Rhif: 8

Cais Rhif:	**C20/0040/35/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**10-01-2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Criccieth**
Ward:	**Criccieth**
Bwriad:	**Codi ty preswyl newydd**
Lleoliad:	**Sibrwd Y Gwynt Morannedd, Criccieth, LL52 0PP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn ymwneud gyda chodi tŷ newydd a chreu mynedfa gerbydol oddi ar y ffordd stad.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar blot cul o fewn stad o dai amrywiol sydd ar lethr. Mae wedi ei leoli rhwng dwy annedd ac mae ffordd bengaead wedi ei leoli union o'i flaen, ac yna mae tai eraill wedi eu lleoli wedi hynny. Mae'r safle o fewn ffin datblygu tref Criccieth.

1.3 Mae'r safle wedi bod yn destun sawl cais cynllunio ac apêl sydd wedi eu nodi isod o dan hanes cynllunio'r safle. Caniatawyd tŷ deulawr gyda mynedfa yn dilyn apêl yng nghyswllt a chais C08D/0570/35/LL, ac mae'r caniatâd yma yn parhau yn fyw ar y safle.

1.4 Mae'r bwriad i godi tŷ deulawr tair llofft ar y safle gyda balconi wedi ei gau ar y blaen. Gan fod y safle ar lethr, bydd yn ofynnol cloddio i mewn i'r safle a gosod y tŷ bwriedig yn y tir rhywfaint. Mae'n ymddangos o'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno y byddai'r tŷ newydd yn mesur oddeutu 14m wrth 11m ac y byddai'r rhan uchaf o'r to yn mesur oddeutu 7m o uchder i'r crib ar y blaen. Byddai'r eiddo a tho chrib llechi a waliau cedar.

1.5 Bu i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio gwneud penderfyniad ar y cais yn eu cyfarfod ar yr 22ain o Fawrth, 2021 er mwyn gofyn i swyddogion drafod y deunydd toi a chladio allanol gyda'r ymgeisydd. Mae'r bwriad fel y'i gyflwynwyd yn wreiddiol yn dangos to a waliau allanol o ddur lliw llwyd ac roedd Aelodau'r Pwyllgor yn datgan pryder am addasrwydd y deunydd o ddur lliw llwyd tywyll yn y lleoliad yma. O ganlyniad bu i swyddogion drafod hyn gyda'r ymgeisydd a derbyniwyd cadarnad fod bwriad i newid y deunydd toi i lechi a bwriad i gladio'r waliau allanol gyda choedyn cedar.

1.6 Mae'r cais gerbron yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol.

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 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth Dwr

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

TA1 2: Tai mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol

PS20: Diogelu a Lle bo’n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol, Cofrestredig

Canllaw Cynllunio Atodol- Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C04D/0700/35/AM – Codi tŷ annedd GWRTHOD 17.12.2004

C04D/0259/35/AM – Codi tŷ annedd GWRTHOD 17.05.2004

C05D/0513/35/AM – Codi tŷ deulawr GWRTHOD 17.10.2005

C06D/0099/35/AM – Codi tŷ annedd GWRTHOD 16.05.2006

C06D/0479/35/AM – Codi tŷ annedd deulawr GWRTHOD 18.10.2006 – Apêl APP/Q6810/A/07/2042508/WF Gwrthod 20.07.2007

C08D/0570/35/LL – Codi tŷ deulawr a mynedfa gerbydol GWRTHOD 13.07.2010 Apêl APP/Q6810/A/11/2144394/WF CANIATAU 04.04.2011

C16/0255/35/AC - Rhyddhau amodau 3,4 a 5 o ganiatâd apêl APP/Q6810/A/11/2144394/WF - PENDERFYNIAD CYMYSG 26.04.2016

C18/1082/35/LL – Cais ar gyfer codi tŷ newydd a mynedfa gerbydau – GWRTHOD – 14.01.2019

Mae cyngor o flaen llaw wedi ei gynnig ar sawl achlysur yn cadarnhau fod yr opsiynau sydd wedi eu cyflwyno yn rhy fawr ac uchel i’r safle ac yn mynd yn groes i’r hyn a ganiatawyd o dan yr apêl diweddaraf.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Dwr Cymru:	Amod cynllun draenio
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad. Argymhellaf cynnwys yr amodau / nodiadau sy'n ymwneud ac atal dŵr wyneb rhedeg i'r ffordd, cwblhau lle parcio a gosod cyrbiau smwt ar unrhyw caniatâd cynllunio a roddir
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
CADW:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ar 18.02.2020 a derbyniwyd 2 ohebiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad:

- Dyluniad a deunyddiau allan o gymeriad
- Adeilad wedi ei leoli tu allan i linell adeiladu yr ardal
- Adeilad yn rhy uchel
- Potensial tirlithrio yn ystod gwaith
- Ffordd stad yn anaddas ar gyfer traffic gwaith
- Goredrych i'r eiddo o flaen ac bob ochr – nodi fod posibilrwydd na fydd y gwrych tu cefn i'r eiddo dros y ffordd yn bodoli am byth
- Effaith sŵn gwaith
- Parcio

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin datblygu pentref Criccieth. Mae lefel cyflenwad dangosol o dai i Criccieth dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn 164 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y

modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Ceir un dynodiad yng Nghriccieth sef T41 ar gyfer amcangyfrif o 34 uned efo'r 130 unedau sy'n weddill yn cael ei darparu ar safleoedd ar hap. Yn y cyfnod 2011 i 2020, mae cyfanswm o 40 uned wedi eu cwblhau yn Criccieth (i gyd ar safleoedd ar hap), roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol yn Ebrill 2020 yn 63 o unedau (eto i gyd ar safleoedd ar hap). Golyga hyn fod yna gapasiti o fewn cyflenwad dangosol Criccieth ar gyfer y datblygiad sy'n ffurfio rhan o'r cais yma.

5.2 Mae'r cais gerbron ar gyfer codi annedd deulawr newydd gyda mynedfa gerbydol oddi ar y ffordd stad. Mae hanes cynllunio hir i'r safle yma; ac mae 6 cais cynllunio wedi ei wrthod ar y safle. Mae caniatâd wedi ei roi ar y safle drwy apêl ar sail y cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o gais C08D/0870/35/LL, ac mae'r caniatâd hynny yn parhau yn fyw. Nodir fod penderfyniad yr Arolygydd wedi ei selio ar faterion a godwyd yn yr apêl yn 2007 a wrthodwyd, ac fod yr arolygydd o'r farn fod pryderon yr apêl hynny wedi eu goresgyn erbyn 2011. Mae'r adroddiad yma yn mynd i'r afael a'r materion hynny a godwyd yn yr apeliadau blaenorol; ac yn asesu'r bwriad yn erbyn polisïau cyfredol y Cynllun Datblygu Lleol.

5.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn plot o dir bychan a chul o fewn stad Morannedd yng Nghriccieth. Mae'r safle ar lethr sy'n codi tua cefn y safle, ac mae wedi ei leoli rhwng dau eiddo gyda eiddo arall union o'i flaen gyferbyn a'r ffordd stad cul. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu'r dref ac yn ymddangos yn safle ar hap addas ar sail y penderfyniad apel diweddaraf. Er nad yw CADW wedi ymateb i'r ymgynghoriad hwn maent wedi cadarnhau ar y cais blaenorol na fyddai datblygu'r plot yma yn cael effaith ar heneb Cae'r Dynni oherwydd ei leoliad yng nghanol stad o dai presennol. Mae'r cais felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 1, TAI 2 a PS20 o ran egwyddor o godi tŷ.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.4 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn plot o dir bychan a chul o fewn stad Morannedd yng Nghriccieth. Mae'r safle ar lethr sy'n codi tua cefn y safle, ac mae wedi ei leoli rhwng dau eiddo gyda eiddo arall union o'i flaen gyferbyn a'r ffordd stad cul.

5.5 Mae'r penderfyniadau apêl (gwrthod a chaniatáu) ar y safle yn gosod yn glir fod potensial i eiddo deulawr ar y safle yma beri goredrych ac effaith annerbyniol ar y trigolion gerllaw bob ochr ac i'r blaen. Mae'r penderfyniadau apêl yn dibynnu ar leoliadau ffenestri a lefelau llawr er mwyn sicrhau nad oes effaith andwyol ar yr tai cyfagos.

5.6 Mae'r cynllun a ganiatawyd o dan apêl 2011 yn golygu codi eiddo 9m wrth 10m ac oddeutu 7.5m o uchder i'r crib. Nid yw'r dyluniad yn cynnwys unrhyw ffenestr ar y waliau ochr (heblaw am ffenestr velux yn y to), ond mae ffenestri llawr cyntaf yn y cefn (ystafell wely ac ystafell ymolchi) a ffenestr fawr ar yr edrychiad blaen ar y llawr gwaelod a dwy ffenestr ar y llawr cyntaf (ystafelloedd gwely). Penderfynwyd y byddai'r tŷ yma yn dderbyniol ar sail y nifer a lleoliad y ffenestri a lefel llawr i'w gytuno. Nodir fod y cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais apêl yn nodi y byddai lefel llawr yr eiddo ychydig yn uwch na'r ffordd (oddeutu 0.3m) ac ystyrir oherwydd y byddai'n rhaid cloddio'r safle y byddai modd lleihau lefel llawr eto.

5.7 Mae asiant y cais wedi cyflwyno cynllun trawstoriad cymharol er mwyn dangos y bwriad gerbron yng nghyd destun yr un lefelau. Mae'r cynllun yma yn awgrymu fod y tŷ bwriedig yn cael ei osod yn ôl 1m o'i gymharu â'r tŷ sydd wedi ei ganiatáu ac ar sail fod y cynllun yma yn dangos y

byddai lefel llawr gorffenedig yr un fath a'r hyn sydd eisoes wedi ei ganiatáu, byddai'r eiddo ar ei uchaf oddeutu 0.5m yn is.

5.8 Mae'r tŷ sydd gerbron erbyn hyn oddeutu 4m yn lletach a 1m yn hirach na'r eiddo a ganiatawyd ac 0.5m yn is ar ei uchaf. Nodir fod yr eiddo wedi ei ddylunio gyda ongl ar y blaen fel nad yw'r edrychiad yn edrych allan i'r un cyfeiriad i gyd. Mae dyluniad yr eiddo yn golygu darparu drysau 'patio' neu 'bi-folding' yn yr ystafell wely ar y blaen ar y llawr cyntaf sy'n ymddangos yn agor ar ffurf balconi 'juliette', ynghyd a ffenestr hir ar dop y glanfa ac yn y 'stydi' ar y llawr cyntaf.

5.9 Mae'r cynllun safle hefyd yn cadarnhau y byddai'r tŷ bwriedig oddeutu 2m i ffin yr eiddo un ochr a 2.4m i ffin yr eiddo'r ochr arall. Mae'r stad ble lleolir safle'r cais wedi ei nodweddu gan eiddo llawr a hanner yn bennaf sydd wedi eu lleoli yn braf o fewn eu plotiau (h.y ddim yn agos at eu ffiniau gyda'r eiddo drws nesaf) a gyda agoriadau lleiafrifol ar eu blaen ac ar y llawr cyntaf.

5.10 Mae'r penderfyniadau apêl yn cadarnhau y byddai'r safle yma yn addas ar gyfer eiddo preswyl cul. Mae'r annedd gerbron felly ychydig yn is o ran crib y to na'r hyn a ganiatawyd ond yn lletach ac yn cynnwys mwy o agoriadau ar y llawr cyntaf. Ystyrir nad yw'r lleihad mewn uchder yn gyfaddawd am yr effaith andwyol o gynyddu ei led ac ychwanegu agoriadau ar y llawr cyntaf.

5.11 Mae'r eiddo gerbron yn ddeulawr gyda'r rhan fwyaf o'r agoriadau ar y blaen ac ar y lefel llawr cyntaf ac ystyrir nad yw hyn yn cyd-fynd gyda patrwm yn y rhan yma o'r stad, ac ei fod yn achosi effaith gormesol a'r teimlad o or-edrych dros weddill y stad. Ystyrir yn byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol yn fwy ar eiddo Pen y Bryn sydd wedi ei leoli yn union o flaen y safle, na'r hyn a grybwyllwyd yn dderbyniol yn ystod apêl 2011.

5.12 Nodir fod trigolion Pen y Bryn wedi gwrthwynebu'r cais gan nodi y dylai asesu'r effaith y bwriad ar eu eiddo heb gymeryd i ystyriaeth y gwrych presennol tu cefn i'w eiddo, gan eu bod yn ceisio lleihau ei uchder ac mae potensial na fydd y gwrych yn bodoli yno yn y dyfodol oherwydd gwaith cynnal a chadw cysylltiol. Nodir fod gan unrhyw eiddo hawl i osod ffens, wal neu wrych o gwmpas eu heiddo er mwyn diogelu eu preifatrwydd, a chan fod y gwrych/ffens yn bodoli yma mae'n ofynnol cymryd i ystyriaeth yr hyn a gellir y trigolion ei wneud eu hunain i'w diogelu fel rhan o asesiad y cais.

5.13 Er gwaethaf yr uchod, ac er nad yw'r cynlluniau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dangos yr eiddo newydd mewn cyd-destun a'r ddau eiddo drws nesaf o ran uchder, ystyrir fod yna ddigon o wybodaeth wedi ei gyflwyno er mwyn cadarnhau y byddai'r tŷ gerbron, oherwydd ei faint (yn benodol ei led a'i swmp), lleoliad y ffenestri/drysau a balconïau ar yr edrychiad blaen a'r dyluniad modern yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd rhesymol eiddo Pen y Bryn sydd wedi ei leoli gyferbyn a ffordd stad safle'r cais, ac y byddai yn elfen estron yn y dirwedd a'r ardal. Mae swyddogion yn croesawu y ffaith fod yr ymgeisydd yn awr yn bwriadu toi'r datblygiad gyda llechi a chladio'r waliau allanol gyda choedyn cedar.

5.14 Ystyrir hefyd fod maint yr eiddo (yn benodol ei led a'i swmp) yn golygu nad yw'r eiddo yn cydweddu a phatrwm adeiladu a dyluniad y stad – sy'n cynnwys tai llawr a hanner yn bennaf o fewn plotiau sy'n cynnwys y tai yn braf.

5.15 Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 13 PS 5, maen prawf 1 PCYFF 2, meini prawf 1 a 10 PCYFF3 ar sail effaith ar fwynderau eiddo gerllaw, ac nad yw'n hyrwyddo safonau

dyluniad uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol nac yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Ymgynghorwyd gyda'r Uned Drafnidiaeth parthed y bwriad, ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i'r datblygiad o ran parcio a mynediad yn ddarostynedig i amodau a fyddai'n sicrhau lle parcio a throi, gwarchod y ffordd rhag llif dwr a derbyn trwydded ar gyfer creu'r fynedfa.

5.17 Ystyrir y byddai'r bwriad yn gydnaws ac amcanion polisïau TRA 2 a TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol o ran mynediad a chyfleusterau parcio.

Materion ieithyddol

5.18 Nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwyon sydd wedi eu gosod o fewn polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig ar gyfer darparu tai newydd, ac mae caniatâd cynllunio presennol ar gyfer codi tŷ ar y safle.

5.19 Mewn amgylchiadau fel hyn mae'r CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy yn gofyn i ymgeisydd dangos sut mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ieithyddol. Mae'r bwriad gerbron ar gyfer codi tŷ annedd ar leoliad sydd eisoes yn elwa o ganiatâd cynllunio ar gyfer annedd sydd eto i'w godi. Mae'r egwyddor o godi tŷ annedd ar y safle eisoes wedi ei sefydlu felly ac yn gyfle i deuluoedd lleol aros neu symud yn ôl i'r ardal, ac mae'r ymgeiswyr yn deulu lleol Cymraeg sydd yn symud yn ôl i'r ardal. Byddai potensial defnyddio gweithlu leol ar gyfer y gwaith ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu datganiad sut ynglŷn a sut mae'r bwriad wedi rhoi ystyriaeth i faterion ieithyddol ac ystyrir felly fod y bwriad gyda potensial i gael effaith bositif ar y iaith yn yr ardal.

5.20 Ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i ofynion penodol polisi PS1 o'r CDLl na gofynion y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'.

Materion Draenio

5.21 Byddai'r bwriad yn destun cais systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb, ac y byddai'r system yma yn cael ei gymeradwyo gan Corff Cymeradwyo SDC fel proses ar wahân i'r drefn cynllunio. 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 cyn eu caniatáu yn ffurfiol. Mae'r ACLl wedi ymgynghori gyda'r Uned Draenio y Cyngor ond nid oes ymateb wedi ei dderbyn. Er hyn, ystyrir bod modd darparu draenio digonol ar y safle petai egwyddor y bwriad yn dderbyniol ac byddai hyn yn fater i'r corff cymeradwyo SDC yn bennaf. I'r perwyl hyn ni ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PS6 o'r CDLl.

Yr ymateb i'r ymgymghoriad cyhoeddus

5.22 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus, derbyniwyd y sylwadau isod ar faterion cynllunio

- Dyluniad a deunyddiau allan o gymeriad
- Adeilad wedi ei leoli tu allan i linnell adeiladu yr ardal
- Adeilad yn rhy uchel

- Potensial tirlithrio yn ystod gwaith
- Ffordd stad yn anaddas ar gyfer traffic gwaith
- Goredrych i'r eiddo o flaen ac bob ochr – nodi fod posibilrwydd na fydd y gwrych tu cefn i'r eiddo dros y ffordd yn bodoli am byth
- Effaith sŵn gwaith
- Parcio

5.23 Ystyrir fod yr asesiad uchod wedi delio gyda'r holl faterion yma. Nodir petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, byddai modd rheoli effaith sŵn gwaith drwy amodau cynllunio yn rhwystro oriau gwaith, ac y byddai sicrhau fod y tir yn addas ar gyfer ei gloddio yn fater a byddai'n cael ei asesu gan o dan faterion Rheolaeth Adeiladu.

6. Casgliadau:

6.1 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod y bwriad yn annerbyniol oherwydd mae'r ACLl yn ystyried y byddai'r tŷ gerbron, oherwydd ei faint (yn benodol ei uchder a'i led) lleoliad y ffenestri/drysau a balconïau ar yr edrychiad blaen a'r lefelau llawr gorffenedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd rhesymol eiddo Pen y Bryn sydd wedi ei leoli gyferbyn a'r ffordd stad safle'r cais.

Ystyrir hefyd fod maint yr eiddo (yn benodol ei uchder a'i led) yn golygu nad yw'r eiddo yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r stad – sy'n cynnwys tai llawr a hanner yn bennaf o fewn plotiau sy'n cynnwys y tai yn braf. Ar sail hyn mae'r bwriad yn groes i ofynion maen prawf 13 PS 5, maen prawf 1 PCYFF 2, meini prawf 1 a 10 PCYFF3 ar sail effaith ar fwynderau eiddo gerllaw, ac nad yw'n hyrwyddo safonau dyluniad uchel sy'n gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol nac yn ychwanegu at na gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r ty bwriedig yn groes i faen prawf 13 o bolisi PS5, maen prawf 1 o bolisi PCYFF2 a meini prawf 1 a 10 o bolisi PCYFF 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2017 o ganlyniad i faint a graddfa a dyluniad yr annedd newydd yn benodol ei uchder a'i led a lleoliad y ffenestri a balconïau ar yr edrychiad blaen sy'n golygu nad yw'r bwriad yn cydweddu a phatrwm adeiladu'r stad ac yn achosi effaith andwyol sylweddol ar fwynderau a phreifatrwydd trigolion eiddo sydd wedi ei leoli o flaen y safle.