Rhif: 5

Cais Rhif:	**C17/0567/17/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**09/06/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llandwrog**
Ward:	**Groeslon**
Bwriad:	**Cais i ddycmhwel yr anneddd bresennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le**
Lleoliad:	**Ty Newydd, Bethesda Bach, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5SF**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd a chodi annedd newydd yn ei le. Mae'r bwriad hefyd yn golygu codi modurdy/sied storio ar y safle ynghyd a gwneud newidiadau i'r fynedfa gerbydol bresennol i'r safle ac ymestyn cwrtil presennol yr eiddo. Mae bwriad gorffen yr annedd newydd gyda rendr llyfn gwyn a llechi ar y to.

1.2 Mae'r annedd bresennol yn fwthyn unllawr gyda chroglofft, gydag estyniad llawr a hanner (ond gyda chrib y to'r un uchder a'r annedd gwreiddiol). Mae'r annedd wedi ei leoli union du cefn i annedd arall, gyda chwrtil ar lethr rhwng yr eiddo sy'n destun y cais a'r eiddo o'i flaen (y llethr yn gostwng tua'r eiddo o'i flaen), a lle parcio a chwrtil bychan i'r cefn. Mae yna gae tu cefn i'r eiddo sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored ym Methesda Bach ger Caernarfon.

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 Lleol.

2.2 O dan y Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy a hefyd i gymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi ei baratoi gan gymryd i ystyriaeth dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi ei ddatgan yn y Ddeddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ymgeisio i sicrhau fod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol neu annerbyniol ar gyflawniad yr amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 5: Datblygu cynaliadwy
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
TA1 13: Ail-adeiladu Tai

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8) 2016
Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Y16/000260	Cyngor cyn cyflwyno cais ar estyniad
C16/0302/17/LL	Cais i godi lefel crib a bondo a chodi estyniad deulawr ar gefn yr eiddo – Gwrthod - 23 Mai 2016

C16/0962/17/YM Cyngor cyn cyflwyno cais ar estyniad

Trafodaethau o flaen llaw anffurfiol ynghylch dymchwel yr eiddo presennol a chodi eiddo o'r newydd yng nghyd-destun polisïau cynllunio'r Cynllun Datblygu Unedol.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad ond mynegi pryder gan aelod fod hen adeiladau yn diflannu o'r dirwedd ac felly yn colli nodwedd yn yr ardal.
Dwr Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellir cynnwys yr amodau/nodiadau sy'n ymwneud a chwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau, dwr wyneb a gwaith stryd ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Uned Bioamrywiaeth:	Diolch am ymgynghori a'r Tîm Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Mae'r tebygolrwydd fod ystlumod yn defnyddio'r tŷ yn isel, serch hyn mae bwriad i ddymchwel yr adeilad cyfan yn cynyddu'r risg y caiff ystlumod eu heffeithio. Mae adeilad arall i'w ddymchwel yn yr ardd gyda waliau cerrig a tho llechan, ac felly mae'r tebygolrwydd fod ystlumod yn bresennol yn llawer uwch. Mae cysylltedd i gynefin da ac mae nifer o gofnodion ystlumod yn yr ardal. Am y rhesymau uchod mi fydd derbyn adroddiad ystlumod cyn penderfynu ar y cais. Dylai gynnwys canlyniad archwiliad ag arolwg gweithgaredd ystlumod ynghyd a mesurau lliniaru os yn berthnasol. Dylid ymgorffori unrhyw fesurau lliniaru i gynlluniau diwygiedig os yn berthnasol
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 17.07.2017 a derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r bwriad: • Dim gwrthwynebiad i'r tŷ newydd ar sail ei leoliad newydd sydd ymhellach i ffwrdd na'r tŷ presennol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r cais gerbron ar gyfer dymchwel yr eiddo presennol a chodi tŷ newydd yn ei le. Mae polisi TAI 13 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn ymwneud a chynigion ar gyfer ail-adeiladu tŷ ac yn cynnwys cyfres o feini prawf penodol. Gan fod y safle wedi ei leoli tu allan i ffin ddatblygu, mae meini prawf rhifau 1 i 4, 6 a 7 yn berthnasol.

5.2 Mae’r eiddo yn ymddangos mewn cyflwr eithaf da, ac er heb gael defnydd diweddar, mae’n ymddangos ei fod wedi ei warchod, ac wedi cael defnydd cyn i’r perchennog presennol ei brynu. Er gwaethaf sylwadau’r Cyngor Cymuned ar y bwriad, sy’n pryderu am golli hen adeiladau’r ardal, nid yw’r adeilad wedi ei restru, ac nid ydyw o unrhyw werth pensaernïol a/neu hanesyddol a/neu weledol arbennig fyddai’n golygu y dylid ei warchod neu ei gadw. Ar sail hyn felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 1, 2 na 3 o’r polisi.

5.3 Mae trafodaethau anffurfiol o flaen llaw wedi bod ynghylch a’r bwriad i ddymchwel ac ail-godi’r tŷ; ac er mai anffurfiol oedd y trafodaethau, ac nad yw polisïau’r Cynllun Datblygu Unedol yn berthnasol bellach; mae cyngor clir wedi ei roi ar sut i oresgyn effaith gormesol ac effaith ar fwynderau’r eiddo gerllaw ac mae’r egwyddorion cynllunio sylfaenol yma'r un mor berthnasol wrth ystyried y cais yng nghyd-destun polisïau’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i’r meini prawf isod o bolisi TAI 13:

5.4 **Maen prawf rhif 4: Tu allan i ffiniau datblygu nid oes posib cadw’r adeilad presennol trwy ei adnewyddu neu ei ymestyn a/neu gellir dangos nad yw atgyweirio’r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd -** Mae blaenoriaeth yn cael ei roi tuag at adnewyddu adeiladau cyn codi tai o’r newydd; ond mae’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn derbyn fod achlysuron ble nad yw hynny yn bosib. I’r perwyl hyn, nid yw’r cais gerbron yn cynnwys unrhyw dystiolaeth nad yw’n bosib atgyweirio’r adeilad presennol yn ymarferol yn economaidd (fel arfer mae hyn yn golygu cyflwyno adroddiad strwythurol). Nodir er bod trafodaethau anffurfiol o flaen llaw ar gyfer dymchwel yr eiddo a’i ail-godi wedi cymryd lle gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol mae dyletswydd ar yr ymgeisydd i sicrhau fod tystiolaeth yn cael ei gyflwyno i gefnogi eu bwriad yn unol â’r polisïau cynllunio. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 4 o’r polisi.

5.5 **Maen prawf rhif 6: Tu allan i Ardal Reoli Newid Arfordirol, dylid lleoli tŷ sydd i’w adeiladu oddi mewn i’r un ôl troed a’r adeilad presennol oni bai y gellir dangos bod ail leoli o fewn y cwrtil yn lleihau ei effaith gweledol a’i effaith ar fwynderau lleol -** Mae’r cynllun bloc sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais yn dangos bwriad i osod y tŷ bwriedig yn rhannol oddi mewn i ôl troed yr eiddo presennol. Mae bwriad i wthio’r tŷ yn ôl i mewn i’r safle, gydag estyniad cefn yn ymestyn dros ôl troed yr eiddo presennol. Mae crib y tŷ bwriedig oddeutu 1m yn uwch na’r rhan uchaf o’r crib presennol. Er bod y tŷ bwriedig wedi ei wthio’n ôl er mwyn lleihau ei effaith ar yr eiddo sydd wedi ei leoli yn union o’i flaen; yn groes i’r cyngor cyn cyflwyno cais a roddir; mae’r tŷ bwriedig wedi ei droi fel bod ei gefn (gydag agoriadau mawrion a phrif ystafelloedd e.e. lolfa fawr, cegin ac ystafelloedd gwely) yn wynebu’r eiddo cyfochrog sydd islaw, a blaen y tŷ bwriedig gydag ystafelloedd eilradd (e.e. ystafelloedd ymolchi, swyddfa ac ystafell newid) yn wynebu tir amaethyddol agored. Ystyrir felly nad yw lleoliad na gosodiad y tŷ bwriedig yn ymdrechu i leihau ei effaith ar fwynderau lleol, yn benodol mwynderau presennol yr eiddo gerllaw. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 6 o’r polisi.

5.6 **Maen prawf rhif 7: Tu allan i ffiniau datblygu, dylai gosodiad a dyluniad y datblygiad newydd cyfan fod o faint a graddfa debyg a ni ddylai greu effaith weledol sy’n sylweddol fwy na’r adeilad presennol, fel y gall ymdoddi neu integreiddio’n ddigonol i mewn i’r dirwedd. Mewn amgylchiadau eithriadol gellid cefnogi annedd mwy o ddyluniad da nad yw’n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na’r adeilad presennol -** Mae’r tŷ bwriedig wedi ei leoli mwy neu lai ar yr un ol troed a’r eiddo presennol (ond wedi ei symud yn ol rhywfaint), ac mae crib

to'r tŷ bwriedig yn mesur oddeutu 1m yn uwch na'r rhan uchaf o grib y to presennol ac oddeutu 0.5m fwy o ran lled ac oddeutu 5.5m yn hirach na'r ty presennol. Ystyrir y byddai ty o'r mesuriadau yma sydd wedi ei ddylunio'n sensitif i'r safle a'i amgylchedd yn gallu bod yn dderbyniol; ond yn yr achos yma; ystyrir fod uchder y bondo yn ormodol ac felly yn creu dyluniad anghymesur o ran arwynebedd y wal mewn perthynas â'r to. Golygai hyn fod y dyluniad hwn yn creu strwythur o ddyluniad sy'n anghydnaws ar fryn yn y dirwedd agored, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Yn ategol i hyn, mae'r ty bwriedig wedi ei droi yn groes i'r ty presennol; ac mae bwriad i gefn y ty bwriedig wynebu'r briffordd sy'n arwain i fyny at y safle, a hefyd yr eiddo gerllaw. Mae cefn y ty bwriedig yn cynnwys ffenestri i brif ystafelloedd ynghyd a drysau amlblyg sy'n goredrych cefn yr eiddo gerllaw ac iard breifat. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o'r polisi.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed y bwriad, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad.

Ystyrir y byddai'r bwriad yn gydnaws ac amcanion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol o ran mynediad a chyfleusterau parcio.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.8 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal wledig a thu allan i graidd pentref gwledig Bethesda Bach. Mae eiddo adnabyddir fel Ysgubor Newydd wedi ei leoli union o flaen yr eiddo sy'n destun y cais yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli ar ben bryn sy'n dir uwch na lleoliad Ysgubor Newydd. Yn ôl cynllun lleoliad a'r cynllun toriadau sy'n dangos ehangder y tir sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd, mae'n ymddangos fod y ffin gydag Ysgubor newydd oddeutu 10 -15m i ffwrdd o flaen yr eiddo sy'n destun y cais yma. Mae'r wybodaeth yma yn wahanol i'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais blaenorol, oedd yn dangos mai dim ond 5-6m oedd rhwng yr eiddo presennol a'r ffin gyda drws nesaf.

5.9 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel yr eiddo presennol a chodi ty o'r newydd yn ei le, yn ogystal â chodi modurdy/storfa o'r newydd. Ystyrir fod y modurdy bwriedig yn dderbyniol mewn egwyddor o ran lleoliad, dyluniad a deunyddiau.

5.10 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae swmp y ty newydd wedi ei symud yn ôl o leoliad y ty presennol, ond mae lleoliad yr estyniad unllawr cefn yn unol gyda wal blaen yr eiddo presennol. Fel sydd wedi ei nodi eisoes hefyd, ystyrir y byddai ty bwriedig o'r mesuriadau yma wedi ei ddylunio'n sensitif i'r safle a'i amgylchedd yn gallu bod yn dderbyniol; ond yn yr achos yma; ystyrir fod uchder y bondo yn ormodol ac felly yn creu dyluniad anghymesur o ran arwynebedd y wal mewn perthynas â'r to. Golygai hyn fod y dyluniad hwn yn creu strwythur o ddyluniad sy'n anghydnaws ar fryn yn y dirwedd agored, ac sy'n arwain at effaith weledol sylweddol fwy na'r adeilad presennol. Yn ategol i hyn, mae'r ty bwriedig wedi ei droi yn groes i'r ty presennol; ac mae bwriad i gefn y ty bwriedig wynebu'r briffordd sy'n arwain i fyny at y safle, a hefyd yr eiddo gerllaw.

5.11 Mae'r bwriad hefyd yn golygu darparu agoriadau o ran ffenestri a drysau ar lefel llawr gwaelod a cyntaf ar gefn yr eiddo, sy'n edrych dros gwrtil a chefn eiddo Ysgubor Newydd. Er bod y ddau eiddo oddeutu 15 - 20m i ffwrdd o'i gilydd, mae lefelau tir yn golygu fod safle'r eiddo sy'n destun y cais ar lefel sy'n sylweddol uwch

na lefel Ysgubor Newydd, sydd yn dwysau'r effaith goredrych a gormesol fyddai'n debygol o ganiatáu'r bwriad sydd gerbron; gan y byddai'r ffenestri a'r drysau yma yn edrych union dros ac i lawr tuag at gwrtil ac eiddo Ysgubor Newydd. Yn ogystal, mae cynllunio cefn yr ty bwriedig fel ei fod yn wynebu Ysgubor Newydd yn annog defnydd mwy dwys o'r cwrtil union du allan i'r drysau amlblyg a ffenestri'r prif ystafelloedd.

5.12 Ystyrir fod y patrwm ffenestri a gosodiad cynllun llawr fel a ddisgrifir uchod, yn debygol o achosi effaith goredrych sylweddol ac annerbyniol ar drigolion Ysgubor Newydd, ac mewn modd fydd yn annog preswylwyr yr eiddo sy'n destun y cais ddefnyddio a byw yn rhan blaen o'r eiddo ac union tu allan iddo.

5.13 Nodir fod yr agoriadau a'r prif ystafelloedd yn wynebu'r unig eiddo o fewn pellter rhesymol i safle'r cais a bod yr edrychiad blaen yn edrych dros gae sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd a chaeau agored ble na fyddai ffenestri ac agoriadau yn cael unrhyw effaith.

5.14 Mae'r ymgeisydd a'r asiant yn gwbl ymwybodol bod modd datrys y problemau goredrych a gormesol mae'r bwriad gerbron yn ei achosi. Derbyniwyd cynlluniau oedd yn destun cyngor cyn cyflwyno cais anffurfiol ym mis Ionawr o dy bwriedig o'r un mesuriadau (uchder lled ayyb) a gyda bondo o lefel derbyniol. Awgrymwyd y byddai'r cynlluniau hynny yn gwbl dderbyniol petaent yn cael eu troi fel bod blaen y ty bwriedig yn gwynebu Ysgubor Newydd yn lle ei gefn. Byddai hyn wedi goresgyn y materion goredrych, ac roedd y dyluniad sensitif yn golygu fod y ty bwriedig yn gweddu yn well i'w safle. Nododd asiant y cais fod problemau yn codi drwy droi'r ty bwriedig oherwydd lefelau tir tu cefn i'r safle ond awgrymwyd bod modd ail ddylunio'r arwynebedd llawr er mwyn goresgyn hyn. Anwybyddwyd y cyngor a roddwyd a chyflwynwyd y cais gerbron yn ei le.

5.15 Nodir fod trigolion Ysgubor Newydd wedi cynnig sylwadau ar y cais gerbron gan nodi nad oeddynt yn ystyried y byddai'r ty bwriedig yn cael effaith ar eu mwynderau na'u heiddo. Er gwaethaf hyn, mae'n ofynnol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ystyried mwynderau cyffredinol Ysgubor Newydd, ac unrhyw bobl a ellir trigo yno yn y dyfodol ac mae swyddogion yn parhau i gysidro fod y ty bwriedig yn annerbyniol.

5.16 Ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 13 o bolisi PS5 Datblygu Cynaliadwy ac maen prawf rhif 1 o bolisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle gan nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch.

5.17 Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 ac maen prawf rhif 10 o bolisi PCYFF 3 oherwydd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol ac oherwydd na fydd yn helpu creu amgylchedd iach a bywiog ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

Materion Bioamrywiaeth

5.18 Mae'r Uned Bioamrywiaeth, wedi asesu'r cais, ac wedi datgan er bod y tebygolrwydd fod ystlumod yn defnyddio'r ty yn isel, mae bwriad i ddymchwel yr holl adeiladau ar y safle gan gynnwys adeilad allanol carreg gyda tho llechi yn golygu fod y tebygolrwydd o gael effaith ar ystlumod yn uwch. Ar y sail hon, mae'r Uned

Bioamrywiaeth wedi cadarnhau y bydd angen adroddiad ystlumod ar gyfer y bwriad. Nid oes adroddiad ystlumod wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais, ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 19 gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol.

6. Casgliadau:

6.1 I grynhoi felly, mae cyngor cyn cyflwyno cais wedi ei gynnig sydd yn awgrymu fod blaen a chefn y ty yn cael ei droi fel bod y prif agoriadau megis y lolfa fawr wydr a'r drws patio yn wynebu'r de yn lle'r gogledd er mwyn gwneud y gorau o olau a gwres naturiol. Ar hyn o bryd ystafelloedd eilradd sydd yn wynebu'r de, sef iwtiliti, cyntedd, swyddfa, ystafell ymolchi ac un ffenestr ystafell fwyta. Byddai'r newidiadau hyn hefyd yn fodd o sicrhau gwell preifatrwydd i'r ty cyfochrog ac i'r eiddo newydd ac hefyd yn gwella'r edrychiad wrth agosáu at y ty wrth ddod fyny'r ffordd gyhoeddus. Efallai fod hyn yn gofyn newid ychydig ar drefniant mewnol ond ystyrir fod hyn yn gwbl bosibl heb orfod lleihau ar yr arwynebedd. Yn ogystal, awgrymwyd drwy gyngor blaenorol y byddai dod a'r bondo rywfaint yn is, ac fel sydd wedi ei gynnig gan yr asiant bryd hynny, yn fwy derbyniol na'r bondo uwch a geir yma. Cadarnheir felly nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r bwriad ar y sail yma ond fod modd gwella'r cynllun drwy'r awgrymiadau sydd eisoes wedi eu cynnig gan swyddogion. Ar sail yr hyn sydd wedi ei gyflwyno felly, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol ac yn groes i'r polisïau a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 13 o bolisi PS5 Datblygu Cynaliadwy ac maen prawf rhif 1 o bolisi PCYFF 3 Dylunio a Siapio Lle oherwydd nad yw'r bwriad yn ychwanegu at nac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, a'r driniaeth i'r edrychiadau ac nad yw o safon dylunio uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol a mannau hygyrch.

2. Ystyrir hefyd fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf rhif 7 o bolisi PCYFF 2 ac maen prawf rhif 10 o bolisi PCYFF 3 oherwydd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol ac oherwydd na fydd yn helpu creu amgylchedd iach a bywiog ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

3. Nid oes adroddiad ystlumod wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais, ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi PS 19 gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol gan nad oes modd ystyried effaith y bwriad ar rywogaethau sydd wedi'u gwarchod.