Rhif: 4

Cais Rhif:	**C16/1332/38/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/10/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanbedrog**
Ward:	**Llanbedrog**
Bwriad:	**Dymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd yn ei le**
Lleoliad:	**Wanganui, ger Pennant, Llanbedrog, Pwllheli, LL537NU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r bwriad ar gyfer dymchwel tŷ presennol ac adeiladu tŷ annedd newydd yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol i hynny. Byddai’r tŷ arfaethedig yn un deulawr ac wedi ei leoli ar safle’r tŷ presennol. Mae’r eiddo presennol ar y safle mewn cyflwr gwael ar hyn o bryd. Byddai’r tŷ yn un dwy ystafell wely. Byddai’r eiddo ar ffurf eithaf sgwarog o ran edrychiad. Bwriedir gorffen y waliau allanol mewn byrddau pren a byddai’r to un un eithaf fflat ond gyda pheth goleddf iddo. Bwriedir cael 2 lecyn parcio o fewn cwrtil yr eiddo.

1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Llanbedrog. Mae’r safle wedi ei leoli o fewn yr Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Ynys Enlli. Ceir mynediad i’r safle ar hyd ffordd breifat oddi ar y ffordd ddosbarth 2 gerllaw’r safle. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg gerllaw’r safle. Ceir tai annedd gerllaw.

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 B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL - Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai’n achosi niwed arwyddocaol i’w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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 leol.

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 gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH22 RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

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 berthnasol 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
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i safle'r cais.

3.2 Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer adeiladu tŷ newydd ar safle adeilad allanol presennol (C16/1347/38/LL) ar 13 Rhagfyr 2016. Roedd safle'r cais hwnnw yn ffinio gyda safle'r cais dan sylw.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Drafnidiaeth:	Dim argymhelliad gan na thybir y byddai'r bwriad yn amharu ar unrhyw ffordd neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Argymell i'r Cyngor sgrinio'r cais er gweld os yw'n debygol fod ystlumod yn bresennol. Angen cymryd gofal i osgoi llygredd o'r nant gerllaw'r safle yn ystod y gwaith. Cyfeirio at ddulliau atal llygredd safonol gerllaw cwrs dŵr a bod y rhain ar gael ar safle SEPA. Nodi fod y safle oddi fewn i'r dirwedd o ddiddordeb hanesyddol eithriadol Llyn ac Ynys Enlli.
Dŵr Cymru:	Cynnig amod safonol am ddŵr wyneb a dŵr ffo.
Uned Llwybrau:	Y datblygiad yn ymylu ar lwybr cyhoeddus rhif 12 Llanbedrog. Angen diogelu'r llwybr a sicrhau bod mynediad yn cael ei warchod yn ystod ac ar ôl y datblygiad.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r tŷ i'w ddymchwel yn anaddas i ystlumod gan nad oes to arno ac mae'r waliau o ryw fath o blaster neu asbestos. Mae siediau eraill ar y safle o bren ac asbestos neu sinc sydd hefyd yn anaddas i ystlumod. Mae coed ar y safle ond o safon isel iawn. Mae bwriad i gadw'r un goeden ffawydd ar y safle. Nid oes gen i bryderon coed na bioamrywiaeth am y cynllun.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 3 gwrthwynebiad i'r bwriad ar sail: • Gorddatblygiad • Pryderon am drafnidiaeth ychwanegol yn defnyddio'r ffordd i'r safle sydd gyda mynediad iddi gyferbyn ar ysgol. • Pryder y byddai llecyn parcio yn achosi trafferthion o ran cael lle troi i eiddo presennol. • Effaith ar olygon agored ar draws yr ardal goediog gerllaw. • Effeithio ar eiddo o ran mwynderau, preifatrwydd a golygon.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad wedi ei gyflwyno fel cais i ddymchwel tŷ presennol a chodi tŷ newydd. Fodd bynnag nid oes polisi penodol o ran dymchwel a chodi tŷ newydd o fewn ffiniau datblygu yn CDUG. Yn hytrach mae bwriad o'r fath yn cael ei asesu o dan y polisïau tai perthnasol ar gyfer tai o fewn ffiniau datblygu. Mae'r bwriad yn ymwneud gydag adeiladu un tŷ deulawr ar safle oddi fewn ffin ddatblygu Llanbedrog ac mae tai preswyl wedi eu lleoli oddi amgylch. 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 mewnlenwi ac mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn.

5.2 Mae Polisi C1 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 am i’r tŷ yma fod yn dŷ fforddiadwy o ystyried fod yna dŷ ar y safle ar hyn o bryd. Mae’r ail a thrydydd maen prawf yn ymwneud gyda threfniadau darparu tai fforddiadwy 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.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae polisïau B22 a B25 CDUG yn berthnasol i’r cais hwn ac yn ymwneud gyda: dyluniad, gorffeniadau, edrychiadau a mwynderau gweledol. Yn bresennol mae’r safle yn cynnwys tŷ a chytiau. Mae dyluniad yr eiddo arfaethedig yn un cyfoes a chydnabyddir y gall fod yna wahaniaeth barn am ddyluniad cyfoes. Mae’r gwahaniaeth barn yma am ddyluniad cyfoes yn fater gwrthrychol. 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”. Ystyrir byddai’r dyluniad yn cynnig tŷ modern wedi’i leoli ar safle sydd o fewn y ffin ddatblygu ac sydd yn dderbyniol ar gyfer ei ddatblygu. Mae’r safle o fewn ardal a nodweddir gan dai gymharol draddodiadol. Ystyrir bod angen dylunio unrhyw ddatblygiad newydd mewn modd cydnaws na fydd yn tynnu oddi ar gymeriad presennol yr ardal. Byddai’r bwriad o ddyluniad cyfoes a byddai’r waliau allanol yn cael eu gorffen gyda byrddau pren. Ystyrir fod gorffeniad byrddau pren wedi dod yn fwy poblogaidd yn y blynyddoedd diwethaf ac ni ystyrir y byddai gorffeniad waliau allanol yn y deunydd yma allan o le. Ystyrir fod y bwriad yn cynnig tŷ o faint, graddfa a ffurf fyddai ar y cyfan yn cyd-fynd â chyd-destun y safle. Ystyrir hefyd fod y safle yn ddigonol o faint ar gyfer un tŷ ac na fyddai’n achosi gor-ddatblygiad o’r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B22 a B25 CDUG.

5.5 Gorwedd y safle o fewn ffin Ardal Gwarchod y Dirwedd. Fodd bynnag er i’r safle fod o fewn yr Ardal Gwarchod y Dirwedd mae hefyd yn safle mewnlenwi o fewn ffin datblygu pentref Llanbedrog ac wedi’i amgylchynu gan ddatblygiadau preswyl eraill. Fel y cydnabyddir uchod, mae llawer o’r tai presennol yn rhai cymharol draddodiadol. Mae’r dyluniad hwn, er yn fodern, o raddfa a deunyddiau a fyddai’n gweddu i’r safle. Ni ystyrir y byddai’r bwriad yn weladwy o olygfeydd eang ac ystyrir y byddai’r bwriad ar y cyfan wedi ei gyfyngu i’r ardal leol yn union gerllaw a’r llwybr cyhoeddus sydd yn rhedeg gerllaw’r safle. Er wedi ei leoli o fewn yr Ardal Gwarchod y Dirwedd nid yw hynny yn golygu na ellir cael dyluniad modern a chyfoes. Ystyrir felly fod y bwriad yn addas i’w leoliad a’i gyd-destun ac na fyddai’n cael effaith andwyol ar yr Ardal Gwarchod y Dirwedd. Hefyd oherwydd y lleoliad yn erbyn cefndir adeiledig Llanbedrog ni ystyrir y byddai’r bwriad yn amharu’n sylweddol ar olygfeydd i mewn ac allan o’r Ardal Gwarchod y Dirwedd. O ystyried yr uchod ni chredir y byddai’r datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gwarchod y Dirwedd a'i fod yn dderbyniol o safbwynt Polisi B10 CDUG.

5.6 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae Polisi B12 yn datgan y rhoddir ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol pan asesir effaith cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt. Ni ystyrir fod y bwriad ar raddfa fawr ac ni fyddai'n cael effaith fwy nag effaith leol ac felly ni fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i Bolisi B12 CDUG.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae Polisi B23 yn gofyn ystyried effaith y bwriad ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae'r eiddo arfaethedig wedi ei ddylunio yn y fath fodd fel mai yn yr edrychiad deheuol mae'r mwyafrif o'r ffenestri. Mae'r edrychiad yma wedi ei wneud fyny yn bennaf o wydr ond ni fydd y ffenestri yma yn amharu tai presennol o amgylch y safle. Ar yr ochrau eraill ceir ambell i ffenestr fechan. Fodd bynnag, oherwydd eu lleoliad, eu maint a'r ffaith fod gwrychoedd ar y ffin ni ystyrir y byddai'r ffenestri yma yn achosi niwed arwyddocaol o ran preifatrwydd a gor-edrych i'r tai cyfagos. Ni ystyrir ychwaith y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o ran sŵn traffig ac fel yr eglurwyd eisoes ni ystyrir fod y bwriad yn golygu gorddatblygiad o'r safle. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi B23 gan na ystyrir y byddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Bwriedir cael mynediad i'r safle ar hyd ffordd breifat oddi ar y ffordd ddosbarth 2 sy'n rhedeg trwy Lanbedrog. Mae'r ffordd breifat yma yn gwasanaethu nifer o dai eraill. Dengys y cais fwriad i gael 2 lecyn parcio o fewn safle'r cais. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail diogelwch ffyrdd. Ystyrir fod y bwriad yn darparu digon o lefydd parcio ar gyfer y bwriad ynghyd a bod lle troi addas. Hefyd, er bod y fynedfa i'r ffordd sy'n arwain i'r safle gyferbyn a'r ysgol, yn unol gyda sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi pryderon o ran diogelwch ffyrdd. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisïau CH33 a CH36 CDUG.

5.9 Fel rhan o gais C16/1347/38/LL, ar dir cyfochrog i'r safle, derbyniwyd cynllun rhif P059_m1_04a. Derbyniwyd y cynllun yma ar y cais hwnnw er mwyn rhoddi rhagor o eglurhad o safbwynt lle parcio a throi ar gyfer y cais hwnnw yn dilyn sylwadau a dderbyniwyd ar y cais hwnnw gan yr Uned Drafnidiaeth. Mae copi o'r cynllun hwnnw wedi ei gynnwys gyda'r cynlluniau ar gyfer y cais er eglurhad. Roedd y cynllun hwnnw nid yn unig yn nodi llefydd parcio a throi ar gyfer cais C16/1347/38/LL ond hefyd wedi dangos lleoliad lle parcio a throi ar gyfer y cais presennol a hefyd ar gyfer eiddo presennol Pennant sydd wedi ei leoli gerllaw'r safle. Mae pryder un o'r gwrthwynebwyr yn deillio o'r ffaith fod lle parcio (rhif 1 ar y cynllun) wedi ei ddangos gerllaw gardd Pennant. Mae'r lle parcio hwnnw wedi ei leoli ar dir cyhoeddus ac wedi ei ddynodi fel lle gellir cael lle parcio ychwanegol pe byddai angen yn achlysurol. Nid yw'r lle parcio yma wedi ei ddangos fel y byddai'n uniongyrchol gysylltiedig gyda naill ai'r cais dan sylw na'r cais a ganiatawyd yn ddiweddar ar y safle neillog. Byddai dau lecyn parcio ar gyfer y cais presennol (rhif 5 ar gynllun P059_m1_04a) a dau lecyn parcio ar gyfer cais C16/1347/38/LL (rhifau 3 a 4 ar gynllun P059_m1_04a) ynghyd a lle troi wedi ei gynnwys o fewn tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Ni fyddai'n bosibl rheoli'r llecyn parcio sydd wedi ei ddangos fel rhif 1 ar y cynllun gan fod hwn wedi ei leoli ar dir cyhoeddus y tu allan i berchnogaeth yr ymgeisydd. Ni chyflwynwyd y cynllun dan sylw ar gyfer y cais presennol gan nad oedd pryderon i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth i'r cais yma ac

felly nid oedd angen rhagor o wybodaeth am y llefydd parcio a throi. Fodd bynnag mae'r gwrthwynebydd wedi gwrthwynebu i'r ddau gais ar sail y pryderon o ran ei le troi ef yn sgil llecyn parcio rhif 1 ar gynllun P059_m1_04a. Cafodd cais C16/1347/38/LL fodd bynnag ei chaniatáu gan nad oedd 3 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn i'r bwriad hwnnw ond yn sgil derbyn y gwrthwynebiad yma roedd 3 gwrthwynebiad ar gyfer y cais presennol ac felly angen ei chyflwyno i Bwyllgor am benderfyniad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol, fel yr eglurwyd uchod, o safbwynt diogelwch ffyrdd a bod llefydd parcio a throi digonol wedi eu dangos i wasanaethu'r bwriad yma a'r cais a ganiatawyd gerllaw.

5.10 Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg gerllaw'r safle. Mae'r Uned Llwybrau yn awyddus i sicrhau fod llwybr cyhoeddus rhif 12 Llanbedrog yn cael ei ddiogelu yn ystod ac ar ddiwedd y datblygiad. Gan fod y llwybr yn agos iawn i'r datblygiad ac y gallai gwaith adeiladu amharu ar y llwybr ystyrir ei bod yn briodol yn yr achos yma i osod amod ar y caniatâd i sicrhau fod y llwybr yn cael ei ddiogelu. Ystyrir yn sgil rhoddi amod i sicrhau y bydd y llwybr yn cael ei warchod yn ystod a hefyd ar ddiwedd y datblygiad fod y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi CH22 CDUG.

Materion Bioamrywiaeth

5.11 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais a chadarnhawyd nad oedd ganddynt bryderon bioamrywiaeth am y bwriad. Yn dilyn ymweliad gyda'r safle cafwyd hefyd gadarnhad nad oeddynt yn ystyried fod yr adeilad presennol ar y safle yn addas ar gyfer ystlumod. Byddai coed yn dod lawr fel rhan o'r bwriad ond ystyriwyd fod y coed yma o werth isel ac nad oedd pryderon coed yn deillio o'r bwriad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi nodi y dylid cymryd gofal wrth adeiladu i osgoi llygredd i'r nant gerllaw. Argymell fod y gwaith yn cael ei wneud yn unol gydag amodau geir ar safle SEPA a bwriedir rhoddi nodyn ar y caniatâd yn cyflwyno copi o sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru fel bod y datblygwr yn ymwybodol o'r amodau gwaith yma ger cwrs dŵr. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn amharu ar fioamrywiaeth.

Unrhyw fater arall

5.12 Mae un o'r gwrthwynebiadau wedi cyfeirio at y ffaith y byddai'r bwriad yn effeithio ar olygon (aspects) sydd ganddynt ar hyn o bryd o ardal goediog. Nid yw materion yn ymwneud gyda golygfa yn fater cynllunio ac felly nid yw'r ffaith y byddent yn colli golygon yn ystyriaeth o bwys wrth ymdrin gyda'r cais.

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 Ardal Gwarchod y Dirwedd 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, 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. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau.
3. Cytuno gorffeniadau allanol.
4. Amod Dŵr Cymru.
5. Diogelu'r llwybr cyhoeddus rhif 12 Llanbedrog gerllaw.
6. Cwblhau'r llefydd parcio a throi yn unol â'r cynllun a'u bod yn weithredol cyn i'r eiddo gael ei feddiannu am y tro cyntaf.
7. Tirlunio.
8. Tynnu hawliau datblygu ganiateir ar gyfer ffenestri ychwanegol.

Nodyn:-

1. Sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ar angen i gydymffurfio gyda'r canllawiau a gynhwysir ynddynt.