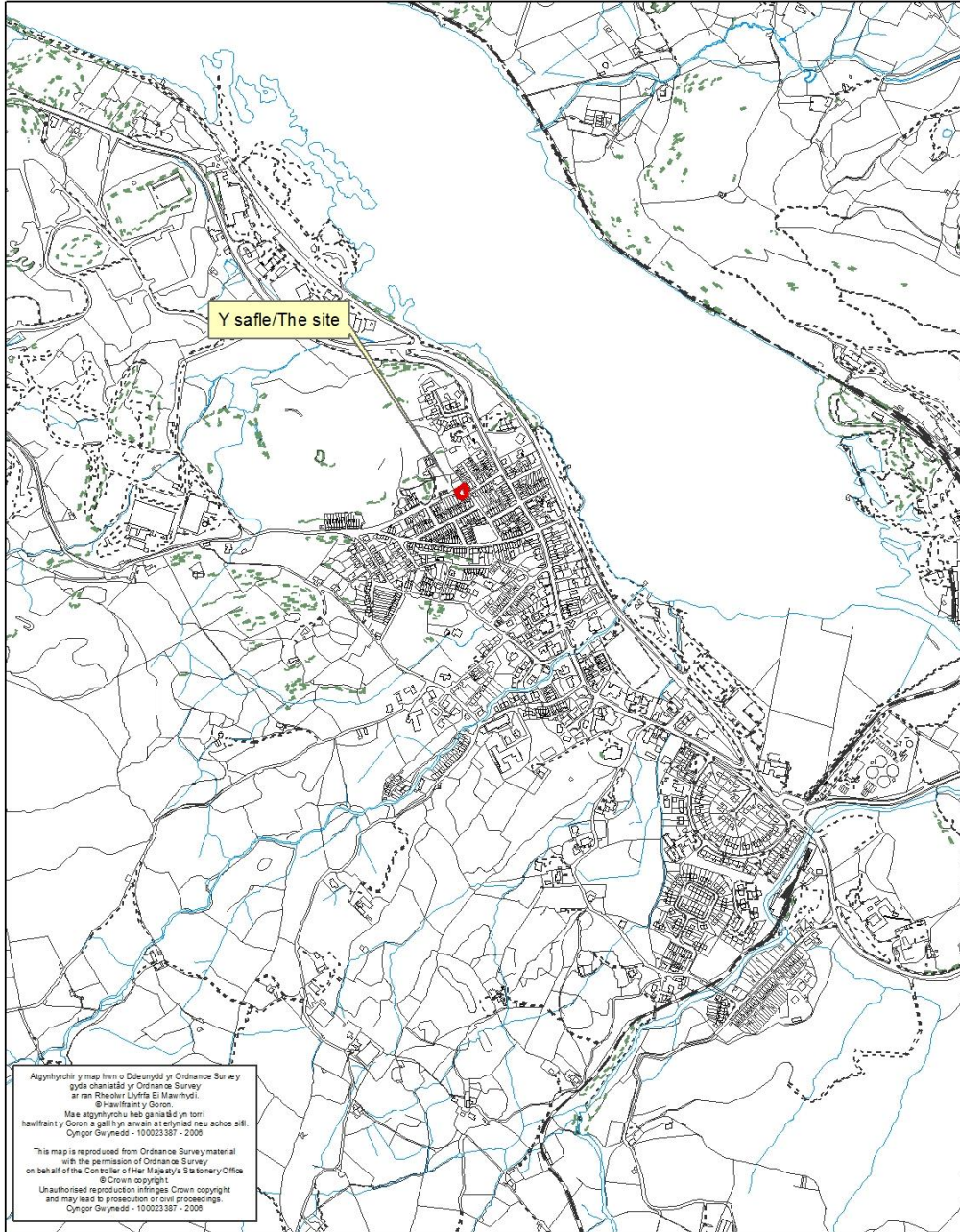


Rhif: 5.2



Rhif y Cais / Application Number : C16/0149/15/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C16/0149/15/LL
Dyddiad Cofrestru: 15/04/2016
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Llanberis
Ward: Llanberis

Bwriad: CODI ANNEDD DEULAWR GYDA TAIR LLOFFT
Lleoliad: TIR YNG NGHEFN 3, STRYD NEWTON, LLANBERIS, CAERNARFON, GWYNEDD, LL55 4HN

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU.

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn i godi tŷ deulawr ar lecyn o dir y tu cefn i Stryd Newton ac i'r de o Stryd y Dŵr a Stryd y Ffynnon o fewn pentref Llanberis. Yn fewnol, bydd y bwriad yn cynnig stydi, 2 lofft, ystafell ymolchi ac ystafell iwtiliti ar y llawr gwaelod gyda chegin, llofft, ystafell fwyta, lolfa ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Yn allanol, bydd y tŷ o wneuthuriad to llechi crib, waliau o chwipiad garw lliw gwyn gyda'r ffenestri a'r drysau o wneuthuriad UPV-c.
- 1.2 Yn hanesyddol, defnyddiwyd y safle fel man parcio a chwrtil preswyl ar wahân i rhif 3 Stryd Newton gyda caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer codi modurdy yno yn ôl yn 2004 ynghyd ac addasu'r adeilad allanol ar gyfer anecs. Arwynebedd y plot yw 334m² ac o fewn y safle lleolir y tŷ ei hun, 2 lecyn parcio a lle throï. Bwriedir codi wal 1.2m o uchder rhwng gardd cefn rhif 3 Stryd Newton a safle'r cais. Bydd y bwriad hefyd yn golygu tyrchu fewn i'r tir a'r graig gyfagos er mwyn lleihau uchder y tŷ ar y safle ei hun. Mae'r tŷ ar ffurf "L" er mwyn gwneud y gorau o'r safle o safbwynt dyluniad a mwynderau.
- 1.3 Gwasanaethir y safle oddi ar rodfa breifat sydd â chysylltiad gyda ffordd sirol ddi-ddosbarth ymhellach ymlaen. Mae'r ffordd hefyd yn gwasanaethu nifer o fodur dai preifat ynghyd a chefnau tai Stryd Newton. Saif y safle ar lwyfandir uwchben anheddau a strydoedd cyfagos gyda gerddi cefn anheddau Stryd y Dŵr i'r gorllewin o'r safle, anheddau preswyl a ffordd ddi-ddosbarth Stryd y Ffynnon wedi eu lleoli i'r gogledd, cefnau anheddau Tai Newton i'r dwyrain ynghyd a'r rhodfa breifat a thir agored i'r de. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu fel y'i cynhwysir yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG).
- 1.4 Yn dilyn pryderon gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ynglŷn ag effaith cynllun y tŷ gwreiddiol ar fwynderau preswyl trigolion cyfagos ynghyd a'i effaith ar fwynderau gweledol a'r tirlun lleol cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig sy'n suddo'r tŷ 1m yn is i mewn i'r tir ac sydd hefyd yn cynnwys diwygiadau i'r rhai o'r ffenestri ynghyd ac ail leoli'r tŷ 1m ymhellach i ffwrdd o dalcen tŷ rhif 13 Stryd y Ffynnon.

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 Unedol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

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

Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwithiol.

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 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 parcio 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2016).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C04A/0648/15/LL - adeiladu modurdy ac addasu adeilad allanol i anecs wedi ei ganiatáu yn Nhachwedd, 2004.
- 3.2 Cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais ar gyfer codi ty ar y safle o dan gyfeirnod Y15/002870. Ymatebwyd drwy ddatgan bod yr egwyddor o godi ty ar y safle yn dderbyniol gan ei fod wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Llanberis ond bod pryderon ynglŷn â'i ddyluniad a'i effaith ar fwynderau gwledol a mwynderau preswyl (gor-edrych dros eiddo cyfagos).

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Dim gwrthwynebiad yn amodol fod y swyddogion yn fodlon nad yw'r ty yn tarfu ar fwynderau'r tai cyfagos a bod lle digonol ar gyfer parcio o fewn y safle.

Uned Drafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad gan y dangosir 2 man parcio a man troi o fewn y cwrtil.

Dŵr Cymru:

Dim ymateb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos parthed y cynllun gwreiddiol i godi tŷ. O ganlyniad i hysbysu'r cynllun hwn derbyniwyd nifer o ohebiaeth gan drigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais ar sail:-

- Buasai'r bwriad o'i ganiatáu yn golygu gor-edrych sylweddol ynghyd a cholli preifatrwydd i ddeiliaid tai cyfagos.
- Buasai strwythur o'r maint hwn yn amharu'n andwyol ar y tirlun agored sy'n bodoli'n bresennol ar safle'r cais ynghyd a chreu strwythur gormesol ar draul mwynderau preswyl.
- Buasai codi tŷ dau lawr ar y safle yn golygu tywyllu anheddau cyfagos gan iddo gael ei leoli rhwng rhediad yr haul a'r anheddau eu hunain.

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- Colli golygfeydd o'r Wyddfa.
- Dibrisio gwerth tai.

Yn dilyn derbyn y gwrthwynebiadau uchod ynghyd a derbyn cyngor yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bu i'r ymgeisydd gyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n dangos y tŷ wedi ei suddo 1m i mewn i'r tir er mwyn lleihau ei ad-drawiad nid yn unig ar y tirlun ond hefyd ar fwynderau preswyl a chyffredinol anheddau cyfagos, y tŷ wedi ei ail-leoli 1m ymhellach i ffwrdd o dalcen rhif 13 Stryd y Ffynnon a chefnau anheddau Stryd y Dŵr ynghyd a diwygiadau i rai o'r ffenestri ar edrychiadau allanol y tŷ ei hun. Ail-hysbysebwyd y cais a derbyniwyd 2 lythyr yn gwrthwynebu ar sail:-

- Buasai'r bwriad diwygiedig yn parhau i effeithio'n andwyol ar fwynderau preswyl drwy greu strwythur anghydnaws a gormesol.
- Buasai'r bwriad diwygiedig yn parhau i greu gor-edrych sylweddol ynghyd a cholli golau i mewn i anheddau cyfagos.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi ty newydd oddi fewn i ffin datblygu fel y'i cynhwysir yng NgDUG wedi ei selio ym Mholisi CH 4 sy'n datgan cymeradwyr cynigion am dai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu pentrefi a chanolfannau lleol os gellir cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n ymwneud a:-
1. Bod canran o'r unedau ar bob safle (fydd hyn yn amrywio o safle i safle) yn rhai fforddiadwy sy'n cyfarfod ag angen lleol cyffredinol.
 2. Bod maint, cynllun adeiladu, dyluniad a deunyddiau'r ty fforddiadwy yn gymesur a'r angen penodol am y fath yma o dy.
 3. Bod trefniadau boddhaol ar gael i gyfyngu meddiannaeth y ty yn y lle cyntaf ag am byth ar gyfer angen lleol cyffredinol am dy fforddiadwy.
- 5.2 Gan ystyried mai dim ond un ty sy'n cael ei gynnig yma ynghyd a'r ffaith bod y safle ei hun wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin datblygu ac mewn ardal breswyl sefydledig credir na fydd cyfiawnhad iddo fod yn dy fforddiadwy ar gyfer cyfarfod ag angen lleol cyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.3 Dywed Polisi C1 o GDUG tir o fewn ffiniau trefi a phentrefi fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. I'r perwyl hyn credir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi arbennig hwn gan fod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r pentref. Gan ystyried y polisiâu uchod credir bod yr egwyddor o godi ty ar y safle hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir y safle ar lwyfandir sy'n rhannol domineiddio'r rhan yma o'r pentref gyda golygfeydd agored i'r dwyrain a thua'r de ac mae'n bwysig sicrhau nad yw unrhyw strwythur sy'n cael ei godi yma yn domineiddio'r trilun lleol ac i'r perwyl hyn (ac wedi derbyn cyngor gan Swyddogion) bydd y tŷ yn cael ei suddo 1m i mewn i'r tir. Mae hyn wedyn yn galluogi'r ymgeisydd gadw uchder y tŷ deulawr i 6m drwy gynnwys ystafelloedd yng ngwagle'r to (mae'r uchder hwn yn is na'r cyfartaledd uchder am dai dau lawr nodweddiadol sydd oddeutu 8m o uchder). Gan ystyried cynllun y tŷ ar ffurf "L" bydd hyn hefyd yn lleihau effaith ac ad-drawiad y strwythur yn y tirlun gan dorri i fyny edrychiadau allanol y tŷ.
- 5.5 Bydd gwneuthuriad allanol y tŷ o ddeunyddiau traddodiadol sy'n gyffelyb a deunyddiau allanol anheddau eraill yn nalgylch safle'r cais. Gall hyn alluogi'r tŷ arfaethedig asimileiddio i'w gefndir a'i gefnlen. Er amlygrwydd y safle yn y tirlun lleol credir mai dim ond golygfeydd ysbeidiol ceir o'r tŷ ei hun gan ystyried gosodiad a dyluniad y tai a'r strydoedd o'i amgylch ac na fydd ei effaith ar fwynderau gweledol yn fwy nag effaith anheddau cyffelyb o fewn y pentref ac sydd wedi eu lleoli ar dir uchel a dyma, yn wir, yw natur a chymeriad pentref fel Llanberis. I'r perwyl uchod credir, felly, fod y bwriad wedi ei ddiwygio yn dderbyniol ar sail ei effaith ar fwynderau gweledol y tirlun lleol a'i fod yn cydymffurfio a gofynion Polisi B22, B23 a B25 o GDUG a'i fod yn ogystal yn cydymffurfio a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen NCT 12 Dylunio.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae'r asesiad hwn eisoes wedi datgan bod nifer o wrthwynebiadau wedi eu derbyn parthed effaith negyddol o godi tŷ deulawr ar y safle hwn ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos. Y prif wrthwynebiadau yw y buasai'r tŷ newydd yn golygu colli preifatrwydd a chreu gor-edrych i mewn i'r anheddau a'u gerddi cyfagos yn ogystal â chreu strwythur gormesol gan dywyllu'r anheddau hyn.
- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato eisoes saif y tŷ arfaethedig ar lwyfandir sy'n uwch na'r anheddau wedi eu lleoli ar hyd Stryd y Ffynnon, Stryd y Dŵr a Stryd Newton. Mae rhif 13 Stryd y Ffynnon a'i gwrtil cefn wedi eu lleoli cyfochrog a ffin ogleddol safle'r cais gyda gwagle o 4.4m rhwng wal allanol estyniad deulawr rhif 13 a wal talcen edrychiad dwyreiniol y tŷ newydd. Mae rhif 13 wedi ei leoli 2.2m is law rhan ddeheuol safle'r cais gyda ffens bren 1.2m o uchder (ynghyd a wal garreg islaw) wedi ei godi ar y ffin rhwng y ddau safle (golyga hyn bod uchder oddeutu 3.4m o wyneb solat yn bodoli rhwng rhif 13 a safle'r cais). Nid oes ffenestr ar wal ddeheuol yr estyniad. Lleolir ffenestr llofft ar y llawr gwaelod ynghyd a ffenestr o wydr afloyw (ystafell ymolchi) gydag ail ffenestr llofft ar y llawr cyntaf. Bydd golygfeydd tua'r gogledd o'r ffenestri llawr gwaelod wedi eu rhwystro gan y ffens bren a bydd y golygfeydd o'r ffenestr ar y llawr cyntaf uwchben to a chwrtil rhif 13 Stryd y Ffynnon ac i'r perwyl hyn, felly, credir na fydd unrhyw or-edrych uniongyrchol sylweddol annerbyniol i mewn i'w gwrtil. Lleolir y ty newydd 3.2m yn ôl o'r ffens bren gydag uchder o 6m sy'n golygu bod crib to'r ty newydd 3m uwchben to gwastad estyniad rhif 13 a 600mm yn uwch na'i brif do. Credir, gan fod chwrtil cefn rhif 13

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

eisoes yn gyfyngedig ac yn cael ei gysgodi'n sylweddol gan y wal a'r ffens bresennol, ni fydd codi'r ty yn y lleoliad a ddangosir yn y cynlluniau sydd ynghlwm a'r cais yn mynd i waethygu'r sefyllfa i'r fath raddau nes bod y cais yn amharu'n andwyol ar fwynderau deiliaid rhif 13 Stryd y Ffynnon ar sail cysgodi a chreu strwythur gormesol.

- 5.8 I'r gogledd o safle'r cais lleolir gerddi cefn anheddau Lôn y Dŵr gyda ffin ogleddol y safle wedi ei ddiffinio gan wal garreg ychydig mwy na 1m o uchder ac wedi ei godi ar greigen. Mae edrychiadau cefn yr anheddau hyn yn cynnwys nifer helaeth o agoriadau ar y llawr gwaelod ac ar y llawr cyntaf gyda nifer ohonynt wedi cael eu hymestyn ar sail estyniadau un llawr toeau gwastad gyda'r ty pen pellaf i'r teras o safle'r cais wedi ei ymestyn ar sail estyniad dau lawr. Bydd edrychiad gogleddol y ty newydd yn cynnwys dwy ffenestr ar y llawr gwaelod (un i'r ystafell wely ac un o wydr afloyw ar gyfer ystafell ymolchi) gyda ffenestr yn y rhan uchaf o'r gebl ar gyfer goleuo'r gegin. Bydd golygfeydd tua'r gogledd o'r ffenestri llawr gwaelod yn rhwystredig oherwydd uchder y wal garreg a bydd y ffenestr ar y llawr cyntaf uwchlaw lefel llygaid a chredir ni fuasai preifatrwydd deiliaid anheddau Stryd y Dŵr yn mynd i'w cael eu tansilio'n sylweddol gan ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli yng nghefnau'r anheddau. Credir hefyd na fydd y ty newydd yn creu strwythur gormesol sylweddol i deiliaid yr anheddau hyn ar sail ei ddyluniad/graddfa a'i osodiad mewn perthynas â'r anheddau eu hunain.
- 5.9 I'r de o safle'r cais lleolir llecyn o dir agored ynghyd a modurdai a rhodfa breifat sy'n gwasanaethu'r safle. Nid oes anheddau preswyl yn agos i safle'r cais o'r cyfeiriad hwn ac, felly, nid oes mwynderau preswyl i'w tansilio yma.
- 5.10 I'r dwyrain o safle'r cais lleolir gerddi cefn a chefnau anheddau sydd gyferbyn a Stryd Newton ar dir sydd 1.5m islaw safle'r cais. Mae nifer helaeth o'r anheddau hyn wedi cael eu hymestyn ar ffurf estyniadau deulawr toeau gwastad ynghyd ac amryw helaeth o adeiladau allanol wedi eu lleoli yn y gerddi cefn, er enghraifft, mae estyniad deulawr i rif 1, 3 (eiddo'r ymgeisydd) a 5 Stryd Newton wedi eu lleoli oddeutu 17m i ffwrdd o edrychiad dwyreiniol y tŷ newydd. Bydd edrychiad dwyreiniol y tŷ newydd yn cynnwys drws patio ar y llawr gwaelod gyda ffenestr yn goleuo'r grisiau ynghyd a ffenestr ar ffurf triogl o fewn talcen y llawr cyntaf yn gwasanaethu'r lolfa. Gosodir hefyd 2 ffenestr *velux* yn y to gydag un ohonynt yn rhannol guddiedig gan graig sylweddol yn y rhan yma o'r safle. Y ffenestr fwyaf yma yw'r ffenestr ar gyfer goleuo'r lolfa ac mae yno ar gyfer cymryd mantais o'r olygfa o'r Wyddfa. Mae sil y ffenestr wedi ei osod 1.1m uwchben lefel y llawr a chan ystyried hefyd gosodiad y ffenestr ei hun mewn perthynas â'r anheddau is-law ynghyd a'i uchder uwchlaw lefel daear y safle credir bydd unrhyw olygfeydd o'r ffenestr uwchben y toeau gwastad a'r prif doeau llechi'r teras islaw. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad gan deiliaid y teras hwn yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.
- 5.11 Gan ystyried yr asesiad uchod credir na fydd y bwriad, fel mae wedi ei ddiwygio, yn cael effaith sylweddol annerbyniol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid sy'n byw yn nalgylch safle'r cais. Credir na fydd yn creu strwythur gormesol sy'n taflu cysgodion sylweddol nac yn creu colli preifatrwydd a gor-edrych sylweddol annerbyniol i mewn i erddi ac anheddau'r deiliaid hyn. Er hyn, cydnabyddir bydd rhywfaint o aflonyddwch yn bodoli yn ystod y gwaith adeiladu ond rhaid cofio mai am gyfnod dros dro yn unig fydd hyn. I'r perwyl yma, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23 o GDUG.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 13/06/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.12 Y bwriad yw defnyddio'r fynedfa bresennol ar gyfer gwasanaethu'r ty newydd. Bydd hyn yn golygu parhau i ddefnyddio'r rhodfa breifat sy'n cysylltu'r safle gyda'r rhwydwaith ffyrdd di-ddosbarth lleol. Bwriedir creu 2 man parcio oddi ferwn i gwrtil y ty newydd ynghyd a manau troi ac mae'r trefniant hyn yn dderbyniol i'r Uned Drafnidiaeth. Credir bod y rhwydwaith ffyrdd lleol o safon ddigonol i allu delio a'r llif traffig sy'n debygol o ddeillio o'r datblygiad hwn ac sydd ddim yn wahanol i'r sefyllfa bresennol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.13 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau ynglŷn â'r bwriad hwn am nifer o resymau gan gynnwys rhesymau sy'n faterol i gynllunio. Credir fod y gwrthwynebiadau cynllunio perthnasol wedi derbyn ystyriaeth lawn yn yr asesiad ac nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi a'r cyngor perthnasol a nodir.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod credir bod y bwriad fel y mae wedi ei ddiwygio yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a'r polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel y nodir yn yr adroddiad ac nad oes unrhyw ystyriaeth cynllunio faterol yn gwrth-ddweud hyn.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.
3. Llechi naturiol.
4. Deunyddiau allanol.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
6. Cyfyngu ar amseroedd gweithio.
7. Parcio a lle troi.