Rhif: 2

Cais Rhif:	**C16/1336/39/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**21/10/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanengan**
Ward:	**Abersoch**
Bwriad:	**Ty newydd dwy lofft a gwaith cysylltiedig**
Lleoliad:	**Anhywel, Lon Pont Morgan, Abersoch, Pwllheli, Gwynedd, LL53 7AD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio ar 16 Ionawr, 2017 er mwyn i'r Pwyllgor gael ymweld â'r safle.

1.2 Mae hwn yn gais llawn i adeiladu tŷ annedd deulawr modern a ddyluniwyd i gynnwys dwy ystafell wely, dwy ystafell ymolchi, stydi ac ystafell fyw / cegin. Cyflwynwyd hefyd manylion tirlunio bwriadedig ynghyd a manylion trefniadaeth parcio a throi ar gyfer dau gerbyd ger mynedfa gerbydol newydd. Fe wrthodwyd cais blaenorol ar gyfer datblygu tŷ ar y safle hwn yn 2013 ac, yn ogystal, fe wrthodwyd apêl yn erbyn y penderfyniad hwnnw. Mae'r cynllun newydd a gyflwynwyd fel rhan o'r cais hwn yn sylweddol wahanol i'r cynllun a ystyriwyd yn flaenorol.

1.3 Byddai gan y tŷ arfaethedig do fflat gyda thyfiant arno (to "gwyrdd") wedi'i osod ar ddau lefel ac fe fyddai'r datblygiad yn golygu gwaith tir er mwyn ymateb i'r safle llethrog. Byddai lefel y tir ger y ffordd yn cael ei godi oddeutu 0.9m er mwyn creu safle gwastad ar gyfer parcio a throi tra byddai lefel y tir ar y rhan gwaelod o'r safle'n cael ei ostwng hyd at 1.6m er mwyn gosod yr adeilad i mewn i'r llethr. Yn sgil hyn fe fyddai lefel to'r rhan uchaf o'r tŷ 0.3m yn is na brig to tŷ Carrog, sydd drws nesaf, ac yn 1.2m yn is na brig to'r cynllun a wrthodwyd ar y safle'n flaenorol. Fe fyddai to'r bloc isaf o'r adeilad, a gleddir i'r llethr, 2m yn is na'r bloc agosaf at y ffordd.

1.4 Bwriedir gorchuddio waliau ochr yr adeilad gyda cherrig tra byddai'r edrychiad blaen a chefn wedi eu gorchuddio gan gladin pren, gyda ffenestri sylweddol yn yr edrychiad sy'n wynebu'r môr.

1.5 Fe fyddai ôl troed yr adeilad yn llai na'r cynllun blaenorol, ac yn 94m^2 o'i gymharu â'r 166m^2 blaenorol. Fe fyddai'r tŷ oddeutu 11m o dŷ Carrog ar ei agosaf er i'r lefel gwaelod gael ei osod 1m ymhellach o'r eiddo drws nesaf. Fe fyddai hefyd yn 11m o Chalet Glyndŵr, sydd ar yr ochr ddeheuol o'r safle, yr ochr arall i lwybr answyddogol sy'n arwain o'r A499 at y traeth.

1.6 Mae'r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin datblygu pentref Abersoch a hefyd y tu mewn i'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ffurfio rhan o ardd bresennol Anhywel (eiddo'r ymgeisydd) sydd wedi ei leoli ar ochr arall y briffordd (A499) ac mae'r ardd wedi ei adael heb ei reoli ers rhai blynyddoedd ac wedi gordyfu. Mae coed a gwrychoedd presennol ar y safle a bwriedir cadw llawer ohonynt ac ychwanegu atynt.

1.7 Cyflwynwyd yr wybodaeth ychwanegol isod gyda'r cais :

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Delweddau o'r effaith weledol
- Datganiad Dull - Dewis a Phlannu Coed
- Datganiad Dyluniad Tirlunio
- Rhaglen blannu

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 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 cynaliadwy', 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 B8 - Gwarchod, cynnal a gwella cymeriad yr Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 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 wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 APP/Q6810/A/14/2216980 : Apêl yn erbyn penderfyniad cais C13/0561/39/LL – Gwrthodwyd 06/08/14 : Prif resymau gwrthod

- "*y byddai maint yr eiddo arfaethedig yn gyfystyr a gorddatblygu'r safle ac, o ganlyniad, byddai'n methu a diogelu, cynnal a gwella cymeriad yr AHNE,*"
- *"rwy'n poeni y byddai uchder a maint yr ystlyslun yn rhy amlwg wrth edrych arno o Carrog ac, er y byddai'r plannu arfaethedig yn helpu i leddfu maint y gweddlun, nid yw'r cynnig yn ymdrin â fy mhryderon yn llawn."*

3.2 C13/0561/39/LL : Tŷ newydd a gwaith cysylltiol – Gwrthodwyd 18/12/13

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu • Gorddatblygiad ar safle cyfyng ac amlwg • Pryder ynghylch diogelwch y mynediad
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau • Y fynedfa i fod yn llwyr unol a'r cynllun a gyflwynwyd • Rhaid sicrhau fod y draeniad dŵr wyneb yn gweithio'n berffaith • Dim giât ar draws y fynedfa ar unrhyw adeg
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Dŵr Cymru:	Sylwadau Gofyn am amod ynghylch dŵr wyneb / dŵr draenio
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau Gofyn am amod er sicrhau dim clirio tyfiant yn ystod y tymor nythu adar
Uned AHNE	Sylwadau Mae'r safle yn sensitif oherwydd ei lleoliad ond o ystyried maint a graddfa'r datblygiad, y deunyddiau a'r tirlunio ni ystyrir y byddai yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE

Uned Llwybrau	Dim sylwadau i'w cynnig
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Bod y safle yn rhy gyfyng • Gor-ddatblygiad o'r safle • Gor-edrych eiddo cymdogion o ffenestri a grisiau allanol • Niweidiol i'r AHNE • Nad ydyw'r fynedfa gerbydol yn ymarferol • Fe fyddai'r gwaith tyllu'n niweidiol i'r cloddiau a thyfiant presennol ar ffiniau'r safle • Mae'n annhebygol bydd y tyfiant sgrinio ar y ffiniau yn llwyddo ac os mae, fe fydd yn cysgodi eiddo Carrog • Fe fyddai'r adeilad newydd yn dominyddu tŷ Carrog yn enwedig gan y byddai'r waliau ochr yn codi at lefel y to ar eu traws oherwydd y to fflat gan greu "slab" soled Yn ogystal â’r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys a oedd yn cynnwys: • Nid yw'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos graddfa gywir • Nid oedd ymgynghoriad ymlaen llaw ddigonol gyda chymdogion

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r bwriad yn ymwneud gydag adeiladu un tŷ deulawr ar safle oddi fewn ffin ddatblygu Abersoch ac mae tai preswyl wedi’u lleoli ar dir gerllaw'r safle ar dair ochr. 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 diffiniad tir mewn lenwi ac mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i’r cais hwn.

5.2 Mae Polisi C1, ‘Lleoli datblygiadau newydd’ yn datgan mai ‘o fewn ffiniau datblygu trefi a Phentrefi...y bydd prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd.’

5.3 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 yn ymwneud gyda chael cyfran o bob uned sydd ar y safle yn rhai fforddiadwy oni bai na fyddai’n briodol darparu tai fforddiadwy ar y safle. O safbwynt y polisi hwn ni ystyrir y byddai yn rhesymol gofyn i gais am un eiddo i fod yn fforddiadwy gan mai ‘cyfran o’r unedau ar bob safle’ mae’n sôn amdano gan felly gyfeirio at fwy nag un tŷ. Mae’r ail a thrydydd maen prawf yn ymwneud gyda threfniadau darparu tai fforddiadwy (os oes mwy nag

un tŷ yn rhan o’r cais) 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.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.4 Mae polisïau B22, B23 a B25 CDUG yn berthnasol i’r cais hwn ac yn ymwneud gyda dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Ystyrir byddai’r dyluniad yn cynnig tŷ modern wedi’i leoli ar safle ger y môr sydd yn weddol gyfyng ond sydd yn dderbyniol ar gyfer ei ddatblygu. Mae o fewn ardal a nodweddir gan dai ar wahân o amrywiaeth o ddyluniadau a meintiau gyda gerddi eithaf mawr a nifer o goed aeddfed yn eu mysg. Nid oes patrwm pendant na thema gyffredin i’r tai presennol. Er hyn, ystyrir bod angen dylunio unrhyw ddatblygiad newydd mewn modd addas na fydd yn tynnu oddi ar gymeriad presennol yr ardal.

5.5 Cydnabyddir bod gwahaniaeth barn ar ddyluniad modern yn fater gwrthrychol a gwelir bod gwahanol farn wedi ei gyfleu mewn perthynas â dyluniad y cynllun arfaethedig. Nodir bod cyfeiriad i ddyluniad ym mharagraff 9.3.1 o Bolisi Cynllunio Cymru, sydd yn datgan y “dylai datblygiadau tai newydd gael eu hintegreiddio a’u cysylltu’n dda a’r patrwm presennol o aneddiadau”. Mae’r bwriad yn cynnig tŷ o faint, graddfa a ffurf a fyddai, ar y cyfan, yn cyd-fynd â chyd-destun y safle ac mae dyluniad y tŷ ar safle cyfyng, yn ymateb mewn ffordd amgen ond cadarnhaol i siâp a llethr y safle.

5.6 Byddai’r datblygiad wedi’i leoli ymysg coed a thyfiant presennol ac mae’n fwriad gan yr ymgeisydd blannu gwrychoedd a llwyni i amddiffyn preifatrwydd cymdogion ac er amddiffyn cymeriad y lleoliad. Fe ystyrir y buasai'r deunyddiau a ddewiswyd yn helpu'r adeilad ymdoddi i'r llethr mewn modd anymwthiol.

5.7 Ni ystyrir y byddai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ac, er ei fod yn ddyluniad modern, ystyrir y byddai’n gweddu i’r ardal oddi amgylch. O ganlyniad fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisïau B22, B23 a B25.

Effaith ar yr AHNE

5.8 Er i’r safle fod o fewn yr AHNE, mae hefyd yn safle mewn-lenwi o fewn ffin datblygu pentref Abersoch ac wedi’i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl eraill. Fel y cydnabyddir uchod, mae llawer o wahanol ddyluniadau i dai’r ardal ac nid oes un patrwm adeiladu nodweddiadol. Mae’r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai’n gweddu i’r safle. Bwriedir amddiffyn rhan sylweddol o’r llystyfiant presennol, ynghyd â sicrhau y bydd rhagor o goed a llwyni’n cael eu plannu, a gellid sicrhau y gweithredir hyn drwy amod priodol. Fe fyddai'r datblygiad yn sylweddol llai na'r bwriad blaenorol ac fe fyddai wedi ei osod ymhellach o ffiniau'r safle ar dair ochr gan olygu na fyddai'r patrwm datblygu'n ymddangos mor ddwys ac y bwriadwyd yn flaenorol ac fe fyddai llawer mwy o le ar gyfer plannu a thirweddu er mwyn sicrhau y byddai'r datblygiad yn ymdoddi i'r dirwedd. Yn ogystal, fe ystyrir bydd y deunyddiau naturiol a ddewiswyd fel gorffeniadau yn gweddu gyda'r tirlun mewn modd anymwthiol. Nid yw'r Uned AHNE o'r farn y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar yr AHNE ac o'r herwydd fe gredir bod y cynnig yn gyson gyda Pholisi B8 y CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Yn ogystal, mae pryder wedi ei ddatgan gan wrthwynebwyr ynglŷn â gor-edrych a cholli preifatrwydd. Dau eiddo sydd yn gyfagos â safle'r cais: Chalet Glyn Dŵr a Carrog, sef y ddau eiddo sydd drws nesaf ar y ddwy ochr. Nid oes sylwadau wedi dod i mewn gan berchnogion Chalet Glyn Dŵr (nag ychwaith o berchnogion tŷ Glyn Dŵr gerllaw). Mae perchnogion Carrog yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig ac fe asesir yr effaith ar eu mwynderau isod:

- Fe fyddai edrychiad gogledd dwyreiniol yr eiddo arfaethedig oddeutu 11m o edrychiad de gorllewinol tŷ Carrog.
- Fe fyddai dwy ffenestr ac un drws yn yr edrychiad hwn o'r tŷ newydd ac fe ystyrir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau mai dim ond gwydr afloyw y gellid ei ddefnyddio yn yr agoriadau hyn. O wneud hynny ni fyddai effaith ar breifatrwydd tŷ Carrog yn deillio o'r tŷ newydd.
- Fe fyddai'n bosibl gweld i mewn i rannau o ardd Carrog o ffenestr llawr cyntaf y tŷ newydd , o'r man parcio / troi ceir ac o'r grisiau allanol sy'n arwain rhwng y ddau lefel. Wedi dweud hynny, bwriedir atgyfnerthu'r plannu ar hyd y ffin rhwng y ddau eiddo ac, yn ogystal, mae'n bwysig cofio bod y safle eisoes yn ardd ddomestig ac felly mae gor-edrych o dŷ a gardd Carrog eisoes yn bosibl. Fe ystyrir y buasai'r datblygiad fel y'i cyflwynwyd os unrhyw beth yn lleihad ar y cyfleoedd i or-edrych gardd Carrog o'i gymharu â'r hyn a ellid digwydd eisoes dan hawliau preswyl perchennog Anhywel gan fydd y datblygiad newydd wedi ei ddylunio i ganolbwyntio ar y golygfeydd o'r môr gan geisio ynysu'r tŷ newydd o'i gymdogion gymaint ag sy'n ymarferol
- Bydd y rhan o'r adeilad arfaethedig sy'n wynebu talcen Carrog yn is na ffenestr talcen yr eiddo hwnnw ac ni ystyrir y bydd hyn yn creu cysgodi gormodol a fyddai'n effeithio'n annerbyniol ar oleuni'n cyrraedd ffenestri Carrog.
- Ar y cyfan fe ystyrir fod y lleihad sy'n cael ei gynnig i swmp yr adeilad o'i gymharu â'r cynnig blaenorol, ynghyd a'r ffaith i'r adeilad gael ei symud ymhellach o dŷ Carrog, yn golygu na fyddai'r adeilad newydd yn ymwthiol ar fwynderau Carrog ac ni fyddai'n ddominyddol dros ardaloedd preifat o'r eiddo hwnnw.
- Wrth dderbyn y gall tyfiant ar hyd y clawdd ynddo'i hun fod yn ormesol dros rannau o eiddo Carrog, fe all hyn ddigwydd beth bynnag o adael y safle heb ei ddatblygu, yn ogystal mae rheoliadau mewn lle i reoli gwrychoedd uchel os oes niwed arwyddocaol yn deillio ohonynt

5.10 Ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos ac mae'r bwriad felly'n dderbyniol o safbwynt yr agweddau o Bolisi B23 sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau preifat.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Ystyrir y byddai'r bwriad yn cwrdd â gofynion diogelwch ffyrdd ac mae'r Swyddog Trafnidiaeth yn cynnig amodau priodol. Byddai'r ddarpariaeth parcio, troi a ffyrdd yn gydnaws ac amcanion polisïau CH33 a CH36 sydd yn gofyn bod ystyriaethau diogelwch y ffyrdd, parcio a throi cerbydau yn cael sylw mewn cynlluniau am ddatblygiadau newydd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriadau cyhoeddus

5.12 Yn ogystal â'r materion sydd eisoes wedi eu trafod yn 'Mwynderau cyffredinol a phreswyl' uchod fe nodir o'r ymgynghoriadau bod gwahaniaeth barn rhwng yr ymgeisydd a gwrthwynebwyr ynghylch y mesuriadau a'u dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd. Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw sicrhau bod y cynlluniau maent yn eu cyflwyno yn gywir a'i fod yn ymarferol bosibl gweithredu'r cynllun fel a'i cyflwynwyd. Wrth gydnabod pryder y gwrthwynebwyr ynghylch cywirdeb y cynlluniau, ystyriwyd y cais hwn ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd gan yr asiant ac fe ystyrir fod digon o wybodaeth a manylder wedi ei ddangos ar y cynlluniau ac fel rhan o'r cais er mwyn gallu asesu effaith y datblygiad a chynnig argymhelliad.

5.13 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau yn yr asesiad o'r cais hwn ac ystyrir nad oes unrhyw fater yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion y polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ddarostyngedig i gynnwys amodau perthnasol.

6. Casgliadau:

6.1 Ystyrir fod y bwriad i adeiladu tŷ newydd ar y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt y polisïau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai'n cael effaith niweidiol andwyol ar fwynderau'r ardal (gan gynnwys yr AHNE) na'r trigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, dyluniad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu a chyd-destun ei leoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, fe ystyrir y datblygiad yn addas a derbyniol ar gyfer y safle a'i fod yn cydymffurfio gyda'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau
4. Priffyrdd / parcio
5. Ffenestri afloyw yn unig yr edrychiad gogledd-ddwyreiniol
7. Tirlunio / coed.
8. Dŵr
9. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir