

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C17/0440/18/AM

Dyddiad 09/05/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Amlinell

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Penisarwaun

Bwriad: Cais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n nol i godi wyth ty fforddiadwy (un par a dau teras o dri) ynghyd ag addasu mynedfa bresennol, llecynnau parcio, ffordd i'r ystad a gerddi i'r tai unigol

Lleoliad: Tir ger Gorswen, Brynrefail, Caernarfon, Gwynedd, LL553NT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r hwn yn gais amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl (pob dim ond y fynedfa gerbydol) i godi wyth tŷ fforddiadwy deulawr (4 tŷ cymdeithasol a 4 tŷ canolradd) ar safle sy'n ymylu ar ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail, fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.
- 1.2 Mae'r bwriad yn golygu addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd stad newydd a gosod wyth tŷ ar ffurf hanner cylch, gan gynnwys un pâr o dai cyswllt a dau deras o dri thŷ. Byddai'r tai wedi'i rhannu'n ddau dŷ 2 llofft, tri thŷ 3 llofft a thri thŷ 4 llofft. Gan mai cais amlinellol yw hwn, dangosol yn unig yw'r manylion a'u dangosir ar y cynlluniau (ar wahân i'r fynedfa gerbydol).
- 1.3 Saif y safle rhwng prif ardal anheddol y pentref a'r Afon Caledfwlch. Tan y 1980au defnyddiwyd y safle fel iard lorïau ond daeth y defnydd hwn i ben yn 1985 ac, er i'r safle am gyfnod fod wedi gordyfu gyda llwyni a thyfiant, oherwydd ei ddefnydd blaenorol fe ystyrir hwn yn safle tir llwyd. Mae'r safle erbyn hyn wedi'i glirio o'r rhan fwyaf o'r thyfiant.
- 1.4 Mae'r safle gerllaw Afon Caledfwlch ond saif y tu allan i Barth Llifogydd C (lle nad ydyw datblygiadau anheddol fel arfer yn dderbyniol). Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y ffordd ddi-ddosbarth sy'n rhedeg trwy'r pentref, gerllaw Pont Brynrefail.
- 1.5 Cyflwynwyd y dogfennau isod gyda'r cais :
- Datganiad Cynllunio a Chartrefu Fforddiadwy
 - Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
 - Canlyniadau asesiad coed
 - Llythyr oddi wrth Grŵp Cynefin yn datgan diddordeb mewn datblygu tai ar y safle
- 1.6 Fe ail-ddyluniwyd y cynllun mewn ymateb i sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth a bu ail-ymgynghoriad ar y cynllun diwygiedig.

2. Polisiâu 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 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 lesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU
 PS18 : TAI FFORDDIADWY
 TAI 16: SAFLEOEDD EITHRIO
 TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL
 AMG 2 : ARDALOEDD TIRWEDD ARBENNIG

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Adeiladu Tai Newydd yng Nghefn Gwlad (2009).

CCA: Tai Fforddiadwy (2009).

CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004)
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06A/0264/18/AM : DATBLYGIAD PRESWYL 12 O DAI - Gwrthodwyd 08/06/06

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Sylwadau :

- mae'r cais y tu allan i'r ffin ddatblygu ac mae'n bwysig cadw at y ffiniau hyn
- mae'r tir o fewn ardal sydd dan berygl llifogydd
- pryder ynghylch presenoldeb llysiâu'r dial ar y safle
- derbyn bod galw am dai fforddiadwy yn lleol ond cwestiynu os mai hwn yw'r safle priodol

Uned Trafnidiaeth:

Dim gwrthwynebiad - Mae'r cynlluniau diwygiedig yn cynnwys y gwelliannau a argymhellwyd gan yr Uned ac mae'r diwygiadau ar y cyfan yn dderbyniol. Mae rhai pryderon yn parhau ynghylch y trefniant mewnol dangosol.

Dŵr Cymru:

Dim gwrthwynebiad
 Gofyn am amod er sicrhau cynllun draenio ar gyfer dŵr aflan, dŵr wyneb a dŵr tir

Nodiadau safonol ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ni ddylid caniatáu'r cais heb amodau'n ymwneud a'r canlynol :

Amod 1: Amod cyffredinol ar gyfer datblygu ar dir sydd wedi ei effeithio gan lygru

Amod 2: Adroddiad dilysu

Amod 3: Monitro hirdymor

Amod 4: Llygriad nas amheuwyd

Amod 5: Systemau Draenio Cynaliadwy

Amod 6: Pentyrru

Nodiadau i'r ymgeisydd

Iechyd yr Amgylchedd: Angen amodau tir llygredig safonol

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r egwyddor ond gofyn am yr wybodaeth ganlynol :

- Cynllun gwaredu rhywogaethau ymledol
- Arolwg coed
- Cynllun tirweddu
- Cynllun draenio cynaliadwy
- Arolwg rhywogaethau a'u gwarchodir
- Amod er amddiffyn adar sy'n nythu.

Yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Bioamrywiaeth cyflwynwyd canlyniadau Arolwg Coed ar gyfer y safle

Uned Strategol Tai: Mae'r cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal. Byddai angen ystyried disgownt o thua 30% ar gyfer y tai pâr a 10% ar gyfer y tai teras.

Tai Teg: Heb eu derbyn

Adran Draenio Tir: Mae angen amod er diogelu'r cwrs dŵr gerllaw

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Mae'r tir wedi'i lygru gyda llysiâu'r dial ac yn anaddas i'w ddatblygu
- Mae pryder ynghylch sefydlogrwydd glan yr afon ger y safle
- Does dim angen y tai hyn ar Frynrefail gan fod bron i 40% o'r tai presennol yn dai haf
- Gor-ddatblygiad o'r safle
- Mae 8 tŷ yn ormod ar gyfer pentref o'r maint hwn
- Bod cwrs dŵr yn rhedeg dan y safle ac felly bod y safle'n anaddas i'w ddatblygu
- Mae problemau parcio difrifol eisoes yn y pentref ac nid oes parcio digonol yn rhan o'r cynllun
- Fe fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r drafndiaeth trwy'r pentref.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Pryder bod y tir wedi'i lygru oherwydd ei ddefnydd blaenorol a gall llygredd gael ei ryddhau i'r afon o ganlyniad i'r gwaith
- Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu
- Mae llifogydd yn effeithio ar y tir yn rheolaidd
- Ni all y systemau draenio a charthffosiaeth bresennol ddelio gyda'r tai newydd

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Nid oes gan yr ymgeisydd hawl mynediad i'r ffordd sydd ar lan yr afon
- Bod y safle wedi ei glirio o lystyfiant heb ganiatâd
- Cwestiynu'r bwriad ar gyfer tir y perchennog sydd tu allan i ffin y safle.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Pentref Lleol Brynrefail fel y'i diffinnir gan y CDLL ond mae'n cyffwrdd yn union â'r ffin.
- 5.2 Mae Polisi PS18 : Tai Fforddiadwy yn gosod targed o leiafswm o 1572 fel darpariaeth o dai fforddiadwy dros gyfnod y CDLL gyda 268 o'r rheiny'n cael eu darparu mewn Pentrefi. Mae Polisi TAI 16 yn caniatáu, fel eithriad, datblygu cynlluniau tai sy'n 100% fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw ffin ddatblygu ac sy'n ffurfio estyniad rhesymogol i'r anheddle. Mae angen i safleoedd o'r fath gwrdd ag angen lleol sydd wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir ei gyfarch o fewn amser rhesymol tu mewn i'r ffin.
- 5.3 Yn yr achos hwn bwriedir darparu 8 tŷ fforddiadwy ar y safle (100%) ac mae Uned Strategol Tai'r Cyngor yn cadarnhau bod y nifer hwn o dai ynghyd a natur y tai hynny yn cyfarch gydag anghenion yn yr ardal. Nid oes yr un safle tai wedi ei glustnodi o fewn ffin fabwysiedig Brynrefail.
- 5.4 Mae'r datganiad Cynllunio a Chartrefi Fforddiadwy yn cadarnhau bydd dyluniad a gosodiad mewnol dangosol y tai yn cwrdd ag anghenion y llyfryn Gofynion Ansawdd Datblygu (GAD) (Design Quality Requirements - DQR). Mae cwrdd y gofynion hyn yn golygu y gellid trosglwyddo'r tai i gymdeithas dai. Yn ogystal derbyniwyd copi o lythyr gan Grŵp Cynefin yn dangos parodrwydd mewn egwyddor i ddatblygu tai ar y safle.
- 5.5 O safbwynt ffisegol, fe gredir bod hwn yn estyniad rhesymol i'r pentref gyda datblygiadau eraill yn amgylchynu'r safle ar dair ochr. Mae'r safle hefyd yn safle tir llwyd a fu, yn y gorffennol, yn iard loriau.
- 5.6 O ystyried y drafodaeth uchod, gan i hwn fod yn gynllun sydd ar dir llwyd, yn union gerllaw ffin ddatblygu a bod y datblygiad yn cyfarch galw lleol am dai fforddiadwy,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

fe gredir bod egwyddor y cynllun yn cwrdd gyda gofynion Polisi TAI 16 y CDLI ac fe fyddai'n cyfrannu tuag at gwrdd â'r targed a'i osodir gan Bolisi PS18.

Dyluniad a mwynderau gweledol

- 5.7 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
 - Defnyddio deunyddiau priodol
- 5.8 Oherwydd ei safle tir llwyd ger lleoliad anheddol presennol ni ystyrir bydd y tai hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod gosodiad a dyluniad dangosol y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd priodol. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.
- 5.9 Mae'r safle hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ond eto, oherwydd ei leoliad ger ardal anheddol, ni chredir bydd unrhyw niwed arwyddocaol ar raddfa tirwedd yn deillio o'r datblygiad ac felly fe gredir bod y cais yn gyson gyda Pholisi AMG 2 y CDLI.

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol. Yn ogystal, oherwydd y pellter o dai eraill ynghyd a ffurfiant y tir a sgrinio naturiol presennol, ni chredir y byddai unrhyw or-edrych na chysgodi arwyddocaol o unrhyw eiddo arall yn deillio o'r datblygiad. Fe gredir felly y byddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.11 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun yn sgil sylwadau gwreiddiol yr Uned Trafnidiaeth ac, er bod ganddynt rai sylwadau ynghylch trefniant mewnol y safle (sydd i'w gytuno fel rhan o'r cais materion a gwadwyd yn ôl) nid oes ganddynt wrthwynebiad i'r fynedfa o safbwynt diogelwch ac fe gredir bod y ddarpariaeth barcio'n dderbyniol o safbwynt niferoedd. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.12 Fe godwyd nifer o bwyntiau gan yr Uned Bioamrywiaeth ac fe drafodir y rhain yn eu tro isod :
- *Rhywogaethau ymledol* : Mae Llysiâu'r Dial (Japanese Knotweed) a Jac y Neidiwr (Himalayan Balsam) yn bresennol ar y safle ac mae'n angenrheidiol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

cymryd camau i gael gwared a'r rhywogaethau hyn. Er sicrhau ei fod yn cael ei waredu'n llwyr, credir y byddai'n rhesymol gosod amod er sicrhau y gweithredir cynllun i waredu rhywogaethau ymledol o'r safle.

- *Adar sy'n nythu* : Er mwyn amddiffyn rhywogaethau adar sy'n nythu ar y safle fe fyddai'n briodol gosod amod i atal clirio unrhyw dyfiant o'r safle yn ystod y tymor nythu adar.
- *Coed* : Fe gollir sawl coeden o ffiniau'r safle yn ystod y broses adeiladu ac mae'n bwysig amddiffyn y coed eraill rhag niwed. Fe greidir y byddai'n rhesymol gosod amodau er amddiffyn gwreiddiau coed presennol yn ystod y cyfnod adeiladu ac i gyflwyno cynllun tirlunio / plannu coed er sicrhau y digolledir unrhyw golled coed sy'n digwydd.
- *Mamaliaid gwarchodedig* : Fe nodwyd bod cynefin priodol ar y safle ar gyfer rhywogaethau mamaliaid gwarchodedig megis y llwynog, mochyn daear neu'r dyfrgi. Wedi dweud hynny, adroddodd yr Uned Bioamrywiaeth ei fod yn annhebygol bod mamaliaid o'r fath yn ei ddefnyddio ar hyn o bryd. O ystyried bod deddfwriaeth ar wahân i gynllunio ar gael ar gyfer amddiffyn rhywogaethau gwarchodedig petaent yn symud i'r safle, ni ystyrir ei fod yn angenrheidiol gosod amod cynllunio yn ymwneud ag amddiffyn y rhywogaethau hyn fel rhan o'r caniatâd hwn.

- 5.13 Fe greidir y buasai gweithredu fel yr uchod yn gyson gyda gofynion Polisi PS19 y CDLI fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd naturiol.

Tir Llygredig

- 5.14 O ystyried cyn defnydd y safle fel iard loriau a'i agosatwydd at Afon Caledfwlch fe fydd yn hanfodol ymgymryd â gwaith pellach er sicrhau nad oes unrhyw lygredd o ddŵr daear yn deillio o aflonyddu'r tir. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cynnig amodau ar gyfer sicrhau bydd gwaith ymchwil priodol yn digwydd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle ac, os oes angen, bydd rhaid ymgymryd â gwaith lliniaru a monitro yn unol â'r anghenion ag adnabyddir. O osod amod er sicrhau hyn fe greidir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisiâu PS 19 a PCYFF 2 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd rhag niwed.

Materion Draenio Tir / Llifogydd

- 5.15 Nid yw safle'r cais o fewn Parth Llifogydd C fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl Llifogydd ac, yn ddarostyngedig i amodau priodol, nid oedd gan Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru nac Uned Draenio'r Cyngor unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad i godi tai ar y safle.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.16 Mae'r asesiad uchod wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus ac fe ystyrir nad oes unrhyw wrthwynebiad cynllunio materol wedi'i gynnig sy'n gorbwyso'r polisiâu cynllunio perthnasol a nodwyd yn yr asesiad. Fe greidir felly nad oes rheswm pam na ddylai'r Cyngor gefnogi'r cais hwn er mwyn cyfrannu tuag at wireddu amcanion y Cynllun Datblygu Lleol fel y mae'n ymwneud a darparu tai fforddiadwy.

6. Casgliadau:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais i adeiladu 8 tŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar y safle hwn yn addas. Fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda'r holl bolisiau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i ymrwymiad cyfreithiol priodol yn ymwneud gyda sicrhau fod yr 8 tŷ yn dai fforddiadwy ar gyfer angen lleol cyffredinol ac amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
3. Toeau llechi
4. Rhaid cyflwyno a chytuno manylion trefniant y safle
5. Amod Dwr Cymru
6. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu Cynllun Gwaredu Rhywogaethau Ymledol
7. Rhaid cyflwyno, cytuno a gweithredu cynllun tirlunio a phlannu coed gan gynnwys manylion pa goed sydd i'w gwarchod, sut bydd y coed hyn yn cael eu hamddiffyn yn ystod y datblygiad a rheolaeth y nodweddion hyn yn yr hirdymor
8. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol a'u gweithredu cyn dechrau'r datblygiad.
9. Dim gwaith clirio'r safle yn ystod y tymor nythu adar
10. Amodau priffyrdd
11. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir.

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd