Rhif: 5

Cais Rhif:	**C16/1684/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**23/12/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Cais ar gyfer codi 5 ty yn cynnwys un fforddiadwy**
Lleoliad:	**White House, Radcliffe Road, Criccieth, Gwynedd, LL52 0LB**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i godi pum tŷ preswyl deulawr ar lain o dir i gefn annedd presennol a adnabyddir fel White House sydd wedi ei leoli oddiar ffordd di-ddosbarth Ty'n Llan yn nhref arfordirol Cricieth. Caniatawyd cais amlinellol ar gyfer yr un bwriad yn flaenorol.

1.2 Mae'r tir yn ffurfio rhan o erddi sylweddol ag ar un adeg, cwrt tennis ynghlwm â'r White House. O ganlyniad i ymweliad safle, nodir fod gwaith clirio safle wedi cael ei gynnal yn ddiweddar gan gynnwys torri coed o fewn y safle. Mae'r llain o dir wedi ei leoli ar lethr gyda thai preswyl eraill i'r cefn a'r ochr ar lefel dipyn uwch na'r safle. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Cricieth.

1.3 Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys yr elfennau canlynol:

- Lledu mynediad a ffordd fynediad bresennol gan ychwanegu at y ffordd yma a chreu ffordd stad newydd
- Mynedfeydd unigol i'r 5 tŷ oddiar y ffordd stad gyda gerddi ffurfiol i'w blaen, ochr a chefn
- Mae dau fath o dai i'w codi ar y safle –
- Math 1 – llawr daear - 3 ystafell wely, modurdy integredig, iwtiliti, ystafell ymolchi a 'snug'
  llawr cyntaf – ystafell fyw/cegin, ystafell wely, ystafell ymolchi, balconi allanol
- Math 2 – llawr daear – 3 ystafell wely, ystafell ymolchi, iwtiliti
  llawr cyntaf – ystafell fyw/cegin/lolfa, ystafell ymolchi, balconi allanol

Yn allanol, mae'r adeiladau i'w gorffen gyda chymysgedd o rendr a bric gyda tho llechi naturiol gyda ffens bren yn cael ei chodi ar ffiniau unigol y tai.

1.4 Mae'r wybodaeth ganlynol wedi ei gyflwyno gyda'r cais:

- Datganiad effaith Ieithyddol a Chymunedol – diweddariad Chwefror 2017
- Asesiad Coed
- Adroddiad Strategaeth Draenio

1.5 Cyflwynir y cais yma i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd bod maint y datblygiad arfaethedig yn fwy na'r hyn a ellir ei ddelio â fo o dan y drefn ddirprwyedig. Diwygiwyd y cais o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy ymestyn rhan o lawr cyntaf tŷ math 1 gan gynnwys rhan o'r balconi allanol. Nodir yma hefyd fod elfen arall o'r cais hefyd wedi ei ddiwygio sef lleihau maint cyfan yr eiddo fforddiadwy (sef cynllun math 2 ar y cynlluniau) fel ei fod yn cydymffurfio gyda mesuriadau tai fforddiadwy 3 ystafell wely fel yr amlinellir yng Nghanllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

2. Polisïau 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 Unedol.

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 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 Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY'N CAEL EU GWARCHOD
Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy'n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gelli'r cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Yn ychwanegol i bolisïau CDUG, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod sydd yn ystyriaeth faterol a pherthnasol. Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Tai Fforddiadwy
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
- Canllawiau Dylunio Gwynedd

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

TAI 1: Cymysgedd briodol o dai

TAI 15: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

PCYFF 1A: Ffiniau Datblygu

PCYFF 1: Meini prawf datblygu

PCYFF 2: Dylunio a siapio lle

PCYFF 3: Dylunio a thirweddu

TRA 2: Safonau parcio

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 2016

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

- NCT 12: Dylunio
- NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C12/1529/35/AM – cais amlinellol i godi 4 ty annedd ag 1 ty fforddiadwy a chreu mynedfa gerbydol newydd – caniatawyd 14.12.16

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: O ganlyniad i ddiwygio elfen yn ymwneud a'r fynedfa a'r ffordd fynediad, ni wrthwynebir a gofynnir am gynnwys amodau safonol.

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Mae'r arolwg coed yn cyrraedd y safonau perthnasol, awgrymir cynnwys amodau perthnasol.

Dŵr Cymru: Amodau a chyngor safonol

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylw

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith niweidiol ar fwynderau tai cyfagos

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Materion yn ymwneud a defnyddio/perchnogaeth mynedfa
- Gwaith eisoes wedi ei gynnal
- Safle yn cael ei farchnata o dan enw uniaith saesneg
- Materion triniaeth ffin

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Egwyddor y datblygiad

5.2 Fe gredir mai'r brif ystyriaeth sy'n ymwneud â'r cais yma yw addasrwydd y cynllun arfaethedig yn nhermau manylion y tai arfaethedig o ystyried fod cais amlinellol eisoes wedi ei ganiatáu a thrwy hynny, fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar gyfer 5 ty ar y safle yma eisoes wedi cael ei gefnogi. Oherwydd ei fod yn gais llawn mae angen asesu'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol unwaith eto, er hynny, rhaid cydnabod fod y cais amlinellol eisoes wedi sefydlu egwyddor y datblygiad am 5 ty newydd ac y byddai felly'n anodd iawn gwrthwynebu ar sail materion sydd eisoes wedi eu derbyn megis y mynediad cerbydol a'r ffordd.

5.3 Mae polisïau C1 a CH4 o GDUG yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud â lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Cricieth, felly mae'r cais yn unol ag egwyddorion sylfaenol polisi C1. Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau

datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf y polisi.

5.4 Mae polisi CH4 yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Yn yr achos yma, fe welir fod y cais amlinellol wedi cymeradwyo cynnwys 1 ty fforddiadwy (trwy gytundeb 106 ffurfiol), fe ystyriwyd fod y gyfran yma yn dderbyniol ac felly yn cwrdd ag anghenion polisi CH4. Cadarnheir yn ogystal o ganlyniad i ddiwygiadau a wnaed i faint yr uned fforddiadwy, fod yr elfen yma yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol yn ymwneud a maint unedau fforddiadwy fel y nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy.

5.5 Ystyrir felly fod egwyddor y cais yn dderbyniol ac yn unol â gofynion polisïau C1 a CH4.

5.6 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r Cynllun Unedol fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae'n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.7 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.8 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

Yn yr achos hwn, mae polisïau'r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau'r Cynllun Datblygu Unedol a'r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

5.9 Mwynderau gweledol

5.10 Cymeradwywyd trefniant y safle gan gynnwys lleoliad y tai a'r trefniant ar gyfer trafnidiaeth ar y cais amlinellol blaenorol. Oherwydd lleoliad y safle ymysg tai eraill, ni ystyriwyd y byddai effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd. Credir gan fod y trefniant presennol yn parhau fel yr un a gymeradwywyd, nad yw'r trefniant yn annerbyniol.

5.11 Mae cymysgedd yn lleol o ran maint, ffurf a gorffeniadau i dai preswyl, yn bennaf, gwelir mai tai ar ben eu hun sydd amlycaf o fewn yr ardal gyfagos gyda gerddi sefydledig. Ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle'n parhau yn dderbyniol a bod maint y tai yn addas o safbwynt gweddu gydag edrychiadau cyffredinol yr ardal. Mae rhai nodweddion cyffredin yn cael ei gynnwys yn y cais hwn sef toeau llechi naturiol, rendr, bric tra bod nodweddion eraill megis y defnydd o wydr yn rhesymol i'r math o dai a fwriedir.

5.12 Ystyrir felly fod y cais yn dderbyniol ac o ganlyniad, yn cwrdd gyda gofynion perthnasol polisïau B22, B23 ac B25.

5.13 Ni chyflwynwyd cynllun tirlunio fel rhan o'r cais er y byddai yn ddisgwyliedig yn arferol. Er hynny, credir ei bod yn dderbyniol (ag yn drefniant cyffredin) i gynnwys amod tirlunio er mwyn cytuno ar y manylion hyn maes o law. O wneud hyn, credir fod gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

5.14 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.15 Mae polisi B23 yn berthnasol i'r agwedd yma o'r cais. Mae polisi B23 yn datgan dylid gwrthod cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Cydnabyddir bydd rhyw faint o aflonyddwch sŵn ychwanegol yn deillio pe caniateir y datblygiad ar sail symudiadau dyddiol i mewn ac allan o'r safle ei hun, er hyn, credir na fydd o raddfa annerbyniol a sylweddol gan ystyried fod anheddau preswyl eisoes yn bodoli o gwmpas y safle ac agosrwydd y safle i'r A497 sydd yn lôn brysur.

5.16 Credir fod uchder a lleoliad y tai yn ogystal â lleoliad ffenestri yn dderbyniol o ystyried unrhyw effaith yn ymwneud a gor-edrych sydd yn bodloni gofynion polisi B23 o safbwynt yr agwedd yma. Fel sydd wedi ei nodi, mae gosodiad y safle yn unol â'r hyn a ystyriwyd ar adeg penderfynu'r cais amlinellol ac ni ystyrir y byddai yn achosi gor-edrych a cholli preifatrwydd afresymol i'r tai cyfagos. Ni chredir fod y bwriad yn groes i batrwm datblygu a dwysedd tai yn y rhan yma o Gricieth oherwydd yr amrywiaeth sydd eisoes yn bodoli.

5.17 Oherwydd lleoliad y safle ac oherwydd yr amrywiaeth i'r math, maint, dyluniad a gorffeniadau o dai cyfagos, credir fod y bwriad yn dderbyniol ag oherwydd hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22 a B23.

5.18 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.19 Mae Polisïau CH33 a CH36 yn ymwneud gyda diogelwch ar ffyrdd a strydoedd a chyfleusterau parcio ceir preifat. Mae'r uned trafnidiaeth wedi ymateb i'r ymgynghoriad ag yn wreiddiol, amlygwyd pryder am drefniant y fynedfa i'r safle oddiar Ffordd Ty'n Llan. O ganlyniad, derbyniwyd cynllun diwygiedig yn dangos gwelliant i'r trefniant, o ganlyniad, nid oedd unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r

cynllun safle a gyflwynwyd yn dangos y gellir darparu mannau troi a digon o lecynnau parcio ar gyfer cerbydau oddi mewn i'r safle.

5.20 Trwy gynnwys amodau priodol, ystyrir fod yr agwedd yma o'r bwriad yn unol â pholisiau CH33 a CH36.

5.21 Materion Coed

5.22 Mae polisi B19 yn gwarchod coed, coedlannau a gwrychoedd. Mae gwaith torri coed eisoes wedi ei gynnal ar y safle ond nid ar y coed i ochr ddwyreiniol y safle sydd yn cael eu gwarchod trwy orchymyn diogelu coed. Nid yw'r coed sydd wedi eu torri yn destun y gorchymyn gwarchod. Fel rhan o'r cais derbyniwyd asesiad coed gan arbenigwr.

5.23 Gydag amodau priodol er mwyn diogelu'r coed a warchodir, nid oedd gan Swyddog Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad credir felly fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B19.

5.24 Materion Ieithyddol

5.25 Mae Polisi A2 yn datgan y gwrthodir cynigion a fyddai oherwydd eu maint, eu graddfa neu eu lleoliad yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Yn unol â'r canllaw cynllunio atodol, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', cyflwynwyd diweddariad i'r asesiad ardrawiad cymunedol ac ieithyddol a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol a gynhwysai gwybodaeth benodol ynglŷn â'r ardal a phoblogaeth leol ag effaith y datblygiad ar faterion perthnasol. Mae'r adroddiad yn cydnabod pwysigrwydd yr iaith Gymraeg a'r ystyriaeth a ddylid ei roi i'r holl ystyriaethau perthnasol.

5.26 Aseswyd y wybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, a chadarnhawyd (fel y gwnaed gyda'r cais amlinellol sydd eisioes wedi ei ganiatau) na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. O ganlyniad, ni chredir fod y bwriad yn groes i Bolisi A2 gan na ystyrir y bydd pwysau ar yr iaith nac effaith negyddol ar y gymuned. Mae hyn hefyd yn unol gyda'r Canllawiau Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

5.27 Nodir yma fod sylwadau wedi eu derbyn gan gymydog yn honni fod y safle yn cael ei farchnata gan gwmni gwerthu tai lleol o dan enw uniaith Saesneg. Mae enwi stadau newydd yn fater sydd yn cael ei ddelio a fo gan Wasanaeth Rheolaeth Adeiladu, ond yn yr achos yma, tynnwyd sylw'r asiant i'r mater ag o ganlyniad derbyniwyd cadarnhad o fwriad y perchennog i drafod enw addas gyda'r Cyngor Cymuned leol.

5.28 Hanes cynllunio perthnasol

5.29 Credir fod sylw priodol wedi ei roi i hanes cynllunio'r safle ac fe nodir eto, fod datblygu'r safle yma eisioes wedi ei ystyried a'i gymeradwyo ac felly fod yr egwyddor wedi ei sefydlu.

5.30 Materion cytundeb 106

5.31 Fel sydd eisioes wedi ei nodi, mae cytundeb 106 wedi ei gwblhau sydd yn gwarchod un eiddo ar y safle fel uned fforddiadwy.

5.32 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

Credir fod sylw priodol wedi ei roi i'r holl sylwadau cynllunio perthnasol a dderbyniwyd fel rhan o'r ymgynghoriad cyhoeddus.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r caniatâd amlinellol wedi cymeradwyo'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle hwn. Mae'r cais presennol yma wedi ei gyflwyno ar ffurf cais llawn ac felly mae'n rhaid ystyried y datblygiad yn ei gyfanrwydd.

6.2 Fe welir fod yr hyn a fwriedir yma yn unol â'r hyn a ganiatawyd eisioes o ran nifer a gosodiad tebygol y tai, lleoliad y fynedfa a'r ffordd. Mae'r manylion yn dderbyniol ac ar sail yr asesiad uchod gwelir hefyd fod y cais yn ei gyfanrwydd hefyd yn dderbyniol.

6.3 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Deunyddiau gan gynnwys defnydd o lechen naturiol
4. Priffydd
5. Gwarchod coed
6. Nodyn Dwr Cymru
7. Tirlunio
8. Manylion triniaethau ffin
9. Tynnu hawliau PD ar yr uned fforddiadwy