Rhif: 4

Cais Rhif:	**C20/0623/19/AC**
Dyddiad Cofrestru:	**21-08-2020**
Math y Cais:	**Dileu/Diwygio Amod**
Cymuned:	**Bontnewydd**
Ward:	**Bontnewydd**
Bwriad:	**Cais i newid amodau 2 a 21 o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL er mwyn symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a tynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'/ Application to vary conditions 2 and 21 of planning permission C19/0014/19/LL in order to reposition plots 14 and 29 and reposition garage of plot 17, reduce slab level of plots 18 and 26 and remove part of footpath to the hammerhead**
Lleoliad:	**Tir Ger / Land At Lon Cefnwerthyd, Bontnewydd, Gwynedd, LL55 2UD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais sydd gerbron ar gyfer newid amodau 2 a 21 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL ar gyfer symud plot 14 a 29 a symud modurdy plot 17, lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a tynnu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'.

1.2 Mae'r caniatâd cynllunio gwreiddiol C19/0014/19/LL ar gyfer codi 29 uned byw ynghyd â chreu mynedfa gerbydol newydd, llecynnau parcio, gwaith tirlunio a chreu ardal gyhoeddus agored.

1.3 Mae'r safle presennol yn dir amaethyddol gyda thiroedd amaethyddol pellach yn ymestyn tu hwnt i ffin orllewinol y safle gyda thai preswyl yn gyfochrog a'r ffin ogleddol ac ymhellach i gyfeiriad y dwyrain a'r de. Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 3 (Lôn Llanfaglan) yn ymylu gyda ffin ddeheuol y safle tra bod ffordd ddi-ddosbarth (Lôn Cefnwerthyd) yn gyfochrog â'r ffin ddwyreiniol. Yn cyd-redeg gyda'r ffordd gyhoeddus i'r de o'r safle mae'r Afon Beuno sydd yn rhedeg i mewn i afon Gwyrfai sydd ymhellach i ffwrdd i gyfeiriad y gorllewin.

1.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Bontnewydd ac wedi ei ddynodi yn benodol fel safle ar gyfer codi tai newydd yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae pentref Bontnewydd wedi ei gydnabod fel pentref gwasanaeth yn y CDLL sy'n golygu fod ganddo rôl strategol i gwrdd â strategaeth y Cynllun trwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas.

1.5 Er eglurdeb, roedd y cynnig gwreiddiol yn darparu'r canlynol, ac mae hyn yn parhau:

- 6 fflat 2 ystafell wely fforddiadwy
- 3 tŷ 3 ystafell wely fforddiadwy
- 6 tŷ 3 ystafell wely
- 8 tŷ 3 ystafell wely
- 6 tŷ 4 ystafell wely

1.6 Mae'r bwriad gerbron yn benodol ar gyfer y newidiadau isod, ac mae gweddill y datblygiad yn unol â'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu o dan C19/0014/19/LL:

- Symud plot 14 1m yn agosach i blot 15 er mwyn gallu cadw'r gwrych sydd wedi ei leoli ar ffin y safle.
- Symud plot 29 i ffwrdd o ymyl y ffin er mwyn galluogi mynedfa ar gyfer biniau i gefn yr eiddo.
- Symud modurdy plot 17 oherwydd lleoliad y prif pibell nwy o ganlyniad i'w ail-leoli mewn cyswllt a'r datblygiad.
- Tynnu llwybr troed o'r 'hammerhead' yn dilyn trafodaethau gyda Uned Drafnidiaeth y Cyngor.
- Lleihau lefel slab plotiau 18 (300mm) a 26 (350mm) oherwydd dyluniad y gwaith allanol a'r angen am waliau cynnal.

1.7 Nodir fod angen asesu'r wybodaeth sy'n ymwneud yn uniongyrchol gyda'r newidiadau a nodir uchod gyda'r wybodaeth sydd eisoes wedi ei gyflwyno fel rhan o gais C19/0014/19/LL.

1.8 Nodir hefyd fod cais ar gyfer newid di-faterol ar gyfer y newidiadau gerbron wedi ei gyflwyno o dan gyfeirnod C20/0198/19/DA ac wedi ei wrthod oherwydd fod symud plot 14 yn debygol o gael effaith ar eiddo cyfagos sydd angen ei asesu fel rhan o gais ffurfiol. Nodir fod gweddill y newidiadau yn ddi-faterol ac yn destun y cais yma o ran hwylustod delio gyda'r holl faterion gyda'i gilydd.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

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

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5: Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effaith newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 16: Darpariaeth tai

PS 17: Strategaeth aneddleoedd

TAI 3: Tai mewn pentrefi gwasanaeth

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai Fforddiadwy

TAI 15: Trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiad

Yn ogystal â'r uchod, credir fod y canlynol hefyd yn berthnasol:

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Tai fforddiadwy

CCA: Ymrwymiadau cynllunio

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Datblygiad tai a darpariaeth addysgol

CCA: Cynllunio a'r iaith Gymraeg

CCA: Canllaw dylunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Tai fforddiadwy

NCT 5: Cynllunio a chadwraeth natur

NCT 12: Dylunio

NCT 15: Datblygu a pherygl llifogydd

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C08A/0287/19/LL - CODI 26 ANNEDD NEWYDD, CREU MYNEDFA A MAES CHWARAE – CANIATAU – 30.11.2009

C19/0014/19/LL - Cais llawn i godi 29 uned preswyl ynghyd a thirlunio, parcio, creu mynedfa newydd ag ardal cyhoeddus agored – CANIATAU – 10.07.2019

C19/0923/19/HY - Cais i godi arwyddion heb eu goleuo ynghyd a chodi 2 bolyn i arddangos baneri – CANIATAU – 11.11.2019

C19/0994/19/AC - Cais i ryddhau amodau 3,4,5,14,20 o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL yn ymwneud a deunyddiau, cynllun adeiladu, tai fforddiadwy a rheoli rhywogaethau ymwthiol – CANIATAU – 09.01.2020

C19/1082/19/RA - Cais i ryddhau amodau 17, 18, 19 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL yn ymwneud a tynnu / ail blannu gwrych a materion archaeolegol - CANIATAU - 20.12.2019

C20/0198/19/DA - Cais diwygiad di-faterol ar gyfer ail-osod plotiau rhif 14 a 29, newid gosodiad modurdy plit 17, lleihau lefel slab plotiau 18 ac 26 a dileu'r llwybr troed oddi ar un ochr o'r 'hammerhead' o'r hyn a ganiateir o dan C19/0014/19/LL – GWRTHOD – 15.04.2020

C20/0226/19/RA - Cais i rhyddhau amod 6 o ganiatâd cynllunio C19/0014/19/LL yn ymwneud a tirweddu - CANIATAU -07.05.2020

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Disgwyl ymateb
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Disgwyl ymateb
Dŵr Cymru:	Disgwyl ymateb
Nwy :	Diswgyl yamteb
Uned Llwybrau:	Does yna ddim llwybr cyhoeddus cyfagos ac felly does gennym ddim sylwadau i wneud ar y cais yma. Tybed a Gareth Roberts ti angen cysylltu efo parthed y newid i'r "llwybr" sef palmant? Ar yr ystâd newydd.
Uned Draenio Tir Cyngor Gwynedd (YGC):	Wedi cymharu â'r manylion a gymeradwyd eisoes o dan gais blaenorol nid yw ein uned o'r farn y byddai'r newidiadau o dan sylw yn effeithio materion draenio tir na risg llifogydd. Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Os byddai angen caniatâd cynllunio o'r newydd ar gyfer yr amrywiad arfaethedig, mae'n bosib y bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SUDS i'w gymeradwyo. Mae'r

manylion draenio sydd wedi eu cytuno yn flaenorol yn cyd-fynd a egwyddorion draenio cynaliadwy, serch hynny nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd un gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Byddai symud plot 14 yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd yr eiddo union gerllaw.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle yma eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio o dan C19/0014/19/LL, ac nid yw'r newidiadau i'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar leoliad, cyfanswm nifer, y canran o dai fforddiadwy, cymysgedd tai na chynllun cyffredinol y safle ac felly ystyrir fod y bwriad yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion polisïau PS 16, PS 17, PCYFF 1, TAI 3 a TAI 15 o'r CDLL fel a gadarnheir yn y cais blaenorol.

Mwynderau gweledol

5.2 Mae cynllun cyffredinol y safle eisoes wedi ei ganiatáu o dan gyfeirnod C19/0014/19/LL ac nid yw'r cynllun cyffredinol yma, na dyluniad uniongyrchol na gorffeniad y tai yn newid o ganlyniad i'r cais gerbron. Nodir fod tai ar blotiau 14 a 29 yn symud ychydig o fewn cyffiniau eu plotiau ac fod bwriad i symud modurdy plot rhif 17 (eto o fewn cyffiniau eu blot), lleihau lefel slab plotiau 18 a 26 a dileu rhan o'r llwybr troed i'r 'hammerhead'. Ni ystyrir y byddai'r newidiadau penodol yma yn cael effaith sylweddol gwahanol weledol i'r cynllun yn ei gyfanrwydd ac felly mae'r bwriad yn parhau yn unol â gofynion polisïau PS 5, PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.3 Fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, mae cynllun cyffredinol y safle eisoes wedi ei ganiatau o dan gyfeirnod C19/0014/19/LL, ac felly mae angen defnyddio'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatau fel pren mesur yn erbyn y bwriad sydd gerbron.

5.4 Nodir fod plot 14 wedi bod yn destun trafod rhwng y datblygwr, yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r eiddo a leolir yn union gerllaw adnabyddir fel 'Tywyn' yn ystod delio ac asesu'r cais blaenorol. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, manylion pellach a gosod ffenestr ar ffurf 'oriel' ar gefn eiddo plot 14; daethpwyd i sefyllfa ble 'roedd y datblygiad yn dderbyniol a chaniatawyd y cais cynllunio ar sail hynny.

5.5 Mae'r bwriad gerbron yn golygu symud plot 14 oddeutu 1m yn agosach i blot 15 (sydd union drws nesaf) er mwyn pellhau'r eiddo oddi wrth y gwrych sy'n ffinio o gwmpas y safle i gyd. Mae eiddo 'Tywyn' wedi ei leoli gyda ochr y safle yn ffinio a chefnau plotiau 14, 15 ac 16, gyda cefn plot 14 yn gwynebu gardd gefn Tywyn. Byddai symud plot 14 fel a gynigir yn y cais yma yn golygu y byddai'r ffenestr oriel ar gefn eiddo plot 14 yn edrych dros rhan bychan o gornel ben draw ardd gefn eiddo Tywyn. Ystyrir fod yr ardal yma mor fychan a chan ei fod wedi ei leoli o

fewn cornel ym mhen draw'r ardd (sydd yn ardd eang ac oddi wrth y rhannau union gerllaw tŷ 'Tywyn') ni ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar breifatrwydd eiddo Tywyn. Nodir fod perchennog Tywyn yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail unrhyw or-edrych dros ei eiddo; ond yn yr achos yma ystyrir fod y goredrych posib mor leiafrifol ac o'i gymharu â'r ardal eang o ardd eiddo Tywyn nad yw'n cael ei effeithio, ni fyddai'n resymol i wrthod y bwriad ar y sail yma. Nodir mai lleoliad eiddo plot 14 o fewn y plot yn unig sydd yn destun y cais yma, ac mae ei ddyluniad a lefel llawr yn unol â'r hyn sydd eisioes wedi ei ganiatau o dan y cais blaenorol. Cadarnheir nad oes unrhyw newid i leoliad y plotiau eraill sydd wedi eu lleoli ar hyd y terfyn yma gyda eiddo 'Tywyn'.

5.6 Ni ystyrir fod symud y plotiau/modurdai eraill o fewn y safle na lleihau lefel slab yn cael effaith ar unrhyw drigolyn y tu allan i'r safle.

5.7 Wedi ystyried yr holl faterion felly gan gynnwys sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ogystal â'r caniatâd blaenorol, credir fod y bwriad yn dderbyniol ac er y bydd rhywfaint o effaith, ni ystyrir y byddai'n annerbyniol ar sail gofynion perthnasol polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae'r gosodiad stryd a phalmant y safle yma eisioes wedi derbyn cymeradwyaeth o dan y caniatâd cynllunio blaenorol C19/0014/19/LL, ac mae'r bwriad i ddileu y llwybr troed ger y 'hammerhead' eisioes wedi bod yn destun trafodaeth rhwng y datblygwr a'r Uned Drafnidiaeth.

5.9 Mae'r newid yn golygu dileu rhan o'r llwybr troed o flaen plot rhif 17 yn rhan bellaf y 'hammerhead' ar ddiwedd y safle gan fod y llwybr troed heibio blaen plot 18 yn ddigonol ar gyfer creu cyswllt rhwng y safle a'r ffordd gerbron.

5.10 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod y newid yn dderbyniol ac i'r perwyl hyn ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 4, PS 5, TRA 2 a TRA 4.

Materion bioamrywiaeth

5.11 Mae'r sefyllfa yn nhermau effaith ar fioamrywiaeth a'r amgylchedd natur yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y lliniaru sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 5, PS 19 a AMG 5.

Materion Archeolegol

5.12 Mae'r sefyllfa yn nhermau effaith ar archeolegol parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisi AT 4 yn cael ei fodloni.

Materion llifogydd

5.13 Mae'r bwriad gerbron yn golygu lleihau lefel slab plotiau 18 ac 26. Nid yw'r newid yma na'r newidiadau eraill sy'n destun y cais yn newid cynllun cyffredinol y datblygiad i'r fath raddfa y byddai'n cael effaith andwyol ar unrhyw effaith o lifogi.

5.14 Mae'r hyn a fwriedir ac a gytunir ar gyfer y safle, sef creu ardal o dan yr ardal gyhoeddus agored i gynnwys offer arbenigol sydd yn casglu dŵr mewn tanciau pwrpasol ac wedyn yn rheoli ei ryddhad i Afon Beuno gerllaw, yn parhau. Mae mesurau yn parhau i gael eu cynnwys o fewn dyluniad y system ddraenio sydd yn cynnwys nodweddion draenio cynaliadwy- er enghraifft

llecynnau parcio gyda wynebau hydraidd ble arweinir dŵr wyneb oddiar wynebau caled megis toeau, llwybrau troed ac ati. Mae'r newidiadau mor leiafrifol ni ystyrir y byddai'n cael effaith sylweddol gwahanol i'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu. Fe ystyrir fod y mesurau yma yn ogystal â'r prif system sydd yn casglu a rhyddhau dŵr wyneb y safle gyfan yn parhau dderbyniol o safbwynt gofynion polisi PCYFF 6. Trafodwyd y materion yma ar lafar gyda'r ymgynghorwyr perthnasol ac disgwylir ymateb ffurfiol erbyn dyddiad y Pwyllgor fydd yn cadarnhau barn yr ymgynghorwyr.

5.15 Ni chredir felly fod unrhyw reswm dros wrthod y cais o safbwynt yr agwedd yma gan ei fod yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau PS 5, PS 6 a ISA 1. Fe roddir amodau penodol er mwyn sicrhau fod yr hyn a gytunwyd yn cael ei weithredu yn gwbl unol a'r manylion a gytunwyd.

Tai Fforddiadwy

5.16 Mae'r sefyllfa yn nhermau darpariaeth tai fforddiadwy yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 2, PS 18 a TAI 15 o'r CDLL.

Llecyn Agored

5.17 Mae'r sefyllfa yn nhermau darparu llecyn agored yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisiau PS 2 a ISA 5 yn cael eu bodloni.

Materion addysgol:

5.18 Mae'r sefyllfa yn nhermau materion addysgol yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisi ISA 1.

Materion Ieithyddol

5.19 Mae'r sefyllfa yn nhermau effaith ar yr Iaith Gymraeg yn parhau fel y cais blaenorol ac nid yw'r bwriad gerbron yn cael unrhyw effaith ar y materion sydd eisioes wedi eu cytuno a'i amodi fel rhan o ganiatad cynllunio C19/0014/19/LL. Yn ddarostynedig i'r un gofynion ac amodau felly ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio a gofynion polisi PS1.

Hanes cynllunio perthnasol

5.20 Fel sydd eisioes wedi ei nodi yn yr adroddiad yma, mae hanes cynllunio blaenorol y safle yma yn ystyriaeth faterol a hanfodol. Yn gryno, rhoddwyd caniatâd o dan gyfeirnod C19/0014/19/LL i godi 29 tŷ, ac mae'r gwaith yn ymwneud a hyn eisioes wedi cychwyn ar y safle. Mae'r caniatad cynllunio gwreiddiol yma yn parhau ac mae'r cais yma yn ymwneud a'r newidiadau gerbron yn unig gan fod y materion eraill i gyd yn parhau yn unol â'r caniatad blaenorol. Credir fod hyn yn ystyriaeth cynllunio faterol wrth benderfynu'r cais presennol gan fod hawl cyfreithiol eisioes yn bodoli i godi tai newydd ar y safle

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.21 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod cyfnod ymgynghoriad cyhoeddus y cais. Ni ystyrir fod unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sydd yn gorbwyso'r polisiau cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe gredir felly, nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol i ddarparu tai newydd gan gynnwys tai fforddiadwy ar diroedd sydd wedi eu dynodi yn benodol ar gyfer y bwriad hynny.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, gan gynnwys gwrthwynebiadau, credir fod y cais yma yn dderbyniol. Rhaid hefyd ystyried hanes cynllunio'r safle a'r caniatad cynllunio blaenorol o dan C19/0014/19/LL. Fe ystyrir fod y cynnig yn cwrdd â gofynion perthnasol y polisïau lleol a chenedlaethol fel a nodir uchod yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau perthnasol a'r holl adroddiadau
3. Deunyddiau/llechi - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC
4. Tirlunio a ffiniau'r safle - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC, C19/1082/19/RA ac C20/0226/19/RA
5. Priffyrdd CEMP - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC
6. Draenio
7. Bioamrywiaeth a rheoli effeithiau amgylcheddol - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC
8. Archaeoleg - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/1082/19/RA
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar y tai fforddiadwy
11. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol oddi ar blotiau 14, 15, 16, 17 (gan gynnwys gosod ffenestri ychwanegol a ffenestri to)
12. Cytuno gwydr afloyw i ffenestr llofft sydd ar gefn plot 14 a chytuno dull agor
13. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai
14. Manylion ac amserlen gosod offer o fewn y llecyn agored.
15. Cytuno ar drefniadau sicrhau tai fforddiadwy. - manylion yn unol â'r hyn a gytunwyd o dan C19/0994/19/AC

Nodyn
SUDS