

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 5

Cais Rhif: C17/0846/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 30/08/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Datblygiad preswyl i gynnwys 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â mynedfeydd cysylltiedig a pharcio

Lleoliad: Tir yn Bro Rhiwen, RHIWLAS, LL57 4EL

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER DARPARU TAI FFORDDIADWY AC I AMODAU PERTHNASOL

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 5 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ynghyd â darparu mynedfeydd cysylltiedig â llecynnau parcio ar safle sydd ar gyrion gogleddol pentref Rhiwlas. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-
- Codi 4 tŷ par deulawr 3-llofft a chodi un tŷ ar wahân deulawr 3-llofft mewn rhes.
 - Darparu mynedfeydd ar wahân i fod tŷ ynghyd â rhodfeydd preifat ar gyfer defnydd parcio oddi ar y ffordd.
 - Cynllun tirlunio sy'n cynnwys planhigion, llwyni, ffensys a choed.
 - Cwlfertio oddeutu 26m o'r ffoes sy'n rhedeg drwy gornel dwyreiniol y safle.
- 1.2 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:-
- Asesiad Ieithyddol a Chymunedol.
 - Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Arolwg Cynefin Rhan 1 Estynedig.
 - Datganiad Tai Fforddiadwy.
- 1.3 Bydd y 5 tŷ yn ddeulawr o ran uchder ac o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau o rendr lliw gwyn gyda bandiau lliw llwyd o amgylch rhai o'r ffenestri, agoriadau o alwminiwm lliw llwyd gyda nwyddau glaw o wneuthuriad alwminiwm lliw llwyd. Mae'r cymysgedd o ddeunyddiau hyn yn adlewyrchiad o wneuthuriad adeiladwaith sydd o amgylch safle'r cais.
- 1.4 Bydd y tai yn darparu ystafell fyw, ystafell ymolchi, cegin/ystafell fwyta ar y llawr gwaelod gyda 2 lofft, llofft/swyddfa ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Byddent yn cydymffurfio gyda gofynion Llywodraeth Cymru parthed darparu tai cynaliadwy ac yn mesur 5.8m o led, 10.6m o ddyfnder gydag uchder o 8m. Bydd arwynebedd llawr y tai yn 108m² ac o ddyfnder a darpariaeth cyfleusterau sy'n cyfarfod a gofynion Llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru ar gyfer tai fforddiadwy/cymdeithasol.
- 1.5 Mae'r safle wedi ei leoli mewn pant gwastad yn y dirwedd gyferbyn a chyfochrog ac anheddau preswyl sefydledig i'r de, dwyrain a'r gorllewin gyda thir amaethyddol/porfa gorsiog a ffoes agored wedi eu lleoli i'r gogledd a'r tu cefn i'r safle ei hun. Lleolir y safle oddi allan i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) ond mae'n cyffwrdd yn union a'r ffin a gellir ei ystyried, felly, fel safle eithrio.
- 1.6 Gwasanaethir y safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth gyda'r ffordd sirol dosbarth III yn ymlwybro i'r de cyn cyrraedd safle'r cais hwn. Lleolir llwybr troed gyfochrog a safle'r cais gyda wal ffin y safle yn rhedeg union gyferbyn a gerbydlon y ffordd sirol ddi-ddosbarth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2. Polisiau 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 chymau 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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygu cynaliadwy.

Polisi Strategol PS19 – gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi TAI16 – safleoedd eithrio.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT: Dylunio (2016).

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif C17/0098/18/LL - cais ar gyfer codi 9 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol, lon stad, llecynnau parcio a darparu llecyn chwarae wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd yng Ngorffennaf, 2017 ar sail pryderon yr Awdurdod Cynllunio Lleol parthed polisi, niferoedd, bioamrywiaeth a thrafnidiaeth.

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail gor-ddatblygu, cynnydd mewn traffig, problemau carthffosiaeth ynghyd â phlanhigion ac anifeiliaid gwarchoddedig.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr hwyneb/tir o'r safle.

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth: Bodlon gyda'r cynlluniau diwygiedig sy'n dangos bydd y mwyafrif o'r ffoes fach ddim yn cael ei chau drosodd a bod y datblygiad, erbyn hyn, llawer llai na'r hyn a gynhwyswyd yn y cais gwreiddiol. Serch hyn, byd rhywfaint o gynefin yn cael ei golli ac i'r perwyl hyn felly dylid cynnwys amod tirlunio mewn unrhyw ganiatâd cynllunio a byd dyn lliniaru'r golled o'r cynefin gwlyb. Deryn y mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr Arolwg Cynefin Rhan 1 Estynedig.

Uned Strategol Tai: Mae 46 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg ac ar y Gofrestr Aros Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd sy'n dymuno byw yn yr ardal. Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y bwriad yn cyfarch yr angen yn yr ardal am dai fforddiadwy. Dylid gofyn am 30% disgownt am y tŷ ar wahân a 25% disgownt am y tai par o'u pris marchnad agored. Byddai hyn wedyn yn dod a'u prisiau i lawr i lefel fforddiadwy'r ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Tai Teg: Cymeradwyo unedau fforddiadwy yng Ngwynedd ac os yw'n gweithio gyda phartner, sef cymdeithas tai, yna fyddai'n ffafriol i'r unedau fod yn cyrraedd safonau Llyfryn Gofynion Ansawdd Dylunio Cymru.

Ymgynghoriaeth Gwynedd (Uned Draenio Tir): Angen cydymffurfio gyda gofynion Adran 23(1) o'r Ddeddf Draenio Tir, 1991 ynghyd ag Atodlen 2 o'r Ddeddf Dwr a Llifogydd, 2010.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Cadarnhau fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen waith archeolegol cyn i unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i'r ffin datblygu – angen cadw datblygiadau newydd oddi fewn i'r ffiniau er mwyn diogelu lles a chymeriad pentrefi lleol.
- Byddai'r bwriad, o'i ganiatáu, yn gosod cysail beryglus ar gyfer ceisiadau eraill yn y dyfodol a fyddai'n gyfystyr a gor-ddatblygu safleoedd cyffelyb.
- Byddai'r bwriad yn golygu colli llecyn gwyrdd.
- Aflonyddwch yn ystod oriau gweithio ar y safle.
- Diffyg tystiolaeth ddilys o angen lleol.
- Effaith ar yr iaith Gymraeg.
- Gwendid unrhyw amodau parthed tai fforddiadwy – nid oes diffiniad cydnabyddedig o beth sy'n fforddiadwy.
- Byddai'r bwriad yn effeithio'n andwyol ar isadeiledd y pentref fel draeniad y tir a'r system garthffosiaeth.

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

- Colli golygfeydd tuag Ynys Môn.
- Bwriad yn fodd o wneud arian.
- Nid yw tai fforddiadwy yn gwerthu yn y pentref.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai fforddiadwy ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi TAI16 o'r CDLL (safleoedd eithriad). Mae'r Polisi yn nodi fod yn rhaid i ddatblygiad ar ymyl ffin datblygu fod ar gyfer 100% tai fforddiadwy os gellir dangos bod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin datblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy. Fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiadau bach sy'n gymesur a maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy.
- 5.2 Mae'r CDLL yn egluro sut all pentref fel Rhiwlas gyfrannu tuag at y 25% o lefel twf y Cynllun a ddisgwylir o fewn Haen Pentrefi a Chlystyrau gan adlewyrchu'r sefyllfa oedd yn Rhiwlas fel ag yr oedd yn 2015 o'i gymharu â'r cyflenwad dangosol sy'n cynnwys 10% lwfans llithriad. Y lefel cyflenwad dangosol i Rhiwlas dros gyfnod y Cynllun yw 9 uned ac yn y cyfnod 2011-2016 mae cyfanswm o 2 uned wedi eu cwblhau o fewn y pentref ac yn Ebrill, 2016 roedd y ffigwr ar gyfer banc tir o fewn y pentref yn ddim. Gan ystyried y wybodaeth uchod, credir yn y cyswllt arbennig hwn, byddai caniatáu'r cais ar y safle yma yn cael ei gefnogi yn erbyn y lefel cyflenwad dangosol. Yn ychwanegol i hyn, mae'r Uned Strategol Tai wedi cyflwyno gwybodaeth sydd yn cadarnhau bod 46 o ymgeiswyr ar restr tai Tai Teg ac ar restr tai'r Cyngor yn dymuno byw yn yr ardal.
- 5.3 Mae Polisi TAI8 yn datgan dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion ar gyfer y gymuned gyfan. Mae'r Asesiad Ieithyddol a Chymunedol yn datgan bod y math o dai a gynigir gyda'r cais hwn yn cydymffurfio gyda'r angen am y fath dai o fewn Ward Penisarwaun.
- 5.4 Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Mae'r eglurhad sy'n dilyn y polisi hwn yn datgan bod y ffiniau datblygu yn gwahardd datblygiad amhriodol rhag cael ei leoli yng nghefn gwlad a hyrwyddo defnydd effeithiol a phriodol o dir ac adeiladau. Yn yr achos arbennig hwn, fodd bynnag, credir bod y bwriad arfaethedig yn cael ei gefnogi gan bolisïau eraill o fewn y CDLL ynghyd â pholisïau a chyngor cenedlaethol parthed darparu tai fforddiadwy ar safleoedd eithriad sydd union gerllaw ffiniau datblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle.
- 5.5 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisïau eraill y cyfeirir atynt isod a chymryd i ystyriaeth sylwadau'r Uned Strategol Tai'r Cyngor sy'n cadarnhau bod y math yma o dai a gynigir fel rhan o'r cais yn cyfarch gofynion anghenion lleol am dai fforddiadwy, credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor. Dylid nodi yma bod yr ymgeisydd mewn trafodaethau ar hyn o bryd gyda Grŵp Cynefin ynglŷn â'r posibilrwydd o gymryd y tai drosodd yn y dyfodol.

Mwynderau gweledol

- 5.6 Saif y safle ar gyron gogleddol pentref Rhiwlas ar lecyn o dir gwastad mewn pant yn y dirwedd leol. Ceir tir amaethyddol i'r gogledd ynghyd ac anheddau preswyl i'r dwyrain, de ac i'r gorllewin. Mae'r tai cyfagos o amrywiol ddyluniad, cynllun a maint

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gyda deunyddiau allanol amrywiol iddynt. Mae cynllun y datblygiad arfaethedig yn fwiadol dilyn patrwm rhubanog y rhan yma o'r pentref ac er bod edrychiadau cyfoes i'r tai mae'r deunyddiau allanol yn adlewyrchu deunyddiau allanol tai cyffelyb gerllaw. Mae maint, ffurf a dwysedd y tai arfaethedig yn adlewyrchu natur a ffurf yr ardal breswyl adeiledig yn nalgylch y cais. Gan ystyried yr uchod credir na fydd y bwriad yn creu datblygiad ad-drawiadol yn y treflun lleol ac i'r perwyl hyn, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a TAI16 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.7 Mae tai sefydledig wedi eu lleoli cyfochrog a chyferbyn safle'r cais. Bydd y tai arfaethedig yn wynebu'r tai hynny sydd yn gyfochrog a'r ffordd sirol (Caeau Gleision) gyda gwagle sy'n amrywio o 19m i 20m rhyngddynt. Bydd talcen y tŷ agosaf sydd wedi ei leoli i'r gorllewin o'r safle (rhif 35 Bro Rhiwen) wedi ei leoli 24m i ffwrdd o dalcen y tŷ cyntaf gyda gardd a llystyfiant wedi eu lleoli rhyngddynt. Gan ystyried y pellter a'r gwagle sydd rhwng edrychiadau blaen y tai arfaethedig a thu blaen y tai presennol ni ystyrir bydd unrhyw or-edrych sylweddol ac arwyddocaol yn cael ei greu o ganlyniad i ganiatáu'r cais hwn. Derbyniwyd gwrthwynebiad ar sail y byddai aflonyddwch yn deillio o'r gwaith adeiladau a fyddai'n effeithio ar fwynderau trigolion lleol. Fodd bynnag, er cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad yn ystod y gwaith adeiladu rhaid ystyried mai am gyfnod dros dro yn unig fydd. I'r perwyl uchod, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Golygai'r bwriad creu mynedfeydd oddi ar y ffordd sirol ddi-ddosbarth cyfagos er mwyn gwasanaethu'r 5 tŷ ynghyd â chreu rhodfeydd preifat ar gyfer llecynnau parcio. Mae'r trefniant hyn yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau perthnasol. Credir, felly, fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.9 Mae'r dirwedd sydd y tu cefn ac i'r gogledd o'r safle wedi cael ei adnabod fel Porfa Rhos ac wedi ei gynnwys yn Rhestr 7 o'r Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru), 2016. Cyflwynwyd Arolwg Cynefin Estynedig Rhan 1 gyda'r cais sy'n cynnwys safle'r cais ei hun ynghyd a'r tir sydd yn union i'r gogledd iddo gan gynnwys y ffoes agored a'r borfa wlyb. Mae'r Arolwg yn cyfeirio at nifer o argymhellion er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchoddedig Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd sy'n cadarnhau bydd 26m o'r ffoes yn cael ei chau i fyny/cwlfertio ynghyd a gosod ffens dros dro i ddiogelu'r ffoes a'r borfa wlyb i'r gogledd iddo ac yn ddarostyngedig ar gynnwys amod tirlunio gydag unrhyw gais gynllunio (er mwyn digolledu rhan o'r cynefin gwlyb) a chydymffurfio gydag argymhellion yr Arolwg Cynefin nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cais. Credir, felly, i'r bwriad fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 a PS19 o'r CDLL.

Materion Archeolegol

- 5.10 Derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn datgan fe all y safle gynnwys olion archeolegol ac i'r perwyl hyn bydd angen cynnwys amod cynllunio mewn unrhyw ganiatâd sy'n datgan bydd angen cyflwyno rhaglen waith archeolegol cyn i unrhyw waith adeiladau ddechrau ar y safle. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion addysgol

- 5.11 Mae Swyddog Gwybodaeth Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau bod digon o gapasiti yn yr ysgol gynradd leol i allu ymdopi gyda nifer o ddisgyblion a all deillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn, felly, rhagwelir ni fydd angen cyfraniad addysgol yn yr achos hwn. Credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL.

Materion Cytundeb adran 106

- 5.12 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys 100% tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i'r perwyl hyn bydd angen i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb cyfreithiol o dan adran 106 er mwyn rhwymo'r 5 tŷ i dai fforddiadwy angen lleol. Mae'r ymgeisydd ar hyn o bryd mewn trafodaethau gyda Grŵp Cynefin parthed y posibilrwydd o'r Gymdeithas Tai Cymdeithasol Cofrestredig cymryd perchnogaeth o'r tai yn y dyfodol. Pe tai Grŵp Cynefin yn cadarnhau diddordeb yn y safle gellir sicrhau'r fforddiadwyedd drwy arwyddo Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn trosglwyddo'r tai i'r gymdeithas dai.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol, yn ogystal â'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ar y cais fe ystyrir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod y 5 tŷ a gynigir yma yn rhai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.
4. Tirlunio.
5. Priffyrdd.
6. Archeoleg.
7. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.
8. Bioamrywiaeth.
9. Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr wyneb/dŵr ffo o'r safle.