Rhif: 1

Cais Rhif:	**C17/0094/40/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**27/01/2017**
Math y Cais:	**Amlinell**
Cymuned:	**Llannor**
Ward:	**Efailnewydd/Buan**
Bwriad:	**Cais amlinellol i godi ty fforddiadwy**
Lleoliad:	**Tir ger Siop yr Efail, Efailnewydd, Pwllheli, LL535TR**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. **Disgrifiad:**

1.1 Gohiriwyd gwneud penderfyniad ar y cais ym Mhwyllgor Cynllunio dyddiedig 3 Ebrill 2017 er mwyn i aelodau y Pwyllgor ymweld a'r safle ar 24 Ebrill 2017. Cais amlinellol yw hwn ar gyfer adeiladu tŷ deulawr fforddiadwy o fewn gardd 2 dy presennol. Mae'r braslun a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos y bwriedir codi tŷ deulawr gydag arwynebedd y lloriau yn mesur tua 50 medr sgwâr yr un. Bydd y tŷ bwriededig ym mesur tua 9 medr o hyd, 6 medr o led a 6 medr i'r crib. Datgan yr ymgeisydd y bwriedir dylunio'r tŷ fel bod ystafelloedd llawr cyntaf yn rhannol yng ngwagle'r to er gostwng uchder y to mor isel â phosibl. Mae'r cynlluniau yn dangos y bydd uchder crib y tŷ bwriadedig tua 3.5 medr yn uwch na chrib to tŷ cymydog i'r gorllewin a tua 0.5 medr yn uwch na chrib to tŷ deulawr cyfochrog ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Bydd y tŷ newydd yn meddiannu'r mwyafrif o arwynebedd yr ardd bresennol a bwriedir hefyd gostwng lefel y safle tua 1 medr er ymestyn, rhannu a hwyluso lle parcio cerbydau'r tai'r presennol. Bwriedir ymestyn y ddarpariaeth parcio bresennol o 2 i 4 lle parcio ceir.

1.2 Bwriedir gostwng uchder y wal sy'n terfynu gyda'r ffordd sirol gyfochrog er gwella gwelededd y fynedfa i'r gorllewin. Gwasanaethir y safle gan fynedfa bresennol i'r ffordd dosbarth 2 cyfochrog.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli mewn lleoliad gweddol amlwg ymysg tai preswyl y pentref. Safle o fewn ffin y pentref ac Ardal Gwarchod y Tirlun.

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 (CDUG):**

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 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 CANOLFAN NAU LEOL A PHENTREFI Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir 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.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrth i'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

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

PCYFF 1: Meini Prawf Datblygu.

PCYFF 2: Dylunio a Siapio Lle

TAI 9: TAI 9: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

TAI 17: Tai mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol

TRA 2 : Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 9) 2016

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Ymholiad rhif Y16/002431: Ymholiad yn gofyn sut wybodaeth fydd ei angen ar gyfer cyflwyno cais amlinellol.

Cais rhif C16/1544/40/AM- Cais amlinellol i godi tŷ fforddiadwy - Tir ger Bodelen / Siop Efailnewydd - Gwrthod ar 18 Ionawr 2017

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r cais. Fodd bynnag, yn hytrach na gostwng uchder y wal derfyn i 1medr uwchben y ffordd sirol gyfochrog er mwyn diogelu'r gweledедd, argymhellir symud y terfyn deheuol yn ôl er lledu y ffordd sirol fel gwelliant gan ddefnyddio llinell y wal gynnal fel y terfyn newydd. Mae'r gwelliant uchod yn osgoi'r angen i edrych dros derfyn pan yn gadael y safle ac yn gyfle i gael gwared â "pinchpoint" yng nghanol y pentref.

Uned Strategol Tai 13 o ymgeiswyr yn dymuno bod yn berchennog neu rhan berchennog ar gartref

Mae 1 wedi nodi ardal Efailnewydd fel eu dewis cyntaf ar gyfer tŷ 3 ystafell wely.

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn darparu 1 tŷ ychwanegol o fewn yr ardal.

Os bydd Cymdeithas Dai yn bartner ar gyfer y datblygiad hwn, mae gofyn bod dyluniad yr eiddo yn cydymffurfio gyda safon LLC.

Mae'n ymddangos bod y tai ar werth yn yr ardal o fewn beth fyddai yn cael ei ystyried yn fforddiadwy.

Nid oes cadarnhad bod yr ymgeisydd wedi ei hasesu gan Tai Teg i fod yn gymwys am dy fforddiadwy.

Uned Tai Teg Heb dderbyn

Dŵr Cymru: Ymgeisydd wedi dangos ei fwriad i arllwys dŵr wyneb i'r garthffos gyhoeddus. Bydd angen dangos bod pob dewis arall ar gyfer draenio dŵr wyneb wedi ei archwilio ac mae arweiniad ar hyn yn Rhan H Rheoliadau Adeiladu. Os caniateir y cais dylid cynnwys amod ar y caniatâd yn gorfodi cyflwyno manylion draenio i a derbyn cymeradwyaeth y Cyngor iddynt cyn dechrau gwaith ar y safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 24 Chwefror 2017 a derbyniwyd 7 llythyr yn cefnogi y cais ar sail:

Bod y cais am dy i berson lleol o’r pentref sydd eisoes yn berchen ar yr eiddo.

Diwallu'r angen lleol am dy fforddiadwy.

Am ei fod yn berson lleol ac yn ddibynnol ar gael ty fforddiadwy yn ei gynefin.

Galw mawr am dai fforddiadwy i berson(au) lleol yn Efailnewydd.

5. **Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 – 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r CDU fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 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 - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy’n 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...”.

5.3 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.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi 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 weddol gyson gyda pholisïau’r Cynllun Datblygu Unedol a’r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

5.5 Mae’r bwriad yn golygu adeiladu un tŷ deulawr ar safle oddi fewn i ardd eiddo preswyl. Mae’r safle wedi ei leoli ymysg tai ac o fewn ffin datblygu Efailnewydd. Nid yw’r safle wedi’i glustnodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol nac fel tir agored

i'w warchod. O agwedd polisïau tai mae'r safle'n disgyn o fewn ffin datblygu ac mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn.

5.6 Mae Polisi C1 yn datgan mai 'o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.'

5.7 Mae Polisi CH4 yn berthnasol ac yn datgan mewn egwyddor y caniateir cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi ac sydd o fewn ffiniau datblygu pentrefi os gellir cydymffurfio â holl bolisïau perthnasol y Cynllun a'r 3 maen prawf sy'n ffurfio rhan o'r Polisi.

Mae maen prawf 1 y polisi yn datgan mai cyfran o'r unedau a ddylai fod yn rhai fforddiadwy, a maen prawf 2 yn datgan ymysg pethau eraill bod maint a dyluniad yr adeilad cymesur a'r angen am dy fforddiadwy. O ystyried bod y bwriad yn golygu un tŷ yn unig ni ystyrir y dylid disgwyl i sicrhau ei fod y fforddiadwy gan mai gofyn am gyfran o'r unedau i fod yn fforddiadwy mae'r polisi h.y. pan mae mwy na un t? yn ran o'r bariad. Mae'r trydydd maen prawf yn ymwneud gyda threfniadau darparu tai fforddiadwy ac am y rhesymau a nodwyd eisoes ni ystyrir fod y rhain yn berthnasol. Ar sail yr uchod fe ystyrir felly fod y cais yn unol ag egwyddorion polisïau C1 a CH4 CDUG. Ar y sail yma felly, nid yw sylwadau yr Uned Strategol Tai yn gwbl berthnasol gan nad oes gofyn ar sail polisi i'r ty fod yn fforddiadwy. Yn yr un modd cydnabyddir fod maint y ty yn adlewyrchu maint ty fforddiadwy ond mai maint a chyfyngiadau'r safle sydd yn rheoli hyn yn naturiol ac nid y gofyn iddo fod o faint ty fforddiadwy i gwrdd gyda gofynion polisi perthnasol.

5.8 Mae polisi Tai 17 CDLL yn gefnogol i gynigion am dai marchnad agored a thai fforddiadwy o fewn pentrefi fel Efailnewydd a ddiffinnir fel Pentrefi Lleol o fewn y CDLL newydd os gellir cyfarfod meini prawf y polisi sy'n datgan bod maint, graddfa, math a dyluniad yn gytbwys gyda chymeriad yr ardal a bod y safle o fewn ffin datblygu'r pentref. Ni ystyrir bod y bwriad yn sylweddol groes i amcanion y polisi hwn. Mae polisi Tai 9 CDLL yn datgan y bydd Cynghorau yn ceisio lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Bydd disgwyl i ddatblygiadau anheddol am 2 neu fwy o dai o fewn Pentrefi Lleol wneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Mae'r bwriad yma yn cynnwys codi un tŷ yn unig ac felly ni ystyrir y dylid disgwyl i rwymo'r caniatâd i dy fforddiadwy dan y polisi hwn.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae polisïau B22 CDUG yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Yn bresennol mae'r safle wedi ei lleoli o fewn gardd eiddo preswyl ac ymysg tai preswyl. Sylweddolir mai cais amlinellol a gyflwynwyd i'r Cyngor am ystyriaeth a bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno brasluniau yn dangos maint ac uchder y tŷ bwriadedig ynghyd a datgan y bydd y tŷ arfaethedig yn rhesymol ei faint a bod y manylion yn dangos y byddai gydnaws a'r adeiladu eraill sydd o'i amgylch. Fodd bynnag mae'n rhaid mynegi pryder ynglŷn â'r datblygiad bwriadedig oherwydd y bydd yn lleihau gofod amwynder y tai presennol yn sylweddol.

5.10 Er bod y safle wedi ei leoli o fewn AGT teimlir na fyddai'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar y golygfeydd ehangach oherwydd lleoliad y safle ymysg adeiladau ac o fewn ffin datblygu pentref Efailnewydd. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn weladwy o olygfeydd eang ac ystyrir y byddai unrhyw ardrawiad o ganlyniad i'r bwriad wedi ei gyfyngu i'r ardal leol union gerllaw. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gwarchod y Dirwedd a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi B10 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae Polisi B23 CDUG yn asesu effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Ymgynghorwyd ar y cais a derbyniwyd 7 llythyr yn cefnogi y cais ar sail bod angen am dy fforddiadwy o fewn y pentref. Ni dderbyniwyd sylwadau ynglŷn ag effaith posib y bwriad ar eiddo preswyl o amgylch y safle. Fodd bynnag, mae’r rhaid sylweddoli bod safle'r tŷ bwriadedig wedi ei leoli ar dir o arwynebedd cyfyng ym mhen gorllewinol yr ardd bresennol. Saif y tŷ o fewn 3 medr i’r terfyn gorllewinol a tua medr oddi wrth y terfyn gogleddol. Er bod y cais ar ffurf amlinellol, cyflwynwyd brasluniau gyda’r cais yn dangos uchder y tŷ bwriadedig mewn perthynas ag uchder y tai cyfagos. Mae’r cynllun yn dangos y bydd y tŷ bwriadedig tua 3.5 medr yn uwch na thŷ’r cymydog i’r gorllewin a 0.5 medr yn uwch na thŷ deulawr cyfochrog yr ymgeisydd.

5.12 Lleolir y tŷ deulawr bwriadedig tua 1 medr yn ei fan bellaf oddi wrth wrych uchel bresennol sy’n ffurfio rhan o derfyn gogleddol y safle. Mae’r gwrych presennol yn creu sgrin effeithiol rhwng gardd yr eiddo sy’n destun y cais ac eiddo preswyl i’r gogledd o’r safle. Mae’r brasluniau a gyflwynwyd gyda’r cais yn dangos y bydd uchder crib y tŷ yn sylweddol uwch (tua 3.5 medr) nac uchder y gwrych presennol. Er na gyflwynwyd manylion gyda’r cais yn dangos lleoliad ystafelloedd a ffenestri ar y llawr cyntaf, mae lleoliad y tŷ, ei uchder ynghyd a’r tebygolrwydd y bwriedir gosod ffenestri yn y drychiad gogleddol (cefn) fel rhan o osodiad mewnol y tŷ bwriadedig yn codi pryderon sylweddol ynglŷn ag effaith y bwriad ar breifatrwydd a mwynderau trigolion yr eiddo y tu cefn ac i’r gogledd o’r safle. Ystyrir felly bod y bwriad yn groes i amcanion polisi B23 CDUG ac yn tanseilio polisi PCYFF 1 a 2 CDLL

5.13 Mae’n rhaid mynegi pryder sylweddol ynglŷn â’r datblygiad o fewn gardd gyfyng bresennol sy’n cael ei ddefnyddio gan ddau dy ar hyn o bryd. Mae maint y llain cyfyng yn golygu y lleolir y tŷ ar bwys y gwrych presennol ac o’r herwydd yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ystyrir felly fod y bwriad yn or-ddatblygiad o’r safle cyfyng. Ni ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 CDUG oherywdd y byddai’n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau’r gymdogaeth leol, yn or-ddatblygiad o safle cyfyng ac yn lleihau gofod amwynder y ddau dy presennol drwy ddefnyddio yr ardd fel llain ar gyfer y tŷ bwriadedig. Nid yw’r ffaith mai’r ymgeisydd sydd yn berchen dau o’r tai cyfagos yn goresgyn pryderon am or-ddatblygu’r safle cyfyng hwn.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.14 Lleolir y safle o fewn gardd 2 eiddo preswyl presennol. Mae’r cynllun a gyflwynwyd gyda’r cais yn dangos bod lle i ddau gerbyd barcio o fewn yr eiddo fel ac y mae ar hyn o bryd a bwriedir ymestyn y lle parcio i 4 car ar gyfer y datblygiad bwriadedig. Gwasanaethir y safle gan fynediad is safonol bresennol. Mae’r cynllun yn dangos bwriad i wella'r fynedfa bresennol drwy ostwng uchder y wal derfyn deheuol er gwella llinellau gwelededd ar hyd y ffordd sirol dosbarth 2 i’r gorllewin. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn datgan nad oedd gwrthwynebiad i’r bwriad a hefyd y dymuno awgrymu gwelliant pellach i’r fynedfa a fyddai yn golygu cloddio terfyn deheuol y safle er mwyn lledu'r ffordd sirol yn y rhan yma o’r pentref. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i ddiogelwch ffyrdd a bod y cyfleuster parcio yn ddigonol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 a CH36 CDUG nac yn tanseilio polisi TRA 2 a 4 CDLL.

5.15 **Hanes cynllunio perthnasol**

Gwrthodwyd cais blaenorol am yr un datblygiad dan hawliau dirprwyedig ar 18 Ionawr 2017 ar sail:

Byddai’r tŷ, oherwydd ei faint a lleoliad yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos, yn enwedig oherwydd yr effeithiau dominyddol a gor-edrych a fyddai'n deillio ohono. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac yn tanseilio polisi PCYFF 1 CDLL.

Nid yw'r bwriad cyfredol yn lleihau'r pryderon cynllunio sylweddol ynglŷn â’r bwriad.

6. **Casgliadau:**

6.1 Wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a’r sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol gan ei fod yn methu bodloni’n llwyr y polisïau a chanllawiau perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. **Argymhelliad:**

7.1 Gwrthod – rhesymau

Byddai’r ty, oherwydd ei faint a lleoliad yn arwain at ymwthiad gormesol a niweidiol i fwynderau trigolion eiddo preifat cyfagos, yn enwedig oherwydd yr effeithiau dominyddol a gor-edrych a fyddai'n deillio ohono. Mae'r cais felly'n groes i bolisïau B23 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac yn tanseilio polisi PCYFF 1 CDLL.