

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C18/0942/23/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 16/10/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanrug

Ward: Llanrug

Bwriad: Codi 7 byngalo (gan gynnwys uned fforddiadwy), 2 dŷ deulawr, mynedfa newydd a gwaith cysylltiedig (cynllun diwygiedig i'r hyn a thynwyd yn ol o dan cais rhif C18/0132/23/LL

Lleoliad: Tir / Land at Cae'r Eglwys, Ffordd Llanberis, Llanrug, Caernarfon, Gwynedd, LL554JA

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER DARPARU Tŷ Fforddiadwy, DERBYN PRIS MARCHNAD AGORED DERBYNIOL AR GYFER Y Tŷ Fforddiadwy ac i amodau perthnasol**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer codi 7 tŷ un llawr i gynnwys un tŷ fforddiadwy (llain rhif 6) a 2 dŷ deulawr marchnad agored ynghyd â chreu mynediad newydd, ffordd stad, llecynnau parcio, rhodfeydd a seilwaith cysylltiedig. Gellir rhannu'r cais i fyny i elfennau gwahanol gan gynnwys:-
- Codi 2 dŷ par deulawr 3-llofft yn wynebu'r ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis), 2 dŷ par un llawr 2 lofft (gyda un ohonynt yn dy fforddiadwy) a 5 tŷ unllawr ar wahân 3 a 2 lofft ar ffurf cilgant.
 - Darparu mynedfeydd/rhodfeydd ar gyfer parcio ar wahân i'r tai oddi ar ffordd y stâd.
 - Cynllun plannu coed ynghyd â chodi ffens coedyn 1.8m o uchder ar gyrion y safle gan hefyd amgáu rhai o'r gerddi o fewn y safle.
 - Seilwaith gan gynnwys gosod siambr rheoli llifiant dwr tanddaearol.
- 1.2 Bydd y tai o wneuthuriad toeau llechi naturiol, waliau yn rhannol o ro chwipio, rhannol o fyrddau llorweddol lliw a rhannol o waith bric glan lliw llwyd tywyll i'r plinthiau. Bydd yr agoriadau o wneuthuriad UPV-c.
- 1.3 Bydd y tai yn darparu lolfa, ystafell ymolchi, cegin/ystafell fwyta ynghyd â llofftlydd. Mae'r safle yn wastad ei natur ac wedi ei leoli ar lecyn o dir agored yng nghanol y pentref gydag anheddau preswyl i'r gogledd, dwyrain ac i'r gorllewin gan gynnwys y feddygfa leol i'r gogledd a'r ysgol gynradd i'r de'r ochr arall i'r ffordd sirol. Lleolir y safle oddi fewn i ffin datblygu Llanrug fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Bydd y safle yn cael ei wasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth I (Ffordd Llanberis) sy'n cynnwys culfan bws gerllaw.
- 1.4 Er nad oes angen statudol ar gyfer Datganiad Dylunio a Mynediad mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r fath wybodaeth fel rhan o'r cais cyfredol hwn ynghyd â phhecyn gwybodaeth atodol sy'n cynnwys datganiad gan gwmni gwerthu tai lleol ynghyd a datganiad cymysgedd tai.

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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi PS1 - yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS5 – datblygiad cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 - meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi TAI8 – cymysgedd briodol o dai.

Polisi TAI15 – trothwy tai fforddiadwy a'u dosbarthiad.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA): Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

CCA: Tai Fforddiadwy.

CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

CCA: Cymysgedd Tai.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006).

NCT12: Dylunio (2016).

NCT20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

NCT22: Adeiladau Cynaliadwy (2010).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais rhif C18/0132/23/LL - cais wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i'w ohirio er mwyn galluogi'r ymgeisydd gyflwyno manylion pellach parthed cyfiawnhad ar gyfer codi 9 ty yn hytrach na 10 ty, cyfiawnhad am

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gymysg o dai 3-llofft, gosodiad rhai o'r llecynnau parcio ynghyd a chadarnhad os fyddai'r ymgeisydd yn fodlon creu llwybr troed i gysylltu Ffordd Llanberis gyda Ffordd yr Orsaf.

3.2 Cais rhif C12/0891/23/LL - adeiladu 10 tŷ, cylchfan, ffordd newydd a gwaith adeiledd wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2012.

3.3 Cais rhif C08A/0109/23/LL - adeiladu ffordd gysylltiol rhwng Ffordd yr Orsaf a'r A.4086 wedi ei dynnu'n ôl yn Nhachwedd, 2012.

3.4 Yn ychwanegol i'r ceisiadau uchod cyflwynwyd ymholiad cyn cyflwyno cais o dan gyfeirnod Y17/000258 parthed cais rhif C18/0132/23/LL. Ymatebwyd drwy gyfeirio at y polisiau cynllunio lleol perthnasol ynghyd a'r angen i ystyried materion yn ymwneud â:-

- Egwyddor - egwyddor yn dderbyniol ar sail dwysedd a bod angen ystyried cynnwys tŷ fforddiadwy o fewn unrhyw gynllun preswyl ar y safle arbennig hwn.
- Cynllun safle – angen gwneud gwelliannau i'r cynllun ar sail llecynnau parcio, dyluniad ffordd y stad ynghyd a gosodiad y tai.
- Capasiti'r ysgol gynradd – angen edrych ar gapasiti'r ysgol gynradd o ran niferoedd plant a all ddeillio o'r fath ddatblygiad ac os fydd angen cyfraniad addysgol ar gyfer y bwriad hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ond gyda amodau perthnsaol.

Cyfoeth Naturiol
Cymru: O'r wybodaeth a ddarparwyd ni chredir byddai'r datblygiad yn effeithio ar fater a rstrwyd ar Rhestr Wirio *Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghoriadau Cynllunio*.

Dŵr Cymru: Amod parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.

Uned Gwarchod y
Cyhoedd: Dim ymateb.

Uned Strategol Tai:

- i. 123 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Cyffredin y Cyngor ar gyfer tai yn ardal Llanrug;
- ii. amlygir galw uchel am dai 2 a 3 llofft;
- iii. Ymddengys fod y cynllun yn ymateb i'r angen am dai o'r fath yn ardal Llanrug, a
- iv. bydd angen disgownt o 30% ar gyfer y ty fforddiadwy.

Uned
Bioamrywiaeth: Dim pryderon bioamrywiaeth.

Adran Draenio
Tir: Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos.
Cyhoeddus: Ail-hysbysebwyd y cais yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig ond ni dderbyniwyd ymateb gan y cyhoedd i'r cynlluniau hun yn dilyn y cyfnod statudol o ail-ymgynghori.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r egwyddor o godi tai ar y safle arbennig hwn wedi ei selio ym Mholisi PCYFF1, TAI 2, TAI8 a TAI15 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y Cynllun, polisiau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir y safle o fewn ffin datblygu canolfan wasanaeth lleol Llanrug yn ogystal â'i fod wedi ei ddynodi'n bwrpasol ar gyfer datblygiad tai (cyfeirnod T44 o fewn y CDLL). Er bod y safle yn gallu ymgymryd â 10 tŷ (30 tŷ yr hectar) mae amgylchiadau eithriadol yma pam na ellir darparu 10 ty ac mae'r amgylchiadau hyn yn ymwneud a'r ffaith bod angen diogelu integredd y garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle; cyfyngiadau siap y safle sy'n pennu sut fath o gynllun gellir ei ddarparu ar sail gosodiad y tai a'r ffordd stad cysylltiedig ynghyd â'r ffaith bod arwynebedd tai un llawr yn llawer mwy nac arwynebedd tai deulawr fel y'i cynigwyd yn y cais blaenorol.
- 5.2 Mae Polisi TAI2 yn datgan bydd tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy ddynodiadau tai ynghyd â safleoedd ar hap addas o fewn y ffin datblygu. Dywed Polisi TAI15 bydd y Cynghorau yn sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy o fewn datblygiadau tai. Mae Polisi TAI15 yn nodi fod disgwyl i oleuaf 10% o'r unedau sy'n destun y cais hwn fod yn rhai fforddiadwy ac o safbwynt y bwriad hwn byddai'r gofyniad tai fforddiadwy yn 0.9 uned (gan mai dim ond 9 uned a fwriedir ei godi yma) sydd yn disgyn o dan 1 uned gyfan. Mae'r polisi arbennig hwn yn datgan pan fo'r gofyniad tai fforddiadwy yn disgyn o dan 1 uned, yna, bydd darparu uned fforddiadwy yn parhau i fod yn flaenoriaeth. I'r perwyl hyn, felly, mae'r bwriad cyfredol hwn yn darparu un uned fforddiadwy allan o'r cyfanswm o 9 tŷ.
- 5.3 Mae Polisi TAI8 ynghyd â CCA: Cymysgedd Tai yn datgan bydd y Cynghorau yn gweithio i hyrwyddo cymunedau cymysg cynaliadwy drwy sicrhau bod pob datblygiad preswyl newydd yn cyfrannu at wella cydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodir yn y gymuned gyfan. Un o'r rhesymau penderfynwyd gohirio'r cais blaenorol oedd derbyn tystiolaeth bellach ar yr angen am y fath o dai yng nghymuned Llanrug. I'r perwyl yma mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno datganiad cymysgedd tai ac wedi derbyn cadarnhad gan gwmni gwerthu tai lleol bod prinder yn bodoli am dai un llawr yn y pentref ei hun ac oddi fewn i radiws o 3 milltir a bod yr angen am y fath yma o dai yn uchel iawn yn enwedig i'r boblogaeth sydd yn 50 oed a throsodd gyda 53 o ymgeiswyr ar restr y cwmni tai sydd angen tai un llawr yng nghymuned Llanrug. Byddai codi tai un llawr ar y safle hwn ynghyd ac elfen o dai deulawr hefyd yn rhyddhau tai deulawr 3/4/5 llofft yn y pentref ar gyfer teuluoedd sydd angen y fath yma o dai gyda dymuniad i fyw'n lleol. Byddai cynnwys tŷ fforddiadwy hefyd fel rhan o'r bwriad yn cyfrannu tuag at ddarparu cymysgedd o dai priodol o fewn y safle arbennig hwn.
- 5.4 Gan ystyried yr asesiad hwn ac yn ddarostyngedig i'r bwriad gydymffurfio gyda'r polisiau eraill y cyfeirir atynt isod credir bod y cais yn dderbyniol mewn egwyddor.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol

- 5.5 Fel y cyfeiriwyd ato uchod saif y safle ar lecyn o dir agored oddi fewn i ardal adeiledig yng nghanol y pentref. Mae'r safle yn wastad ei natur ac yn weledol iawn o'r ffordd sirol gyfagos (Ffordd Llanberis) ond yn rhannol guddiedig o Ffordd yr Orsaf. Mae'r tai wedi eu cynllunio a'u gosod ar ffurf cilgant gyda rhodfeydd i bob tŷ yn deillio o ffordd y stad gan gynnwys llecynnau parcio ar gyfer darpar ddeiliaid y tai eu hunain. Mae gosodiad y tai o fewn y safle yn golygu bydd rhannau o'r safle wedi eu neilltuo ar gyfer gerddi/ardaloedd amwynder/gwyrdd a chan ystyried ffurf, maint, dwysedd, edrychiad a dyluniad y tai arfaethedig ni chredir bydd y bwriad yn creu datblygiad estron na gormesol a fyddai'n cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau gweledol y rhan yma o'r strydlun. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Mae'r safle wedi ei amgylchynu gan anheddau preswyl i gyfeiriad y gogledd, gorllewin ac i'r dwyrain gyda gerddi cefn yr anheddau hyn yn cefnu a'r safle. Mae ffin y safle gydag eiddo cyfagos yn cynnwys wal garreg 1.2m o uchder, wal fric 0.3m o uchder, cloddiau/gwytros, ffens cadw da byw 1.1m o uchder ynghyd â ffens bren 1.4m a 1.8m o uchder sydd, ynddynt eu hunain, yn gymorth i gadw preifatrwydd deiliaid yr anheddau hyn. Bydd y bwriad yn golygu codi ffens coedyn 1.8m ble mae gwagle ar hyn o bryd rhwng llain rhif 4-6 a chefn y feddygfa. Yn ychwanegol i hyn, mae gosodiad y tai o fewn y safle (ar sail y pellter sydd rhwng cefnau'r tai arfaethedig a chefnau'r anheddau cyfagos ynghyd â gosodiad y ffenestri ar edrychiadau allanol y tai arfaethedig) yn lleihau unrhyw or-edrych sylweddol ac uniongyrchol i mewn i'r anheddau hyn a rhaid ystyried hefyd bod gor-edrych cymunedol a goddefol eisoes yn bodoli rhwng yr anheddau eu hunain. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan ddeiliaid cyfagos yn dilyn y cyfnodau ymgynghori statudol i'r bwriad. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Mae'r bwriad yn golygu creu mynedfa safonol oddi ar y ffordd sirol dosbarth I cyfagos ynghyd ac ymestyn y llwybr troed presennol i mewn i'r safle ei hun. Mae'r cynllun diweddaraf hwn yn ganlyniad o drafodaethau rhwng yr ymgeisydd, yr Aelod Lleol a'r Uned Drafndiaeth parthed y cais blaenorol (C18/0132/23/LL) a diwygiwyd dyluniad a chynllun ffordd y stad ynghyd â'r llecynnau parcio er mwyn cydymffurfio gyda gofynion yr Uned Drafndiaeth. Mae lleoli mynediad newydd ar y rhan yma o'r briffordd hefyd yn dderbyniol ar sail gofynion diogelwch ffyrdd ar sail gwelededd a'r niferoedd o dai byddai'r fynedfa yn ei wasanaethu. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.8 Mae safle'r cais yn un o laswelltir wedi ei wella ac, felly, o werth bioamrywiaeth isel. Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'r datblygiad hwn ac, felly, credir ei fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Materion addysgol

- 5.9 Y polisi perthnasol o fewn y cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Nodai'r polisi caniateir cynigion dim ond pan fod capasiti isadeiledd yn bodoli er nad oes trothwy niferoedd tai wedi ei gofnodi ar gyfer cyfraniad ariannol addysgol o fewn y Cynllun ei hun. Yn yr achos hwn, mae Data Lleoliad Ysgolion Cynradd Gwynedd yn cadarnhau bod digon o gapasiti dros ben o fewn Ysgol Gynradd Llanrug i allu ymdopi gyda'r niferoedd o blant a all ddeillio o'r datblygiad hwn ac i'r perwyl hyn, felly, ni fydd angen cyfraniad addysgol gan yr ymgeisydd. Credir i'r bwriad gydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 o'r CDLL ynghyd â'r CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

Materion cymunedol ac ieithyddol

- 5.10 Y polisi perthnasol yma yw Polisi PS1 o'r CDLL Mae'r polisi hwn yn cynorthwyo gydag asesu pryd fydd angen cyflwyno asesiad ar ffurf Datganiad Iaith Gymraeg gyda chais cynllunio ac mae'r asesiad hwn wedi ei selio ar nifer o feini prawf sy'n ymwneud a thystiolaeth o angen a galw am dai. Yn yr achos arbennig yma, mae ffigyrau tai ar gyfer Llanrug rhwng 2011 a 2016 yn dangos bod 22 o dai wedi cael eu hadeiladu gyda 10 ty o fewn y banc tir sy'n gwneud cyfanswm o 32 o dai. Disgwylir i 61 o dai cael eu hadeiladu yn Llanrug o fewn cyfnod y Cynllun (2011-2026) ac o ganlyniad i hyn, mae'r 9 tŷ sy'n destun y cais hwn yn parhau i fod o dan y trothwy o 61 tŷ ac, felly, ni fydd angen cyflwyno'r fath ddatganiad yn yr achos hwn.

Materion cytundeb 106

- 5.11 Fel y cyfeirir ato yn yr asesiad uchod bydd y bwriad yn cynnwys un tŷ fforddiadwy 2-llofft (60m²) ar lain rhif 6 o fewn safle'r cais yn unol â gofynion Polisi TAI15 o'r CDLL a gofynion y ddogfen CCA: Tai Fforddiadwy. Er mwyn sicrhau bydd y tŷ yn fforddiadwy yn y lle cyntaf ac am byth mae'n ofynnol i'r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 o'r Ddeddf Gynllunio. Bydd angen hefyd cadarnhau gyda'r Cyngor pris farchnad agored y tŷ fforddiadwy a rhagwelir bydd angen disgownt o 30% i'w wneud yn fforddiadwy o fewn yr ardal gyfagos.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr asesiad hwn ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl sylwadau a dderbyniwyd ar y cais ystyrir bod y bwriad cyfredol yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r ymgeisydd gwblhau cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau bod 1 o'r 9 tŷ yn dŷ fforddiadwy ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 11/02/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Deunyddiau allanol.
5. Amodau'r Uned Drafnidiaeth.
6. Amod Dŵr Cymru parthed gwaredu dŵr aflan o'r safle.
7. Tynnu hawliau a ganiateir oddi ar yr uned fforddiadwy.
8. Tirlunio.
9. Cwblhau'r cynllun draenio cyn meddiannu unrhyw annedd breswyl.