogaethau ar hyd y clawdd terfyn.
- Mae argymhellion wedi'u gwneud i sicrhau nad oes unrhyw effaith negyddol ar ystlumod trwy oleuadau newydd ar y safle.
- Bydd angen mesurau rhagofalus yn ystod y cyfnod adeiladu oherwydd presenoldeb posibl moch daear, draenogod, adar yn nythu ac ymlusgiaid.
- Bydd gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cyflawni trwy sefydlu trefn reoli newydd i wella ansawdd y coetir llydanddail. Argymhellir hefyd bod 'briciau gwenyn' a 'thiwbiau ystlumod' yn cael eu hymgorffori i mewn i ffabrig yr adeiladau newydd a, bod cymysgedd priodol o hadau blodau gwyllt yn cael ei ddefnyddio yn ardal cyfleuster SuDS.

- 5.26 Mae'r Adroddiad Arolwg Ecolegol yn gosod allan y mesurau lliniaru a gwelliannau bioamrywiaeth ac felly ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod ar unrhyw ganiatâd fod y gwaith i'w wneud yn unol gyda'r Adroddiad Arolwg Ecolegol sydd wedi ei gyflwyno. 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 cynllun rheoli ar gyfer y coetir. 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, thiwbiau 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.

- 5.27 Derbyniwyd hefyd fel rhan o'r cais Adroddiad Coedyddiaeth. Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol yr Uned Coed derbyniwyd Adroddiad Coedyddiaeth wedi ei ddiweddarau. Mae'r Adroddiad Coedyddiaeth ar cynlluniau cysylltiedig gyda'r adroddiad yn dangos bwriad i ddiogelu'r ardal fwyaf gorllewinol o'r safle gyda llinell ardal diogelu gwreiddiau coed wedi ei

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

ddangos. Mae'r gosodiad dangosol ar gyfer y safle yn dangos y tai wedi eu lleoli ar ochr ddwyreiniol y safle. Ail ymgynghorwyd gyda'r Uned Coed ac nid oedd ganddynt bryderon am y bwriad dan sylw. Ystyrir y byddai'n briodol i gynnwys amod i wneud y gwaith yn unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth.

- 5.28 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

- 5.29 Fel rhan o'r cais derbyniwyd Asesiad Archeolegol sydd yn gwneud asesiad archeolegol o'r safle wedi ei selio ar ddull desg. Mae'r asesiad yn gwneud arfarniad o'r posibilrwydd i weddillion archeolegol fod yn bresennol yn seiliedig ar asedau treftadaeth ddiwylliannol hysbys yn yr ardal, natur presennol a defnydd tir hanesyddol, a gwybodaeth sydd ar gael am natur a chyflwr dyddodion is-wyneb. Mae'r asesiad felly yn asesu potensial y safle i gynnwys olion archeolegol ar sail tystiolaeth sydd ar gael:

- Cynhanes: mae'r tebygolrwydd o ddod ar draws olion o ddyddiad cynhanes wedi ei werthuso fel isel i gymedrol, gan adlewyrchu'r nodweddion archeolegol neu ddyddodion o ddyddiad cynhanes sy'n hysbys o fewn yr ardal. Nodwyd hefyd fod arwyddocâd treftadaeth unrhyw asedau o'r cyfnod yma a allai fod yn bresennol ar y safle yn isel / cymedrol. Ystyrir bod potensial archeolegol ar gyfer y cyfnod cynhanes felly yn isel / cymedrol.
- Rhufeinig a Canoloesol Cynnar: nid oes unrhyw dystiolaeth o anheddiad Rhufeinig/Rhufeinig Prydeinig o fewn yr ardal astudiaeth. Ystyrir felly fod y potensial archeolegol ar gyfer y cyfnod yma yn isel. Mae hyn hefyd yn wir am asedau treftadaeth o'r cyfnod. Nid oes yna unrhyw dystiolaeth amlwg o weithgarwch canoloesol cynnar yn yr ardal astudio ddiffiniedig ac felly, ystyrir fod potensial archeolegol y cyfnod canoloesol cynnar yn isel.
- Canoloesoedd: Mae'n debygol bod y safle wedi cael ei amgáu yn ystod cyfnod ôl-ganoloesol. Mi all olion ffiniau amaethyddol modern barhau o dan y ddaear o'r cyfnod ôl-ganoloesol ond ni fyddai'r rhain o werth treftadaeth.

- 5.30 Gwelir o'r Asesiad Archeolegol gyflwynwyd felly mae potensial isel i gymedrol sydd i weddillion archeolegol fod yn bresennol ar safle'r cais. Ymgynghorwyd gyda Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd ymateb wedi ei dderbyn. Fodd bynnag, o ystyried potensial isel y safle i gynnwys olion archeolegol, ystyrir os derbynnir sylwadau gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd y byddai'n bosibl ymdrin gydag unrhyw faterion trwy amodau archeolegol perthnasol.

- 5.31 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.

- 5.32. Ystyrir yn sgil yr uchod fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisiâu PS 20, AT 1 ac AT 4 CDLL.

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

Draenio a Llifogydd

- 5.33. 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.
- 5.34 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. Er nad yw'r safle o fewn parth llifogydd mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r bwriad.
- 5.35 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn datgan fod Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi'i gyflwyno sy'n mynd i'r afael â pherygl llifogydd i'r safle datblygu o bob ffynhonnell. Mae'r sylwadau yn datgan fod yr Uned Dŵr ac Amgylchedd YGC yn fodlon bod digon o dystiolaeth wedi'i darparu i ddangos y gellir rheoli perygl llifogydd dŵr wyneb (fel y nodir yn y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio diweddaraf) yn ddigonol, ac nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r perygl o lifogydd islaw trwy gael gwared ar y storfa dŵr wyneb a ddarperir gan y safle ar hyn o bryd.
- 5.36. 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. 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.
- 5.37. 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 darparu 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 Asesiad Modelu Hydrolog 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 asesiad modelu hydrolog 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 asesiad modelu hydrolog. Mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod am symud ymlaen gyda'r cais yn unol gyda'r amod mae Dŵr Cymru wedi ei argymhell.
- 5.38. 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.

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

Materion isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

- 5.39 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.
- 5.40 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 mannau 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.
- 5.41 Rhaid yw sicrhau gyda cais 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 24 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 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 – 9.6
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 7-11 – 6.96
 - Ysgol Uwchradd – Blynnyddoedd 12 a 13 – 0.48
- 5.42 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.
- 5.43 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 C23/0671/45/AM. Nid oes felly gyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol.
- 5.44 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.

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

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. Dirprwyo'r hawl i'r Pennaeth Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac i 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 / Datganiad Dull Adeiladu
11. Oriau gwaith adeiladu
12. Lefelau sŵn a lleihau sŵn a dirgryniad cyfnod adeiladu
13. Unol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth
14. Mynedfa i'w chwblhau yn unol gyda'r cynlluniau.
15. Amodau priffyrdd o ran cwblhau ffordd a phalmentydd yr ystâd ynghyd a'r goleuadau stryd
16. Parcio
17. Atal dŵr wyneb rhag arllwys i'r briffordd
18. Unol gyda Adroddiad Arolwg Ecololegol
19. Cynllun goleuadau allanol
20. Cyflwyno a chytuno cynllun rheoli ar gyfer y coetir
21. Amod cwblhau gwaith tirlunio fel a gytunwyd yn y manylion tirlunio.
22. Unol gyda'r Adroddiad Coedyddiaeth
23. Amod Dŵr Cymru i wneud asesiad modelu hydrologig cyn i'r datblygiad gychwyn
24. Dim dŵr wyneb / draeniad tir i gysylltu i'r garthffos gyhoeddus.
25. Sicrhau lefelau sŵn derbyniol yn y tai arfaethedig
26. Cyflwyno a chytuno cynllun inswleiddio sŵn
27. Cyflwyno a chytuno manylion ffens acwstig addas ar gyfer y gerddi
28. Datblygiad i'w wneud yn unol gyda'r asesiad sŵn.
29. Amodau archeolegol (os fydd angen yn dilyn derbyn sylwadau Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd.

Nodiadau-

1. Datblygiad mawr
2. SuDS
3. Cyfeirio at sylwadau Dŵr Cymru
4. Gwaith stryd