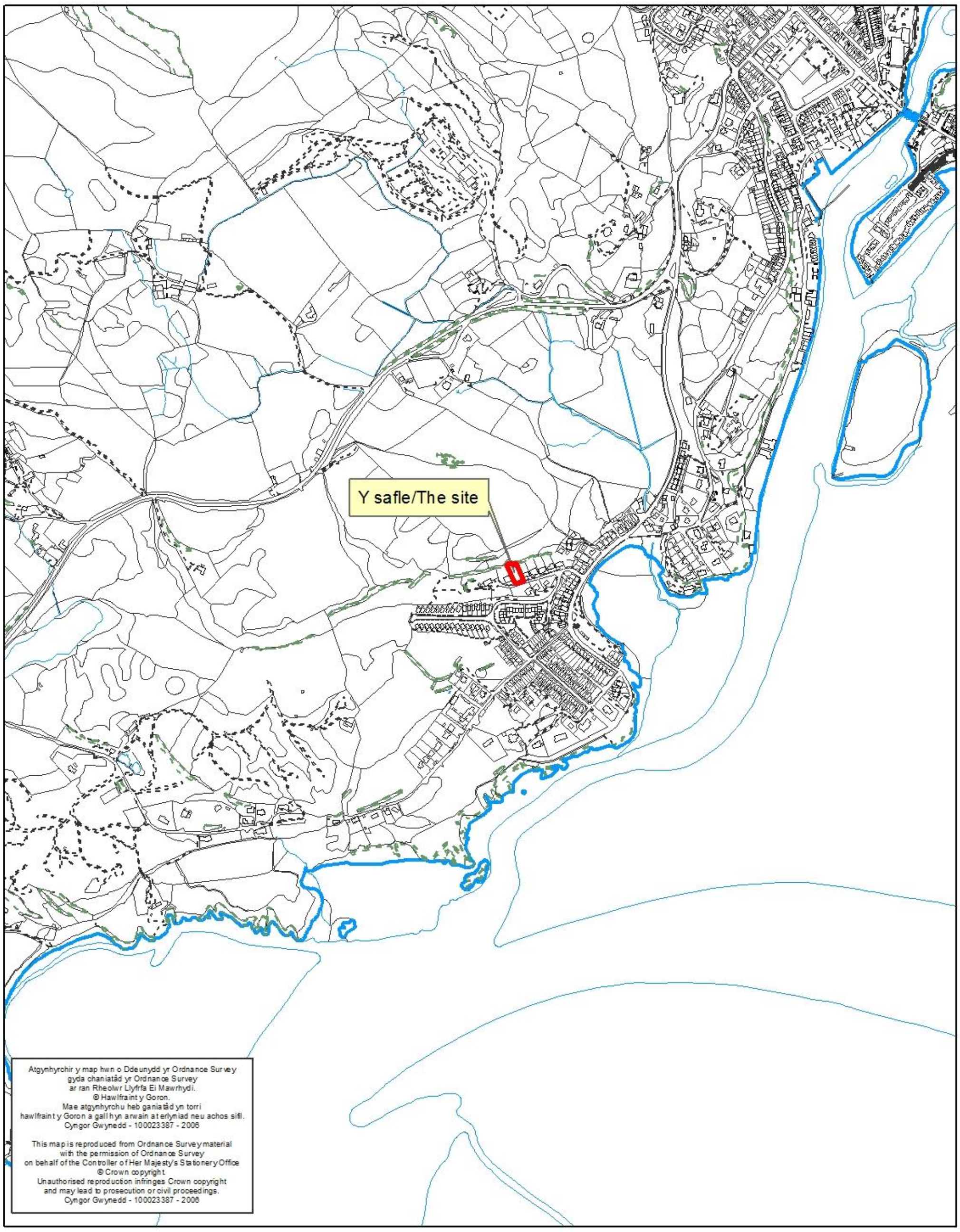
Rhif: **10**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0732/44/LL

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C16/0732/44/LL
Dyddiad Cofrestru:	14/07/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Porthmadog
Ward:	Gorllewin Porthmadog West
Bwriad:	AIL GYFLWYNIAD A DIWYGIADAU O GEISIADAU A WRTHODWYD O DAN C15/1033/44/LL, C16/0144/44/LL A C16/0313/44/LL AR GYFER CODI TŶ, 3 LOFFT
Lleoliad:	LLAIN 59 , TAN Y FOEL, BORTH Y GEST, GWYNEDD, LL49 9UH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Dyma ail gyflwyniad o gynllun a wrthodwyd yn flaenorol ar gyfer codi tŷ ar wahân gyda modurdy integredig a mynedfa gerbydol newydd. Mae'r cais sydd gerbron wedi ei ddiwygio ers ei wrthod.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Borth y Gest ar lecyn o dir gwyrdd sydd wedi ei leoli rhwng tai preswyl presennol. Mae mynediad i'r safle oddi ar allt serth a'r tir yntau hefyd ar lethr. Tu cefn i'r safle, mae'r tir yn codi yn sylweddol ac yn cynnwys coed sydd wedi eu gwarchod trwy Orchymyn Gwarchod Coed ffurfiol.

1.3 Mae'r bwriad diwygiedig yma yn golygu codi tŷ deulawr gyda modurdy integredig ac yn cynnwys y canlynol:

- Llawr daear – ystafell fyw/cegin, stydi, toiled
- Llawr cyntaf – ystafell wely en-suite, 2 ystafell wely ac un ystafell ymolchi

1.4 Yn ychwanegol, fe welir datblygiadau cysylltiedig megis rhodfa a man troi i'r blaen, llecyn patio bach a grisiau ffurfiol i'r cefn. Mae'n fwriad i orffen waliau allanol yr adeilad mewn rendr llyfn gyda tho llechi naturiol. Codir waliau cynnal ar flaen ac i ochrau'r safle.

1.5 Mae'r cais yma wedi ei ddiwygio o'r ceisiadau blaenorol a wrthodwyd trwy leihau maint cyflawn yr adeilad a dileu neu leihau rhai nodweddion. Mi fyddai lled yr adeilad arfaethedig yn 10.7m o'i gymharu â 11.6m a 12.3m fel y gwrthodwyd yn flaenorol ac yn 10.7m o'i gymharu â 12.1m a 12.8m mewn dyfnder (yn ei fan dyfnaf) mewn plot sydd yn mesur oddeutu 16m o lêd. Gwelir fod gofod patio bychan yn cael ei ddangos i gefn y safle gydag agoriadau ar y talcen ochr (sydd yn wynebu eiddo Berllan gyfochrog) sef un ffenestr ar gyfer y stydi a drws ochr i'r modurdy. Mae uchder to'r adeilad yn lleihau o 6.9m a 7.6m i 6.7m ac mae'r newidiadau yn golygu fod un ystafell wely yn llai o'i gymharu â'r ceisiadau blaenorol a wrthodwyd.

1.6 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol:

- Datganiad Effaith Coed

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 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 B19 - COED, COEDLANNAU A GWRYCHOEDD A SY’N CAEL EU GWARCHOD - Caniatáu cynigion fydd yn golygu colli neu ddifrod i goeden, coedlan neu wrych sy’n cael eu gwarchod dim ond pan fydd buddion economaidd a/neu gymdeithasol y datblygiad yn gwrthbwyso unrhyw niwed.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu 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 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 gellid 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 gellid 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.

Canllawiau Dylunio Gwynedd

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.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 2016
NCT12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C16/0313/44/LL - ail gyflwyniad gyda diwygiadau o geisiadau C15/1033/44/LL a C16/0144/44/LL ar gyfer codi tŷ 4 llofft - gwrthodwyd 24.05.16

3.2 Cais C16/0144/44/LL - ail-gyflwyniad gyda diwygiadau o gais C15/1033/44/LL ar gyfer codi tŷ 5 llofft - gwrthodwyd 23.03.16

3.3 Cais C15/1033/44/LL - codi tŷ 5 llofft ar wahân gyda modurdy integral - tynnwyd y cais yn ôl cyn i benderfyniad ffurfiol gael ei wneud

3.4 Cais C14/0954/44/CC – tocio coron tair coeden dderw – caniatawyd 14.11.14

3.5 Cais C05D/0561/44/AM - adeiladu tŷ annedd - caniatawyd 24.01.06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, ond fe nodir fod wal gynnal ar hyd rhan blaen y safle, argymhellir cynnwys amodau priodol i sicrhau fod manylder y wal ac unrhyw derfyn yn cael ei gytuno cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad.
Dwr Cymru:	Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae presenoldeb ystlumod yn bosibl ar y safle, awgrymir fod y Cyngor yn cadarnhau'r mater hyn ag os oes angen cyflwyno arolwg ystlumod. Nodir hefyd fod y safle o fewn ardal o ddiddordeb hanesyddol arbennig sydd yn ystyriaeth berthnasol.

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Ni chredir fod unrhyw ddiben mewn cynnal arolwg ystlumod ar y safle yma. Lawnt yw'r safle i bob pwrpas felly nid oes unrhyw strwythurau naturiol nac adeiledig a fyddai yn addas i ystlumod glwydo ynddynt. Nid yw'r 2 goeden yng nghefn y safle sydd i'w colli yn ddigon aeddfed i ddarparu clwydfan i ystlumod. Yn sicr bydd ystlumod yn y goedwig y tu cefn i'r safle ond mae ymyl agosaf y goedwig eisoes yn cael eu goleuo gan y tai eraill yn y stryd a gan olau stryd ar flaen y safle.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad o safle cyfyng ag anaddas
- Gwybodaeth gamarweiniol
- Diffyg parcio
- Ddim yn fforddiadwy ar gyfer galw lleol
- Effaith niweidiol ar fwynderau cyffredinol yr ardal
- Effaith niweidiol ar fwynderau cymdogion
- Effaith niweidiol ar ecoleg/bioamrywiaeth/coed wedi eu gwarchod
- Mae'r tir ar lethr mi fyddai angen cloddio sylweddol fyddai'n creu niwed i dai cyfochrog
- Tebygol o fod yn dy haf, nifer gormodol o dai haf, dim galw am nifer ychwanegol
- Ddim yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau mabwysiedig y Cyngor
- Traffig adeiladu yn amharu ar fwynderau lleol a chynnydd annerbyniol o symudiadau ar ffordd bresennol wael

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Borth y Gest, mae'r egwyddor o godi tŷ felly yn dderbyniol. Mae'r hanes cynllunio yn dangos fod cais amlinellol eisoes wedi cael ei ganiatáu yma ac felly mae priodoldeb defnydd preswyl eisoes wedi cael ei ystyried a'i dderbyn. Ni ystyrir felly fod codi tŷ ar y safle yma yn ei hanfod yn annerbyniol, cyn belled a bod ystyriaeth lawn yn cael ei roi i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill ac yn ddarostyngedig i gydymffurfiaeth lawn gyda'r holl ofynion polisïau perthnasol.

5.2 Mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Borth y Gest ac felly mae'r cais yn unol â pholisi C1.

5.3 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os yw'r bwriad yn cwrdd â meini prawf penodol. Mae'r polisi yma yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai'n

briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth, graddfa'r cais (1 tŷ yn unig) a'r ffaith y byddai'n cyfrannu yn bositif i stoc tai'r ardal, nid oes cyfiawnhad yn yr achos yma fod rheidrwydd i'r tŷ fod yn dŷ fforddiadwy. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau C1 a CH4 ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae amrywiaeth yn lleol i ddatblygiadau preswyl o safbwynt dyluniad a maint yn arbennig felly ar hyd stryd Tan y Foel. Mae tai gymharol fawr eisoes wedi eu codi yma ac o gymharu maint y tŷ sydd yn destun y cais yma (sef cyfanswm arwynebedd llawr oddeutu 147m²) gyda thai eraill sydd eisoes wedi eu codi, mae'n debyg na fyddai yn sylweddol fwy os o gwbl) o'i gymharu gyda rhai o'r tai cyfagos.

5.5 Er hynny, mae'r safle yn un mewnlenwi rhwng tai presennol, ac oherwydd hynny, cydnabyddir fod y safle yn gymharol gyfyng. Mae cyfyngiad pellach oherwydd natur y tir yn codi tua'r cefn a phresenoldeb coed wedi eu gwarchod yma hefyd.

5.6 Fe welir fod diwygiadau wedi eu gwneud tair gwaith i gynlluniau i ddatblygu'r safle yma a chredir bellach, na fyddai'r adeilad sydd yn destun y cais presennol hwn yn annerbyniol oherwydd y lleihad ym maint yr adeilad yn ogystal â newidiadau megis dileu nodweddion annerbyniol. Credir fod y diwygiadau a wnaed yn ddigonol ac yn goresgyn y rhesymau gwrthod blaenorol, ac o ganlyniad ac er nad yn gwbl ddieffaith, credir na fyddai'n amharu ar fwynderau gweledol yr ardal leol.

5.7 Gwelir o'r cynlluniau a gyflwynwyd mai lled y safle yw oddeutu 16m, mi fyddai lled y tŷ yn 10.7m sydd yn gadael oddeutu 3.1m o le yn ei fan mwyaf cyfyng, rhwng yr adeilad a'r ffin gydag eiddo cyfochrog (gwelir mai 2.3m oedd y pellter gyda'r cais blaenorol). Credir felly fod y bwriad fel y dangosir oherwydd y diwygiadau, bellach yn dderbyniol. Mae polisi B23 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ar sail, ymysg materion eraill, gorddatblygu'r safle tra bod polisi B22 yn datgan y gwrthodir cynigion os nad yw'r cynnig yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint, ffurf ac yn y blaen. Yn yr achos yma, credir fod y dyluniad bellach yn dderbyniol a bod y gorffeniadau fel y dangosir yn dderbyniol ag yn gweddu gydag edrychiadau o fewn yr ardal yn gyffredinol.

5.8 Fe ystyrir fod y diwygiadau a wnaed ers cyflwyno'r cais cyntaf yn ymateb i bryderon a amlygwyd, a hefyd rhaid cofio fod caniatâd eisoes wedi ei roi i ddatblygu'r safle yma yn y gorffennol, ac felly ystyriwyd fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ar yr adeg hynny. O ystyried cyfnod a defnydd gwag y safle mae'n anorfod y bydd datblygu'r safle yma yn effeithio ar fwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos yn ystod y tymor byr (yn enwedig yn ystod cyfnod ei ddatblygu), er hynny, fe ystyrir bellach fod yr hyn a fwriedir yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisïau B23 a B22 a safbwynt materion dylunio a mwynderau gweledol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mi fyddai'r adeilad yn parhau yn gymharol agos i ffiniau'r safle ac oherwydd natur y tir, mi fyddai yn amlwg yn uwch na'r adeilad preswyl presennol odditano sef 'Berllan'. Gwelir fod ffenestr ar dalcen yr eiddo arfaethedig sydd yn gwasanaethu stydi'r adeilad, credir y byddai hyn yn arwain at or-edrych gan y byddai defnydd parhaol o ystafell fel yma. Ond fel sydd yn arferol

mewn achosion tebyg gellid gwella'r sefyllfa trwy sicrhau trwy amod mai gwydr afloyw yn unig fyddai'n cael ei osod yma gan osgoi gor-edrych uniongyrchol amlwg.

5.10 Mae polisi B23 yn datgan y gwrthodir cynigion fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ar sail, ymysg materion eraill, os na fydd y datblygiad yn sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr a'r eiddo. Credir yn yr achos yma fod lleihad ym maint yr adeilad a mynnu fod gwydr afloyw yn cael ei osod ar ffenestri penodol yn gwneud y bwriad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma.

5.11 Fel sydd eisoes wedi ei nodi, oherwydd natur a ffurf y tir, mi fyddai datblygiad safle yn anorfod yn cael effaith ar fwynderau cymdogion. Gwelir fod y pryderon hyn wedi ei amlygu gan yr Awdurdod Cynllunio wrth benderfynu ceisiadau blaenorol. Bellach, credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt maint a ffurf yr adeilad arfaethedig. Amlygwyd pryderon am effaith datblygu'r safle oherwydd natur greigiog y tir ac oherwydd ei fod ar lefel uwch na'r eiddo a adnabyddir fel 'Berllan'. Mae wal gynnal i'w godi ar hyd y ffin gyda'r eiddo yma er mwyn gwarchod a diogelu'r eiddo a safle'r cais hwn. Oherwydd y pryderon a amlygwyd ac yr hyn a welir fel safle a all greu poendod oni bai y gellid ei reoli i raddau derbyniol, bwriedir cynnwys amod i gyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu cyn cychwyn ar unrhyw waith ar y safle, trwy wneud hyn, gellid sicrhau y bydd rheolaeth dros yr hyn a wneir a phryd.

5.12 O ystyried yr uchod, credir bellach fod y bwriad yn dderbyniol. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau preswylwyr cyfagos, o gofio hanes cynllunio'r safle a'r diwygiadau a wnaed i'r cynllun, credir fod y bwriad bellach yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi B23.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Cadarnhaodd Uned Trafnidiaeth y Cyngor fel y gwnaethpwyd ar y cais blaenorol, y byddai angen cyflwyno cynlluniau ychwanegol yn dangos lefelau'r ardd blaen mewn perthynas â'r briffordd gyfagos a ffurf a maint y wal gynnal fydd ei angen er mwyn gwarchod y ffordd gyhoeddus. Cyflwynwyd y wybodaeth ychwanegol yma trwy gynllun diwygiedig.

5.14 Er nad yw'r cynllun diwygiedig yn dangos yn llawn, beth fydd y trefniant terfynol i warchod defnyddwyr y ffordd, derbynnir fod y wybodaeth yn rhannol dderbyniol a bod posib cynnwys amod i gytuno ar drefniant terfynol y safle. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ac yn awgrymu cynnwys amodau safonol i warchod buddiannau'r ffordd gyhoeddus, credir felly fod y bwriad bellach yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion polisiau CH33 a CH36.

Materion bioamrywiaeth

5.15 Mae'r coed i gefn y safle wedi eu gwarchod trwy Orchymyn Gwarchod Coed ffurfiol. Mae gwerth uchel hefyd i'r coed hyn o safbwynt bioamrywiaeth. Cydnabyddir y gall rhai coed gael eu torri oherwydd eu cyflwr ond fod angen gwarchod rhai eraill a'u gwreiddiau. Fel yr awgrymwyd gyda'r cais blaenorol, mae'n debygol fod modd cynnwys amod priodol i sicrhau gwarchod coed sydd wedi eu nodi o fewn yr arolwg coed priodol ac ardal briodol oddi amgylch. Trwy wneud hynny, mae modd bodloni gofynion polisi B19.

5.16 Awgrymodd CNC y dylid asesu'r safle o ran yr angen am arolwg ystlumod, fel sydd eisoes wedi ei nodi gan Swyddog yr Uned Bioamrywiaeth, ni chredir fod diben

gwneud hyn yn yr achos yma. Ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt cydymffurfio gyda gofynion polisi B20.

Hanes cynllunio perthnasol

5.17 Gwrthodwyd y ddau gais blaenorol a chyn hynny, tynnwyd cais cynharach yn ôl gan yr asiant cyn fo penderfyniad yn cael ei wneud oherwydd pryderon a amlygwyd ar y pryd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ail gyflwynwyd y cais diweddaraf yma gyda diwygiadau pellach i’r tri ymgais blaenorol ac mae swyddogion yn cydnabod fod ymgais wedi ei wneud ar bob achlysur i leihau maint yr eiddo o’r hyn a gyflwynwyd yn flaenorol yn dilyn y pryderon a amlygwyd.

5.18 Credir bellach fod y diwygiadau yma yn ddigonol i oresgyn pryderon blaenorol a bod y bwriad bellach yn dderbyniol am y rhesymau fel sydd wedi eu hamlygu uchod.

Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus

5.19 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan drigolion lleol ynglŷn â’r bwriad, rhoddwyd ystyriaeth lawn i’r holl faterion cynllunio perthnasol a amlygwyd.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, fe ystyrir fod y bwriad diweddaraf yma bellach yn dderbyniol yn nhermau maint a dyluniad a’i effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal yn ogystal â materion yn ymwneud a choed wedi eu gwarchod a materion bioamrywiaeth.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau/llechi
4. Cyflwyno a chytuno ar Gynllun Rheoli Adeiladu
5. Gwarchod coed
6. Priffyrdd
7. Gwydr afloyw
8. Lefelau llawr gorffenedig
9. Tynnu hawliau PD
10. Nodyn Deddf Wal Rannol