

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C17/0512/03/AM**

**Dyddiad  
Cofrestru: 07/09/2017**

**Math y Cais: Amlinell**

**Cymuned: Ffestiniog**

**Ward: Teigl**

**Bwriad: Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr ar wahân i'r henoed gyda datblygiadau cysylltiol**

**Lleoliad: Former Gwylfa Garage Site, Manod Road, Manod, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 4AR**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i godi 7 tŷ unllawr i'r henoed ynghyd â datblygiadau cysylltiol.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac yn benodol o fewn ardal Manod. Lleolir cae chwarae cyhoeddus yn gyfochrog a'r safle i gyfeiriad y gogledd, cae peldroed yn gyfochrog â'r ffin dwyreiniol a chefnffordd yr A470 ar hyd y ffin gorllewinol gyda thai preswyl tu hwnt ac i gyfeiriad y de. Mae'n safle sydd eisioes wedi ei ddatblygu oherwydd defnydd hanesyddol iddo fel modurdy a chyn hynny fel capel. Mae'r holl adeiladau ynghlwm â'r defnyddiau blaenorol bellach wedi eu dymchwel a'r safle wedi ei glirio.

1.3 Mae'r datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd yn dangos bwriad i godi 7 tŷ unllawr ar ffurf un tŷ ar wahân a 6 tŷ pâr gan gynnwys yr elfennau canlynol:

- Lolfa, cegin, ystafell ymolchi, 1 ystafell wely

Yn allanol, mi fyddai'r adeiladau i'w gorffen gyda waliau o rendr llyfn gyda thô o lechi naturiol gyda gerddi unigol i'r blaen a cefn, manau parcio i bob safle ynghyd â manau parcio ychwanegol ar wahân o fewn y safle.

1.4 Yn ddiweddarach, derbyniwyd cyfarwyddyd gan yr asiant ei fod am newid y cynllun ar gais yr ymgeisydd. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn cynnig datblygiad i gynnwys 6 tŷ newydd ar ffurf tai deulawr ar ffurf 3 tŷ pâr i gynnwys y canlynol:

- Pedwar tŷ i gynnwys - Llawr daear – lolfa, cegin, ystafell iwtiliti, modurdy  
Llawr cyntaf – 3 ystafell wely, ystafell ymolchi
- Dau dŷ i gynnwys – Llawr daear – lolfa, cegin, toiled  
Llawr cyntaf – 2 ystafell wely, ystafell ymolchi

Yn allanol, mi fyddai'r adeiladau i'w gorffen gyda chymysgedd o gladin carreg a rendr a thoeau llechi gyda gerddi unigol i'r blaen a cefn, manau parcio i bob safle ynghyd â manau parcio ychwanegol ar wahân o fewn y safle.

1.5 Er y cyfarwyddyd uchod i newid y cynllun o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol, ni gyflwynwyd gwybodaeth angenrheidiol i ddilysu'r newid gan gynnwys ffurflenni diwygiedig. Gofynnwyd yn ogystal am wybodaeth manwl fel fyddai'n ddisgwyliedig ar gyfer cais o'r fath, ond ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth bellach. Rhaid felly ystyried y cais yn y ffurf fel a gyflwynwyd yn wreiddiol, sef cais am 7 tŷ i'r henoed.

## 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 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

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

TRA 2 – safonau parcio

TRA 4 – rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1 – ffiniau datblygu

PCYFF 2 – meini prawf datblygu

PCYFF 3 – dylunio a siapio lle

TAI 1 – tai yn y ganolfan isranbarthol a'r canolfannau gwasanaeth trefol

TAI 8 – cymysgedd briodol o dai

TAI 15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

Yn ogystal a'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Tai Fforddiadwy

CCA – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

CCA – Cymysgedd Tai

### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – fersiwn 10 2018

Nodyn Cynllunio Technegol (NCT): 12 Dylunio

NCT 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

NCT 20: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais C05M/0025/03/AM – dymchwel modurdy presennol ac adeiladu 7 tŷ annedd – caniatwyd 19.09.06

Cais C04M/0227/03/LL – dymchwel swyddfa/ystafell arddangos presennol a gosod 'portacabin' yn ei le – caniatwyd 07.01.05

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad ond yn dymuno mwy o ddefnydd carreg ar edrychiadau blaen y tai.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond yn awgrymu trefniant gwell i drefn parcio'r safle, derbyniwyd cynlluniau diwygiedig maes o law a derbynir bellach y trefniadau ac awgrymir cynnwys amodau safonol.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Pryderon sylweddol ond yn awgrymu cynnwys amodau tir llygredig er mwyn lleddfu'r pryderon a godir. Trafodir y mater ymhellach yn yr adroddiad.

Dŵr Cymru: Cyngor ag amodau safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Awgrymu cynnwys amodau tir llygredig safonol. Trafodir y mater ymhellach yn yr adroddiad.

Uned Strategol Tai: Gwelir fod angen lleol ar y gofrestr cyffredinol am dai ond nid yw'n wybyddus faint o'r galw yma sydd yn benodol ar gyfer tai i'r henoed, dymunir gweld cymdeithas tai ynghlwm a'r bwriad.

Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru: Pryder cychwynnol am elfennau o'r bwriad a diffyg gwybodaeth, derbyniwyd gwybodaeth/diwygiadau pellach ac awgrymir cynnwys cyfres o amodau perthnasol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

#### 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

##### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Gwneir penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu mabwysiedig ar y pryd oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Yn yr achos yma, Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sydd yn berthnasol a gwrthodir cynlluniau arfaethedig sydd ddim yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau perthnasol y cynllun yma oni bai fod ystyriaethau materol yn nodi fel arall.
- 5.2 Mae'r safle yma wedi ei leoli oddi mewn i ffiniau datblygu Blaenau Ffestiniog ac felly mae'r egwyddor o ddatblygiad fel yma yn dderbyniol ac yn unol â gofynion cyffredinol polisi PCYFF 1. Yn yr un modd, mae polisi TAI 1 yn sicrhau tai newydd i gwrdd â strategaeth y CDLL ar safleoedd wedi eu dynodi ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Rhaid hefyd ystyried yr hanes cynllunio ble gwelir fod defnydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

y tir ar gyfer datblygiad preswyl eisioes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo yn y gorffennol.

- 5.3 O ystyried fod cais blaenorol wedi ei ganiatau a bod y safle yn parhau oddimewn i'r ffin datblygu rhaid bellach ystyried os yw'r safle yn addas ar gyfer y math o dai sy'n cael eu cynnig a'r gofynion perthnasol o wneud hynny.

#### **Mwynderau gweledol**

- 5.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal breswyl gymysg gyda thai teras y math amlycaf o ddatblygiadau preswyl gerllaw. Mae'r tai cyfagos yn cynnwys elfennau cyffredin o ran dyluniad a maint tebyg i'w gilydd gyda deunyddiau allanol yn gweddu gyda'i gilydd.
- 5.5 Gwelir fod y bwriad (er mai cais amlinellol a gyflwynwyd) yn debygol o gynnwys tai fyddai fymryn yn wahanol i'r mwyafrif o dai teras presennol gerllaw. Ond gan mai cais amlinellol yw hwn, cynlluniau mynegol a gyflwynwyd yn dangos maint, ffurf a gosodiad tebygol y tai ar y safle ynghyd â llecynnau parcio, mynedfeydd ac ardaloedd amwynder (gerddi). Mi fyddai manylion terfynol sy'n ymwneud â dylunio, ffurf a gosodiad ynghyd â deunyddiau allanol y datblygiad yn fater sydd i'w drafod pan gyflwynir cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl neu gais llawn. Rhagdybir mai parhad o ddeunyddiau sy'n gyffelyb i'r tai cyfagos fydd yn cael eu defnyddio yma fel llechi naturiol i'r toeau ag elfennau o garreg naturiol i'r waliau allanol.
- 5.6 Fel sydd bellach yn ofynnol ar gais amlinellol, cyflwynwyd cynlluniau sydd yn rhoddi manylion ffurf a graddfa'r tai tebygol. Ni chredir fod yr hyn a gyflwynwyd yn annerbyniol nac ychwaith fod tai unllawr o fewn ardal sydd yn cynnwys tai deulawr yn bennaf yn annerbyniol. Derbynir mai tai deulawr yw mwyafrif yr adeiladau o fewn y patrwm adeiledig lleol, ond ni fyddai tai unllawr yn gwbl annerbyniol o fewn y strydweidd ei hun.
- 5.7 Ar sail yr uchod credir, drwy gais pellach am faterion a gadwyd yn ol ac amodau priodol, fod modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion perthnasol Polisi PCYFF 3 o'r CDLL.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.8 Mae'r bwriad yn dangos gosodiad tebygol y safle i gynnwys y mynediad, ffordd stâd a'r tai eu hunain. O ddilyn patrwm tebyg ar adeg cyflwyno cais manylion llawn, ni chredir y byddai'r datblygiad ar sail ei leoliad a ffurf o fewn yr ardal leol, yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau trigolion tai cyfagos. Rhaid hefyd ystyried defnydd blaenorol ac hanesyddol y safle fel modurdy a chyn hynny fel addoldy ble fyddai'r elfen o amharu oherwydd y graddfa a'r gweithgareddau cysylltiedig yn llawer mwy na'r hyn fyddai'n ddisgwyliedig o ddefnydd preswyl fel a geir yma.
- 5.9 Oherwydd hynny, ni chredir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r cymdogion ac achosi aflonyddwch annerbyniol arnynt, ag na fyddai o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol polisi PCYFF 2 CDLL.

#### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

- 5.10 O ystyried lleoliad y safle oherwydd ei agosatrwydd at gefnffordd yr A470, derbyniwyd sylwadau Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru yn ogystal a sylwadau Uned Drafnidiaeth y Cyngor. Gofynwyd am wybodaeth/diwygiadau gan y ddau gorff

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

yn wreiddiol, ac o'u derbyn, cadarnhawyd y byddai'r bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gynnwys cyfres o amodau ynglŷn â'r fynediad a gosodiad y safle a'r llecynnau parcio.

- 5.11 Gan mai cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl a gyflwynwyd, mi fyddai manylion y fynediad a gosodiad yn faterion i'w cytuno arnynt beth bynnag. Ond ni fyddai'r cynllun manwl yn debygol o fod yn sylweddol wahanol i'r cynlluniau mynegol a gyflwynwyd gyda'r cais hwn. Er hynny, trwy gynnwys amodau fel yr awgrymir gan Asiant Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru a'r Cyngor, credir fod mod sicrhau y byddai'r elfen yma yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4.

### **Materion Ieithyddol, Cymysgedd Tai a Thai fforddiadwy**

- 5.12 Yn ogystal â'r asesiad a wneir yma, derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ynglŷn â'r cais gan godi nifer o faterion ble gofynnwyd am ymateb ffurfiol ynglŷn â'r bwriad a sut byddai'r datblygiad yn cyfarch gofynion polisiau perthnasol.
- 5.11 Yn syml, nid yw'n glir sut byddai'r tai yn 'fforddiadwy' hynny yw, pa fecanwaith a ddefnyddir i sicrhau bod yr unedau yn fforddiadwy ag felly, sut ddarpariaeth fforddiadwy a sawl uned sydd yn wirioneddol yn cael eu cynnig. Yn amlwg felly, mi fyddai angen gwybodaeth fwy sicr o ran y modd y mae'r datblygiad hwn yn diwallu anghenion fforddiadwy neu gytundeb o ran sicrhau cyfraniad pro rata. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd/asiant fyddai dangos yn glir trwy asesiad pro-fforma hyfywdra'r amgylchiadau sydd yn cyfiawnhau cyfraniad tai fforddiadwy is (os mai dyma fyddai'r sefyllfa). Yn ogystal, nid yw'n glir ar sail tystiolaeth, sut y sicheir bod y tai yma yn gwasanaethu anghenion yr henoed yn benodol nac beth yw'r cyfiawnhad am hyn.
- 5.12 Mae gofynion Polisi TAI 15, sydd yn hyrwyddo tai fforddiadwy ar safle (y dull dewisol i ychwanegu at y stoc tai fforddiadwy), yn berthnasol oherwydd mai datblygiad sy'n darparu 2 neu fwy ydi'r trothwy a roddir yn y Polisi. Gosodir targed dangosol o 10% o eiddo yn rhai fforddiadwy ar safleoedd ym Mlaenau Ffestiniog, yn seiliedig ar ddeiliadaeth rhent cymdeithasol. Disgwylir felly fod 1 tŷ yn cael ei nodi yn benodol fel tŷ fforddiadwy er mwyn cydymffurfio gyda gofynion TAI 15 a chyfarwyddyd CCA:Tai Fforddiadwy. Mae'r cynlluniau yn dangos unedau cymhedrol eu maint, ag o ystyried eu lleoliad o fewn ardal adeiledig fel a geir yma, mae'n bosibl y byddai'r unedau yn 'fforddiadwy' beth bynnag. Er hynny, ni gyflwynwyd tystiolaeth a chadarnhad i gefnogi'r cymysgedd a'r ddarpariaeth a gynigir a'r ffordd tebygol y caiff eu cynnig er gwaethaf ceisiadau yn gofyn am hynny. Mae'r diffyg yma yn golygu nad yw'r wybodaeth llawn ar gael ac felly ni ellir asesu'r bwriad yn gyflawn.
- 5.13 Mae maen prawf 3i o Bolisi TAI 15 yn ategu Polisi TAI 8 o ran ei fod yn disgwyl i bob datblygiad gyflawni cymysgedd briodol o ran daliadaeth, mathau a maint tai fforddiadwy er mwyn cyfrannu at yr amrywiaeth o dai. Cefnogir hyn hefyd gan y CCA Cymysgedd Tai. Nid oes cyfiawnhad yn y cais dros ddarparu 7 tŷ o'r un math ac felly nid yw'r bwriad yn cwrdd gyda gofynion y polisiau/CCA hyn.
- 5.14 O ganlyniad i'r asesiad uchod a'r diffyg gwybodaeth/cadarnhâd gan yr asiant, ni chredir fod y bwriad yn cyfarch nac yn bodloni gofynion perthnasol polisiau TAI 8, TAI 15 nag ISA 1.
- 5.15 Mae rhan 1c o bolisi PS 1 yn datgan y bydd angen cyflwyno datganiad ieithyddol ar gyfer datblygiad o 5 uned preswyl neu fwy os nad yw yn mynd i'r afael a thystiolaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

o angen a galw am dai a gofnodir mewn asesiad marchnad dai a fynonellau tystiolaeth leol berthnasol eraill. Gan na gyflwynwyd gwybodaeth i gefnogi darpariaeth o 7 tŷ o'r un math (h.y. nad oes tystiolaeth fod y bwriad yn ymateb i'r angen a'r galw sydd wedi ei adnabod yn lleol am dai) ystyrir fod angen datganiad iaith (cyfeirwyd at y mater i'r asiant) ond ni dderbyniwyd un. O ganlyniad, ni ellir asesu'r bwriad yn llawn o ran math a chymysgedd addas ar gyfer y safle ac os oes angen yn lleol ar gyfer tai o'r fath. Ni chredir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol rhan 1c o bolisi PS 1.

### **Materion Llygredd**

- 5.16 Oherwydd defnydd hanesyddol y safle fel modurdy derbyniwyd sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) yn ogystal a'r gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd parthed materion llygredd. Amlygwyd pryderon sylweddol gan CNC oherwydd agosatrwydd y safle tuag at gysiau dŵr cyfagos. Er hynny, awgrymir y gellir cynnwys amodau os am ganiatau.
- 5.17 Yn yr un modd, mae Gwarchod y Cyhoedd yn cynghori y dylid cynnwys amodau safonol oherwydd defnydd blaenorol y safle a'r tebygolrwydd fod y tir wedi ei halogi.
- 5.18 Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynghori: *“Os bydd materion halogi tir yn codi, bydd yr awdurdod lleol angen tystiolaeth o ymchwiliad ac asesiad risg manwl cyn penderfynu ar y cais i alluogi defnydd buddiol o dir oni bai y gellid dweud eisoes bod modd defnyddio mesurau lliniaru. Lle mae'n hysbys bod mesurau adfer derbyniol yn gallu goresgyn halogiad o'r fath, efallai y gellir rhoi caniatâd cynllunio sy'n destun amodau yn nodi'r mesurau angenrheidiol a'r angen i'w gweithredu, yn cynnwys darpariaeth i adfer unrhyw halogiad annisgwyl a allai ddigwydd yn ystod gwaith adeiladu. Os na ellir goresgyn halogiad yn foddhaol, gall yr awdurdod wrthod caniatâd cynllunio”*.
- 5.19 Yn yr achos yma, credir y byddai modd cynnwys amodau fel yr awgrymir uchod, er hynny, pe byddai cais pellach yn cael ei gyflwyno yn y dyfodol, credir y byddai o fudd i gyflwyno arolwg fel rhan o'r cais i sicrhau fod datblygiad yn bosibl ac y byddai hefyd yn hyfyw i ddatblygu safle o'r fath. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir ceisiadau os byddant yn cael effaith niweidiol sylweddol ar faterion yn ymwneud a llygredd ac felly er mwyn cynnal asesiad llawn credir y byddai'n briodol i dderbyn arolwg priodol o flaen llaw. Ni ystyrir ei bod yn rhesymol yn yr achos yma i ofyn am y wybodaeth gostus yma gan fod materion sylfaenol eraill nad ydynt yn dderbyniol wedi cael eu datrys.
- 6. Casgliadau:**
- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad fel a gyflwynwyd yn annerbyniol gan nad oes tystiolaeth wedi ei gyflwyno er mwyn cadarnhau'r galw am 7 tâ o'r un math ac fod hyn o ganlyniad yn groes i ofynion perthnasol polisiau mabwysiedig Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 01/04/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**7. Argymhelliad:**

7.1 Gwrthod – rhesymau

- 1 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn cyflawni cymysgedd priodol o dai nac yn darparu unrhyw dai fforddiadwy ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion perthnasol polisiau ISA 1, TAI 8 a TAI 15 ynghyd â gofynion perthnasol Chanllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy a Cymysgedd Tai.
- 2 Nid yw'r cais fel a gyflwynwyd yn darparu tystiolaeth i brofi'r angen am y math o unedau fel a fwriedir, o ganlyniad, credir fod y bwriad yn groes i ran 1c o bolisi PS1 gan na ellir ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg.