Rhif: 7

Cais Rhif:	**C23/0201/08/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**30/03/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Penrhyndeudraeth**
Ward:	**Penrhyndeudraeth**
Bwriad:	**Adeiladu 41 o dai fforddiadwy a datblygiadau cysylltiedig**
Lleoliad:	**Tir ger Trem Y Moelwyn, Penrhyndeudraeth. Gwynedd,**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU YN DDAROSTYNGEDIG I GWBLHAU CYTUNDEB O DAN ADRAN 106 AR GYFER CYFRANIAD LLECYNNAU AGORED.**

1. Disgrifiad:

1. 1 Cais llawn yw hwn ar gyfer darparu 41 tŷ, mynedfa newydd, ffordd stad newydd a gwaith cysylltiedig ar lecyn o dir ar safle sydd wedi cael ei ddynodi o dan T48 fel safle tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r safle yn mesur 1.26 ha a gellir rhannu'r cais i wahanol elfennau sy'n cynnwys:-

- Darparu 41uned breswyl i gynnwys 30 tŷ deulawr (20 tŷ 2 lofft 4 person; 5 tŷ 3 llofft 5 person; 1 tŷ 7 person 4 llofft a 4 tŷ mynediad ochr 5 person); 1 byngalo 2 lofft 3 person; 8 fflat (1 llofft 2 berson); un tŷ cymorth byw 6 llofft 10 person ynghyd ag un byngalo 4 llofft ar gyfer mynediad gadair olwyn.
- Darparu llecynnau parcio o fewn cwrtil bob tŷ ac oddi ar y ffordd.
- Creu mynediad newydd oddi ar Stad Trem y Moelwyn.
- Creu mynediad troed newydd oddi ar y briffordd gyfagosA.487.
- Tirlunio a thirweddu meddal a chaled o fewn ac ar ymylon y safle.
- Cynllun gwelliannau bioamrywiaeth.
- Darparu llecyn agored anffurfiol i blant ynghyd a llecyn amwynder.
- Gosod system ddraenio dŵr hwyneb a dŵr aflan i wasanaethu'r datblygiad.
- Cwlfertio rhan o'r cwrs dwr sy'n rhedeg drwy'r safle.

1.2 Saif y safle ar lecyn o dir amaethyddol sy'n cael ei ddefnyddio fel porfa da byw ac yng nghanol anheddle Penrhyndeudraeth ac oddi fewn i'r ffin datblygu fel y'i cynhwysir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Ceir mynediad giât i'r safle oddi ar ffordd sirol ddi-ddosbarth a llwybr cyhoeddus Rhif 21 Penrhyndeudraeth sy'n gwasanaethu stad dai Trem y Moelwyn ynghyd ac anheddau preswyl ymhellach draw i'r gogledd. Mae cornel de-gorllewinol y safle o'r un lefel tir a'r briffordd gyfagos ond mae'r tir yn rhedeg i lawr tua'r gogledd a'r dwyrain fel bod y tir yn nghornel de-dwyreiniol y safle yn is na lefel y briffordd gyfagos. I'r gorllewin lleolir anheddau preswyl; i'r dwyrain lleolir anheddau preswyl; i'r de lleolir y briffordd A.487 gyda anheddau preswyl ymhellach draw ac i'r gorllewin lleolir cyfnewidfa deliffon ynghyd a chaeau amaethyddol gyda anheddau preswyl ymhellach draw.

1.3 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Dylunio a Mynediad; Datganiad Cynllunio; Cynllun Goleuo Stryd; Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Arolwg Ymlusgiaid; Asesiad Archeolegol Desg; Datganiad Gwaredu Rhywogaethau Ymledol; Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol; Asesiad Risg Llifogydd; Strategaeth Draenio; Datganiad Trafnidiaeth; Datganiad Tai a Chymysgedd Tai; Datganiad Cadwraeth Dwr; Datganiad Hyfywedd; Datganiad Cymunedol ynghyd ag Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*).

1.4 Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn ddatblygiad a ddisgrifir fel un *mawr*. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (*PAC*) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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.

PS 4 – Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

PS 5 – Datblygiad cynaliadwy.

PS 6 - Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd.

PS 17 – Strategaeth aneddleoedd.

ISA 1 – Darpariaeth isadeiledd.

ISA 5 – Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai.

PCYFF 1 – Ffiniau datblygu.

PCYFF 2 – Meini prawf datblygu.

PCYFF 3 – Dylunio a siapio lle.

PCYFF 4 – Dylunio a thirweddu.

PCYFF 5 – Rheoli carbon.

PCYFF 6 – Cadwraeth dwr.

TAI 2 –Tai mewn canolfannau gwasanaeth lleol.

TAI 8 – Cymysgedd briodol o dai.

TAI 15 – Trothwy tai fforddiadwy a’u dosbarthiad.

TRA 2 – Safonau Parcio.

TRA 4 – Rheoli ardrawiadau cludiant.

AMG 5 – Cadwraeth bioamrywiaeth leol.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Cymysgedd Tai.

CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Cynaliadwy.

CCA: Ymrwymiadau Cynllunio.

CCA: Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

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

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur.

NCT 12: Dylunio.

NCT 18: Trafnidiaeth.

NCT 20: Cynllunio a’r Gymraeg.

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ymholiad cyn cyflwyno cais rhif Y22/0721 ar gyfer darparu 42 tŷ - yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy gyfeirio at y materion canlynol bydd angen taro sylw iddynt pe cyflwynir cais cynllunio - darpariaeth tai fforddiadwy/cymysgedd tai; dwysedd, dyluniad a graddfa’r datblygiad; mwynderau preswyl; mwynderau gweledol; yr iaith Gymraeg; parcio a mynedfa; cyfraniadau addysg; ecoleg; mannau agored o fewn datblygiadau tai; mynediad i bawb a draenio.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig, nid oes gan yr Uned bryderon ynglŷn â’r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau/nodiadau perthnasol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	<u>Sylwadau 04.07.2023</u> Rydym yn parhau i fod â phryderon gyda'r cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, yr ydym yn fodlon y gellir goresgyn y pryderon hyn os yw'r dogfennau a nodir yn cael eu cynnwys yn yr amod cynlluniau a

dogfennau a gymeradwywyd ar yr hysbysiad o benderfyniad.

Ystlumod

Nodwn fod yr adroddiad ecolegol a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Tir ger Trem Y Moelwyn, Penrhyndeudraeth, Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol ac Arolwg Ymlusgiaid, Adroddiad Cyf: EE.3749.AB.22.V3, Enfys Ecology Ltd) wedi nodi bod ystlumod yn bresennol ar safle'r cais. O'r wybodaeth a gyflwynwyd, rydym yn ystyried bod y datblygiad bwriedig yn debygol o gynrychioli risg uchel i ystlumod, fel y diffinnir yn ein dogfen ganllaw ‘Ymagwedd Cyfoeth Naturiol Cymru at Ystlumod a Chynllunio (2015)’.

Mae ystlumod a'u mannau magu a gorffwys yn cael eu hamddiffyn dan Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017. Lle mae ystlumod yn bresennol a bod cynnig datblygu yn debygol o dorri'r gwarchodaeth cyfreithiol a roddir iddynt, ni chaiff y datblygiad ond symud ymlaen o dan trwydded a roddwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru, ar ôl bodloni’r tri phrawf a nodir yn y Rheoliadau (Cyfeiriwch hefyd at Baragraff 6.3.7 Nodyn Cyngor Technegol 5: Natur Cadwraeth a Chynllunio). Sylwch, at ddibenion darparu cyngor yn y cam cais cynllunio, mae ein sylwadau wedi’u cyfyngu i’r prawf sy’n ymwneud ag “arddangos na fydd unrhyw niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol Ewropeaidd rhywogaethau a warchodir”.

Rydym yn cynghori bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu aflonyddu ar yr ystlumod neu eu safleoedd magu a mannau gorffwys ar y safle hwn. Felly, cynghorwn fod yr adroddiad a'r cynlluniau a restrir uchod gael eu cynnwys yn yr amod ‘rhestr gymeradwy o gynlluniau / dogfennau’ o fewn yr hysbysiad o benderfyniad os rhoddir caniatâd ar gyfer y prosiect.

Rheoli Gwrychoedd -

Rydym yn croesawu’r cynllun tirlunio diwygiedig a gyflwynwyd (Lluniadu cyf: 303-LST-XX-XX-DR-L-0101 Mae Diwygiad P12) yn dangos y bydd gwrychoedd o fewn y datblygiad a ffiniau yn cael eu cynnal i 2m o uchder yn unol â’n cyngor dyddiedig 27 Ebrill 2023 a’i dorri ddwywaith y flwyddyn gyda eithrio'r clawdd ar hyd Cefnffordd yr A487 a fydd yn cael ei chynnal a'i chadw ar uchder o 1.8m.

Goleuo -

Yn ein hymateb dyddiedig 27/04/2023 (Ein cyfeirnod CAS-214464-D6D5), a’n e-bost at yr ACLl o 01/06/2023 fe wnaethom hysbysu bod yr adroddiad Goleuo (Goleuadau Realiti, 24/01/2013) a Chynllun Goleuo Stryd P1886-CDP-XX-EX-DR-E-2101 Diwygiad P04 yn annigonol i ddangos na fyddai'r goleuadau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn effeithio ar y rhywogaethau nos rhag parhau i gymudo trwodd a chwilota am fwyd o fewn y safle datblygiad

arfaethedig. Fel rhan o'n hymateb, gwnaethom gynghori y dylid cyflwyno cynllun goleuo diwygiedig i gynnwys y ffos fyrhoedlog drwy'r safle ac yn ddelfrydol gorchuddio'r safle cyfan oherwydd yn flaenorol roedd wedi canolbwyntio dim ond ar ffin ogleddol y safle.

Rydym yn nodi bod y Cynllun Goleuadau Allanol 07398L-SDS-EX-XX-DR-E-7080-01 Issue P05 wedi'i gyflwyno ac yn dangos y bydd parthau tywyll priodol yn cael eu cynnal.

At hynny, mae'r Cynllun Tirwedd Cyffredinol diwygiedig 303-LST-XX-XX-DR-L-0101 diwygiad P12 a gyflwynwyd ar 15/06/2023 yn dangos y gwrychoedd ychwanegol ar hyd y mannau parcio a ffyrdd o fewn y datblygiad a fyddai yn rhwystro prif oleuadau ceir yn unol â'n cyngor dyddiedig 01/06/2023. Rydym hefyd yn nodi bod ffensys dros dro wedi'u cynnwys i'w darparu sgrinio 'diwrnod un' digonol nes bod y llystyfiant wedi sefydlu'n ddigonol i ddarparu sgrinio digonol. Felly, rydym o'r farn bod y materion hyn yn cael sylw digonol o fewn y cynlluniau a gyflwynwyd.

Ffordd dros gwrs dŵr -

Nodwn fod y Daflen Manylion Draenio 4 22129/505 Rev P01 a'r Ffordd Ragarweiniol a cynllun Aliniadau Fertigol Rhif 22129/SK401 RevB++ wedi'u cyflwyno i ddangos y newidiadau i'r cwlfert arfaethedig ar y ffos dros dro a hefyd labelu ychwanegol i'r cynllun yn unol â'r cyngor dyddiedig 01/06/23.

Mae'r manylion ar Daflen 4 22129/505 Rev P01 yn cyd-fynd â chyngor CNC yn ein llythyr dyddiedig 24/05/23 a chynghorwn fod y dyluniad diwygiedig fel y dangosir yn llun 22129/505 diwygiad P01 yn dderbyniol.

Tynnu Coed -

Mae tudalen 9 o'r Adroddiad Ymgynghori Cyn Ymgeisio (Cyfeirnod 1495/04/22, Owen Davenport Cyf) yn datgan na fydd y coed i'r ffin ogleddol yn cael eu torri fel rhan o'r datblygiad. Nodwn hefyd fod manylion y coed hyn ar y Dirwedd arfaethedig Cynllun Trefniant Cyffredinol (Llun cyf: 303-LST-XX-XX-DR-L-0101 Diwygiad P12). Mae Adran 7.2.1 o'r adroddiad ecolegol yn cadarnhau na fwriedir torri coed fel rhan o'r cynllun datblygiad. Felly, nid oes gennym unrhyw bryderon mewn perthynas ag effeithiau torri coed ar clwydfannau ystlumod posibl. Os cynigir torri coed wedyn, a fyddech cystal ag ail-ymgynghori â ni.

Llygod y dwr

Rydym yn croesawu bod y Cynllun Tirwedd (303-LST-XX-XX-DR-L-0101 Revision P12) wedi'i ddiweddaru, yn unol â'n sylwadau dyddiedig 27 Ebrill 2023, i gynnwys ardal o gynefin ar ei hyd y ffos fyrhoedlog fel 'cymysgedd o laswellt tusw' yn lle'r glaswelltir

amwynder wedi'i dorri a gynigiwyd yn flaenorol. Rydym hefyd yn cynghori y byddai cynnwys pentyrrau cerrig yn darparu buddion ychwanegol fel lloches i rywogaethau sy'n defnyddio'r ardal hon.

Safleoedd Gwarchodedig

Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)

Mae safle'r cais o fewn 352m i ffin ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Rydym wedi adolygu'r ddau Ddatganiad Dull a gyflwynwyd mewn perthynas ar gyfer rheoli Canclwm Japan ac yn cytuno â'r methodolegau a gynigir mewn perthynas â chloddio a thynnu Canclwm Japan a hefyd ei losgi.

Rydym wedi adolygu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a gyflwynwyd (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Williams Homes (Bala) Ltd) ac maent yn fodlon bod y bwriad yn annhebygol o gael effaith arwyddocaol ar y dynodiad. Rydym hefyd yn nodi bod y cynigion draenio dŵr wyneb fel y nodir yn y Datganiad Draenio (Cyfeirnod: 22129/E01 Rev B, Datrys) yn ymgorffori nodweddion SuDS a gynlluniwyd i setlo unrhyw llygryddion/halyddion a ddylai fod o fudd i'r safleoedd gwarchodedig i lawr yr afon yn y tymor hir.

Rhaid cynnwys y Datganiadau Dull, y CEMP a'r Strategaeth Ddraenio yn y ddogfen 'cymeradwy rhestr o gyflwr cynlluniau/dogfennau yn yr hysbysiad o benderfyniad pe bai caniatâd ar gyfer y prosiect cael ei ganiatáu.

Nid oes asesiad o effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 o'r Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi'u cyflawni gan eich awdurdod neu nid oes copi wedi cael ei anfon ymlaen at CNC i'w ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y cynnig datblygiad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen ail-ymgynghoriad. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd hynny na fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar yr ACA.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)

Mae CNC o'r farn y gallai'r cynigion effeithio ar SoDdGA Morfa Harlech. Ar yr amod bod y llwybrau effaith y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr ACA yn cael sylw digonol, mae CNC o'r farn y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n ddigonol.

<u>Sylwadau 24.05.2023</u>

Gwrthwynebu a gofyn am wybodaeth pellach ar y materion isod all gael effaith ar ystlumod:

- Cynllun tirlunio – cadarnhau uchder y gwrychoedd ar sail gofynion Asiantaeth Cefnffyrdd Gogledd a Chanolbarth Cymru.
- Cynllun Goleuo - angen gwybodaeth pellach ar sail y parthau

tywyll drwy gymeryd i ystyriaeth yr holl ffynonellau golau. Angen ail edrych ar leoliad y blychau ystlumod o ganlyniad.

- Ffordd dros y cwrs dwr – angen ail-edrych ar dyluniad hwn er mwyn sicrhau fod bywyd gwyllt yn gallu cysylltu o’r ddwy ochr heb ddefnyddio’r ffordd.

Rydym yn cynghori, yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd hyd yma, y dylid cynnwys y dogfennau a nodir isod yn yr amod sy’n nodi’r cynlluniau a dogfennau cymeradwy ar yr hysbysiad o benderfyniad. Heb gynnwys y dogfennau hyn, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn. Dogfennau Cymeradwy: • Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau Estron Goresgynnol – Llosgi, Cyf Prosiect: HTFM 262104, Henderson a Taylor • Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau Estron Goresgynnol – Cloddio a Symud, Cyf Prosiect: HTFM 262104, Henderson a Taylor • Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Williams Homes (Bala) Ltd • Datganiad Draenio, Tir Gerllaw Trem y Moelwyn, Cyfeirnod: 22129/E01 Diwygiedig B, Datrys.

Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Mae safle'r cais o fewn 352m i ffin ACA Pen Llyn a'r Sarnau. Rydym wedi adolygu'r ddau Ddatganiad Dull a gyflwynwyd mewn perthynas â Rhywogaethau Estron Goresgynnol ar gyfer rheoli Clymog Japan ac rydym yn cytuno â'r methodolegau a gynigir mewn perthynas â chloddio a thynnu Clymog Japan a hefyd ei losgi.

Rydym wedi adolygu'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a gyflwynwyd (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu, Williams Homes (Bala) Ltd) ac yn fodlon nad yw'r cynnig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y dynodiad. Rydym hefyd yn nodi bod y cynigion draenio dŵr wyneb fel y nodir yn y Datganiad Draenio (Cyfeirnod: 22129/E01 Diwygiedig B, Datrys) yn ymgorffori nodweddion systemau draenio cynaliadwy a gynlluniwyd i setlo unrhyw lygryddion/halogyddion a ddylai fod o fudd i’r safleoedd gwarchodedig i lawr yr afon yn y tymor hir. Rhaid cynnwys y Datganiadau Dull, y Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu a’r Strategaeth ar gyfer Draenio o fewn yr amod ‘rhestr o gynlluniau/dogfennau a gymeradwywyd’ o fewn yr hysbysiad o benderfyniad os rhoddir cymeradwyaeth i'r prosiect.

Nid oes asesiad o effaith arwyddocaol debygol o dan Reoliad 63 o Reoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi'i gynnal gan eich awdurdod, neu nid yw wedi'i anfon ymlaen at CNC er mwyn ei ystyried. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith sylweddol ar y safle Ewropeaidd, edrychwn ymlaen at ymgynghori â chi ynghylch y sefyllfa. Yn absenoldeb yr asesiad hwn, ni all CNC gynnig sicrwydd na fyddai’r cynigion yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Cadwraeth Arbennig.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Mae CNC yn ystyried bod gan y cynigion botensial i effeithio ar SoDdGA Morfa Harlech. Cyhyd ag yr eir i'r afael yn ddigonol â'r llwybrau effaith y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr Ardal Cadwraeth Arbennig, mae CNC yn ystyried y bydd nodweddion y SoDdGA hefyd yn cael eu diogelu'n briodol.

Awdurdod Arweiniol Llifogydd Lleol - Yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol (fel y'i dyfynnwyd yn Neddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010) fel arfer yw'r corff priodol i roi cyngor ar berygl llifogydd dŵr wyneb presennol a rheoli draeniad dŵr wyneb o ddatblygiadau newydd. Dylid ceisio cyngor ar berygl llifogydd lleol oherwydd glaw, dŵr wyneb neu ddŵr daear cyn gynted â phosibl yn y broses ddatblygu gan yr Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol perthnasol. Mae'n bosibl y bydd unrhyw waith sy'n effeithio ar gwrs dŵr cyffredin angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin gan Gyngor Gwynedd yn rhinwedd ei swydd fel Awdurdod Llifogydd Lleol Arweiniol.

Dŵr Cymru: Angen cynnwys nodiadau cynghori ar unrhyw ganiatad cynllunio sy'n ymwneud a system ddraenio cynaliadwy.

Uned Iaith:

- Rôl yr Uned Iaith yw cynnig barn wrthrychol ac annibynnol ar gynnwys yr Asesiad neu Ddatganiad Iaith a gyflwynir gan y datblygwr fel rhan o'i gais cynllunio. Nid ydym yn cynnig asesiad o effaith tebygol y datblygiad ein hunain, nac yn mynegi barn sydd yn cymeradwyo neu wrthwynebu'r cais dan sylw. Yn hytrach, byddwn yn edrych ar y farn a gynigir yn y dogfennau ac ar y dystiolaeth a gyflwynir i gefnogi'r farn honno.
- O ran y ddogfen sydd wedi ei chyflwyno felly, ein prif bryder yw nad oes digon o dystiolaeth a data caled yn cael ei gyflwyno i gefnogi'r farn am yr effaith posib. Mae gwybodaeth ystadegol bwysig ar goll o'r ddogfen sydd yn golygu bod yr ymdriniaeth o'r effaith posib yn arwynebol.
- Nid ydym o reidrwydd yn anghytuno gyda'r casgliad y byddai'r datblygiad yn fodd o greu ateb tymor hir i'r angen am dai yn lleol, ac rydym yn cydnabod bod y wybodaeth am yr angen am dai a'r gymysgedd o unedau ar gael yn y Datganiad Tai.
- Gan gydnabod y sylw bod hwn yn ddatblygiad ar safle sydd wedi ei ddynodi yn y CDLl a bod rhaid i'r datganiad fod yn gymesur i natur y cais, mae'n wir hefyd bod y cais hwn yn mynd a'r nifer tai dros y nifer dangosol ar gyfer yr ardal.
- Mae'r ffaith bod y datblygiad yn cynnwys 41 ty yn ddigon o reswm i ofyn am asesiad manylach.
- Mae data mwy diweddar ar gael o gyfrifiad 2021 erbyn hyn hefyd. O ystyried bod y datganiad wedi ei adolygu yn mis Chwefror 2023, byddid wedi disgwyl gweld data cyfrifiad 2021 ochr yn ochr gyda'r data a gyflwynir o 2001 a 2011.
- Nid yw'r ymdriniaeth o'r data yn mynd yn bellach na nodi

faint o siaradwyr sydd yn ardal, ac mewn gwahanol grwpiau oedran, ar sail cyfrifiad 2011. Nid oes ystyriaeth o pa newid demograffig y gallai'r datblygiad arwain ato gan nad oes gwybodaeth am nifer posib y preswylwyr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

- Cynghori'r datblygwr osod rhwystr sŵn gyferbyn a thai trigolion cyfagos fel mesuriad pellach i leihau sŵn yn ystod y gwaith adeiladu
- Rhaid cydymffurfio gyda holl ofynion y Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol a gyflwynwyd gyda'r cais.
- Gwaith adeiladu digwydd rhwng yr oriau 08:00 i 18:00 dydd Llun i Gwener; 08:00 i 123:00 dydd Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a gwyliau banc.
- Os yw'r datblygwr yn gwneud gwaith y tu allan i oriau gwaith arferol bydd angen gwneud cais am CoPA Adran 61 am ganiatad ymlaen llaw i gytuno gyda oriau gweithio ynghyd a lefelau swn.
- Bydd angen defnyddio dulliau ymarferol gorau i leihau swn a dirgryniad o'r datblygiad a gweithredu argymhellion Safonau Prydeinig 5228: 2009 ynghyd ag A1:2014

Uned Bioamrywiaeth:

Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol parthed cynllun lliniaru ymlusgiaid ynghyd a chynllun traws-leoli, ail-ymgynghorwyd gyda'r Uned a derbyniwyd yr ymatebion canlynol:

- Awgrymu defnyddio hadau cymysgedd dolydd gwlyptir
- Cadarnhau fod y cynllun goleuo yn dderbyniol ac yn dangos lleoliadau blychau adar, ystlumod a gwenoliaid
- Mae angen cytuno lleoliad ar gyfer yr ymlusgiaid cyn cychwyn gwaith ar y safle – amod cynllunio.

Mae asesiad o effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 o Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi ei gario allan ar gyfer y datblygiad yma sy'n datgan nad yw'r cynnig hwn yn debygol o effeithio ar y safleoedd dynodedig Ewropeaidd.

Awgrymir hefyd fod y coed sydd i'w plannu yn cynnwys dau coeden ceirios (Prunus avium) a dau coeden afalau (Malus domestica), hefyd buasai'n dda tasai'r llwyni yn cynwys red currant (Ribes rubrum).

Adran yr Economi a'r Seilwaith Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth):

Amod i'r gwaith gael ei gario allan yn unol â chynllun y llwybr troed arfaethedig.

Gwasanaeth Tan ac Achub Gogledd Cymru:

Dim gwrthwynebiad ac yn darparu cyngor i'r datblygwr parthed cyflenwad dwr ar gyfer diffodd tan.

Uned Dwr ac Amgylchedd:

- Mae'n ymddangos fod cwrs dŵr agored yn rhedeg drwy safle y datblygiad a fod bwriad ei chroesi er mwyn caniatáu mynediad mewn dau fan gwahanol. Mewn egwyddor mae hyn yn dderbyniol i'r Cyngor cyn belled fod y croesfannau yn ddigonol i ganiatáu llif y ffos heb gyflwyno/cynyddu risg llifogydd i eiddo. Bydd hefyd angen i gynllun y datblygiad newydd ystyried y ffos yma a sicrhau fod modd ei chynnal yn y dyfodol - perchennog neu berchnogion y safle fydd yn gyfrifol am hyn. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y ffos a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach.

- 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. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae posib bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn arddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas, ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad gyda'r CCS

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:

Angen cynnwys amod cyflwyno manylion rhaglen archeolegol cyn i waith ddechrau ar y safle ynghyd a chyflwyno adroddiad manwl o'r manylion hyn.

Uned Strategol Tai:

- Gwybodaeth am angen**:** Mae gwybodaeth mae'r cais cynllunio yn ei roi drwy'r datganiad tai fforddiadwy yn gyson hefo gwybodaeth o'r angen yn yr ardal.
- Addasrwydd y cynllun**:** Ar sail y wybodaeth uchod, ymddengys bod y cynllun yn cyfarch yr angen yn yr ardal
- Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
- Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod y Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y Sir.

Uned Coed:

Effaith bach ar werth coedyddiaeth y safle ac mae'r sgediwl coed o safon da gan gynnwys cymysg addas o goed ar gyfer y safle.

Swyddog Hawliau Tramwy: Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd pryderon ar sail:

- Sicrhau na fydd y tir yn gorlifo yn ystod glaw trwm ac yn hapus bod cynllun cyneuafu dwr yn rhan o'r cais.
- Rhaid i bobl leol sydd ar y rhestr dai gael siawns i breswylio yn y tai.
- Ydi'r feddygfa a'r ysgol yn ddigon addas i gymryd mwy o fobl?
- Byddai prosiect adeiladu o'r maint yma yn cael effaith andwyol ar fusnes llety gwyliau cyfagos (Canol Cae) ar sail aflonyddwch swn, arogleuon; llygredd; tagfeydd traffig ar ffordd is-safonol ac o bosib pla llygod.
- Pwy sy'n gyfrifol am waith cynnal a chadw ffiniau'r safle?
- Colli preifatrwydd.

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 CYFF 1, CYFF 2, TAI 2, TAI 8, TAI 15 a PS 5 o'r CDLL. Dywed Polisi PCYFF1 caniateir cynigion tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y CDLL, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Penrhyndeudraeth yn y CDLL, ac mae wedi cael ei ddynodi o dan T48 fel safle tai ar gyfer amcangyfrif o 31 uned fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.

5.2 Mae maen prawf (3) ym Mholisi PCYFF 2 yn ceisio sicrhau y gwneir y defnydd gorau o dir, gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar o ran datblygiadau preswyl (oni bai bod yna amgylchiadau lleol neu gyfyngiadau ar y safle sy'n pennu dwysedd is). Nodir fod y safle oddeutu 1.2 hectar, sy'n golygu fod gan y datblygiad arfaethedig ddwysedd o 34 uned yr hectar. Felly, mewn egwyddor fe ellir cefnogi dwysedd uwch ar y safle hwn os nad yw'n creu effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos.

5.3 Y '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.). Yn y cyfnod 2011 i 2022, mae cyfanswm o 34 uned wedi eu cwblhau yn Penrhyndeudraeth (i gyd ar safleoedd ar hap). Roedd y banc tir h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2022 yn 12 o unedau eto i gyd ar safleoedd ar hap. Yn ogystal mae yna 3 dynodiad tai yn Penrhyndeudraeth efo amcangyfrif o 108 nifer o unedau. Golyga hyn bydd Penrhyndeudraeth yn mynd y tu hwnt i'w lefel dangosol gyda'r datblygiad hwn.

5.4 Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn danfon tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 22% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Y lefel twf dangosol ar gyfer Canolfannau Gwasanaeth Lleol (gan gynnwys lwfans llithriad o 10%) yw 1754 uned. Cwblhawyd 906 uned rhwng 2011 a 2022 ym mhob Canolfan Gwasanaeth Lleol a bod 557 yn y banc tir. Golyga hyn fod diffyg o 291 uned. Yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol, mae'r bwriad hwn yn dderbyniol.

5.5 Bydd yr anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar safleoedd *ar hap* trwy unedau wedi eu cwblhau yn y cyfnod 2011 i 2021, trwy cwblhau'r banc tir presennol ynghyd ag ystyried y cais arfaethedig yma. I'r perwyl hyn, felly, gan bydd Penrhyndeudraeth yn mynd y tu hwnt i'w lefel dangosol bydd angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol drwy darparu cymysgedd priodol o dai (Polisi TAI 8). Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais: -

- Mae landlordiaid cymdeithasol cofrestredig Grŵp Cynefin ynghyd a Clwyd-Alun yn gweithio law yn llaw i godi tai fforddiadwy ar y safle hwn sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai yn y CDLL.
- Bydd Grŵp Cynefin a Clwyd-Alun yn berchnogion ar y safle unwaith bydd y datblygiad wedi ei gwblhau.
- Mae'r cynllun wedi ei gynnwys o fewn rhaglen i dderbyn Grant Tai Cymdeithasol gan Lywodraeth Cymru.
- Mae'r Hwylusydd Tai Gwledig wedi cadarnhau bod angen sylweddol ar gyfer tai ym Mhenrhyndeudraeth yn enwedig tai un llofft, dwy lofft a thair llofft. Daw'r wybodaeth o'r ffynonellau Cofrestr Opsiynau Tai y Cyngor ynghyd a Chofrestr Tai Teg.
- Bydd Grŵp Cynefin yn gyfrifol am 19 tŷ fforddiadwy a Clwyd-Alun yn gyfrifol am 22 tŷ fforddiadwy gyda'r daliadaeth yn gymysg o rhent cymdeithasol a chanolradd; rhan-berchnogaeth a thai canol radd fforddiadwy ar werth ac mae'r cymysg yma o dai yn ymateb i'r angen lleol am dai fforddiadwy ym Mhenrhyndeudraeth.
- Bydd un byngalo ar gyfer cyfarfod yr angen am uned cymorth byw yn dilyn trafodaethau gyda Uned Oedolion y Cyngor a'r tŷ 10 person 6 llofft ar gyfer teulu penodol gydag anghenion arbennig yn dilyn trafodaethau gyda Tim Tai y Cyngor.
- Mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau bod y bwriad yn cyfarch yr angen am dai fforddiadwy yn yr ardal.
- Bydd caniatáu'r cais yn golygu ei fod yn mynd y tu hwnt i'r lefel tai dangosol ar gyfer Penrhyndeudraeth o 12 tŷ h.y. 10 tŷ ychwanegol i'r amcangyfrif o 31 tŷ ar y safle (gweler para. 5.2 uchod parthed dwysedd) ynghyd a 2 uned tu hwnt i'r lefel tai dangosol. Mae'r ffigwr isel o 12 tŷ ychwanegol yn cael ei gyfiawnhau gan ystyried yr angen clir am dai fforddiadwy o fewn yr anheddle sydd wedi ei selio ar dystiolaeth cyfredol a chadarn o fewn Cofrestr Opsiynau Tai y Cyngor ynghyd a Chofrestr Tai Teg.
- Mae'r tai wedi cael eu dylunio i ofynion Safonau Byw Gydol Oes ynghyd a gofynion Ansawdd Datblygu Cymru, Mannau a Chartrefi Prydferth, 2021.

5.6 Mae Polisi TAI 15 yn ceisio darpariaeth briodol o dai fforddiadwy. Mae ganddo ffigwr trothwy o 2 neu fwy o unedau mewn Pentrefi Gwasanaeth fel Penrhyndeudraeth. Gan fod y datblygiad arfaethedig yn cynnig cynnydd o 41 uned, mae hyn yn cyd-fynd â'r trothwy a nodwyd ym Mholisi TAI 15 ar gyfer gwneud cyfraniad at dai fforddiadwy. Gan fod Penrhyndeudraeth y tu mewn i

ardal pris tai 'Arfordir Gorllewinol ac Arfon Wledig' yn y Cynllun, nodir bod darparu 10% o dai fforddiadwy yn hyfyw. Yn yr achos hwn felly bydd disgwyl i ddarparu 4.1 uned fforddiadwy ar y safle. Mae'r bwriad ar gyfer datblygu'r safle gyfan ar gyfer tai fforddiadwy gyda'r tai i gyd yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Datblygu Cymru (DQR). Mae arwynebedd llawr y tai dau, tri a phedwar llofft ynghyd a'r byngalo 2 llofft a'r fflatiau 1 llofft yn cydymffurfio gyda uchafswm arwynebedd llawr tai fforddiadwy fel a nodir yn y Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy. Nid yw'r ffigyrau gofod llawr tybiedig o fewn y Canllaw yn ymestyn i'r unedau penodol 6 llofft a byngalo 4 llofft; ond o gysidro fod angen penodol ar gyfer yr unedau yma ac o gymharu eu gofod llawr gyda'r rhai agosaf, ystyrir eu bod yn dderbyniol. Golygai hyn fod y bwriad yn cydymffurfio efo gofynion Polisi TAI 15.

5.7 Yn ychwanegol, mae'r Datganiad Tai Fforddiadwy a Chymysgedd Tai a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod y cymysgedd yn adlewyrchu'r angen yn yr ardal o ran y nifer o'r tai gyda'r nifer penodol o ystafelloedd gwely, ac mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yn cwrdd a'r angen lleol. Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi TAI 8 felly, ac ystyrir fod yna gyfiawnhad ar gyfer y bwriad.

5.8 Mae Polisi PS5 yn datgan cefnogir datblygiadau ble gellid dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy gan gynnwys ailddefnyddio safleoedd a leolir mewn mannau priodol. Yn yr achos hwn, gellir ystyried fod safle'r cais yn safle sy'n addas ar gyfer defnydd preswyl mewn ardal sydd, yn benodol, yn cynnwys anheddau preswyl ac sy'n hygyrch i ddulliau amgen o deithio ar wahân i ddefnyddio'r car preifat ynghyd a'r ffaith ei fod wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer datblygiad preswyl. Gan ystyried yr asesiad hwn yn ei gyfanrwydd, credir bod cyfiawnhad wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd i ddatblygu'r safle arbennig hwn ar gyfer tai fforddiadwy ac, o'r safbwynt yma, ystyrir ei fod yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae gofyn hefyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau perthnasol eraill ac fe drafodir y rhain isod yn eu tro.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli ar lain o dir sy'n weladwy o'r pedwar cyfeiriad gyfochrog a'r briffordd, yr A.487 ac oddi fewn i ffin datblygu'r anheddle. Lleolir amrywiaeth o adeiladau a strwythurau yn nalgylch safle'r cais gan gynnwys adeiladau o amryw faint, uchder, edrychiadau ac oedran fel tai un llawr, tai deulawr, tai teras, gweithdy, llety gwyliau, modurdy ac adeilad *BT*. Mae'r cynllun tai wedi ei osod ar ffurf "F" gwrthdroëdig/*inverted* gyda gerddi/llecynnau amwynder wedi eu lleoli yng nghefnau a thu blaen y tai (sy'n amrywio mewn arwynebedd o 40m2 i 168m2) gan gynnwys hefyd llecynnau parcio. Mae'r llecynnau gwyrdd hyn wedi cael eu hategu gan lecyn chwarae anffurfiol (259m2) ynghyd ac ardal amwynder (579m2) yng nghanol y stad arfaethedig. Bydd y tai yn gymysg o rhai deulawr ac un llawr o ddyluniad traddodiadol gyda deunyddiau sy'n adlewyrchu deunyddiau'r adeiladwaith yn nalgylch y safle gan gynnwys toeau llechi naturiol, carreg naturiol, nodweddion coedyn a rendr lliw *off-white* i'r waliau ynghyd a ffenestri UPV-c lliw gwyn. Gosodir paneli solar ar doeau rhai o'r tai. Bwriedir gosod ffensys coedyn 1.8m ar ymylon y gerddi a rhwng y tai gyda rheiliau 1.0m yn nhu blaen y tai ynghyd a thirlunio caled a meddal o fewn ac ar ymylon y safle gan gynnwys gwrych cynhenid 1.6m i 1.8m o uchder a chadw waliau presennol.

5.10 Mae graddfa a dyluniad y cynllun yn ddomestig mewn edrychiad ac yn adlewyrchu patrwm datblygedig stadau tai eraill. Gan ystyried y manylion dylunio a thirlunio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail effaith mwynderau gweledol ac fe ragwelir byddai'r bwriad, yn y pendraw, yn creu cyfraniad positif i gymeriad y rhan yma o'r strydlun. Mae Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 ynghyd a NCT 12: Dylunio yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n hybu ac yn annog dyluniad da drwy roi cyfleoedd ar gyfer dylunio arloesol sy'n diwallu anghenion y presennol a'r dyfodol. Er nad oes dynodiant amgylcheddol na threftadaeth i'r safle arbennig hwn, gan ystyried yr asesiad uchod, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei gyd-destun naturiol ac adeiledig ac ar sail graddfa, tirlunio, dyluniad, uchder, gosodiad, ymddangosiad a'r driniaeth i'r drychiadau. Mae'r bwriad, felly, yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi CYFF 3, CYFF 4 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5. 11 Fel y cyfeirir ato uchod, lleolir anheddau preswyl i'r pedwar cyfeiriad gan gynnwys Stad Trem y Moelwyn a Canol Cae (busnes llety gwyliau) i'r dwyrain; anheddau gyfochrog a Bryniau Hendre i'r gogledd ynghyd ac anheddau i'r de sydd gyfochrog a'r gefnffordd A.487. Lleolir hefyd anheddau preswyl ymhellach draw i'r gorllewin. Derbyniwyd gwrthwynebiad gan ddeiliad Canol Cae o ganlyniad i'r broses ymgynghori statudol o safbwynt mwynderau preswyl - gor-edrych, colli preifatrwydd, aflonyddwch sŵn, sbwriel, arogleuon a llygredd.

5.12 **Gor-edrych a cholli preifatrwydd -** lleolir yr annedd a llety gwyliau a adnabyddir fel Canol Cae i'r gogledd-dwyrain o safle'r cais gyda tai lleiniau 39 i 41 a'u cefnau yn hwynebu cwrtil Canol Cae ynghyd a thalcen tŷ llain 38. Er bod ffenestri ar y llawr cyntaf yn hwynebu'r eiddo hwn, ceir oddeutu 27m o wagle rhwng cefnau tai rhif 39 i 41 a thalcen rhif 38 ac edrychiadau gorllewinol Canol Cae. O fewn y gwagle hwn bwriedir gosod ffens gardd 1.8m o uchder ynghyd a phlannu gwrych 2m o uchder a chan ystyried yr elfennau hyn o'r cais, gan gynnwys y pellter sydd rhyngddynt, credir na fydd y bwriad yn golygu colli preifatrwydd na gor-edrych sylweddol i fewn i gwrtil a ffenestri edrychiadau ochr Canol Cae. Ni ystyrir ychwaith byddai'r datblygiad arfaethedig yn amharu'n sylweddol ar fwynderau preswyl deiliaid anheddau Bryniau Hendre, anheddau Stad Trem y Moelwyn na'r anheddau sydd gyfochrog a'r briffordd i'r de gan ystyried gosodiad, cynllun tirlunio, dyluniad a'r gwagleoedd byddai rhwng y tai arfaethedig a'r anheddau hyn. Cyflwynwyd trawstoriadau gyda'r cais er mwyn dangos y perthynas rhwng y tai arfaethedig a'r tai presennol a nodir uchod.

5.13 **Aflonyddwch sŵn a golau -** mae pryder bydd caniatáu 41 o dai newydd ar y safle hwn yn mynd i greu aflonyddwch sŵn ar draul mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid cyfagos. Cydnabyddir byddai rhyw faint o gynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch yn deillio o'r datblygiad hwn ond credir na fyddai'n dra wahanol i unrhyw aflonyddwch sŵn sy'n deillio o fewn ardaloedd preswyl yn gyffredinol e.e. Stad Trem y Moelwyn sydd wedi ei leoli yn union i'r dwyrain o safle'r cais. Byddai'r fath sŵn yn deillio o gweithgareddau domestig a thrafnidiaeth gysylltiedig, sef, aflonyddwch arferol sydd eisoes yn gysylltiedig ag ardaloedd preswyl. Er cydnabyddir byddai sŵn yn tarddu o'r gweithgaredd adeiladu, ystyrir mai am gyfnod dros dro yn unig fyddai'r elfen hwn o'r cais.

5.14 Fel sy'n arferol gyda ceisiadau o'r raddfa hon, gellir cynnwys amodau sy'n cyfyngu ar oriau gweithio ac mae'r ymgeisydd eisoes wedi cadarnhau byddai unrhyw gontractwr yn gweithio i ofynion Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol a fyddai'n atal i beiriannau gweithio y tu allan i oriau gweithio ac er mwyn sicrhau mesurau lliniaru sŵn, gellir amodi'r fath ofyniad mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Nodir hefyd bod y gwrthwynebwr yn cyfeirio at lygredd golau o'r

datblygiad a fyddai'n effeithio ar fwynderau deiliaid/ymwelwyr yr eiddo. Byddai goleuadau stryd wedi eu lleoli oddi fewn i'r stad yn hytrach nag ar ymylon y safle ac mai dim ond goleuadau ystafelloedd byw rhai o'r tai fydd yn hwynebu Canol Cae ac ystyrir byddent o'r un raddfa sydd eisoes yn bodoli yn nalgylch safle'r cais ac sy'n nodweddiadol o ardal breswyl sefydledig.

5.15 **Sbwriel, arogleuon a llygredd** - fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol gyda'r cais sy'n cynnwys materion fel atal llygredd tir/pridd, sylweddau peryglus, ansawdd aer a dwr, tirgryniad, sbwriel ac arogleuon a'r angen i reoli gweithgareddau adeiladu oddi fewn y safle yn unol â gofynion statudol. Byddai pryderon ynglŷn a phla llygod posibl yn fater byddai'n cael ei ddelio ag ef o dan rheoliadau penodol difa pla Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd.

5.16 **Perygl llifogydd** - mae pryder wedi ei godi gan trydydd parti ynglŷn â gorlifo a all deillio o'r cwrs sy'n rhedeg drwy'r safle. Yn dilyn y broses ymgynghori statudol, ni chyflwynwyd pryderon ynglŷn â'r elfen yma o'r datblygiad gan Uned Dwr ac Amgylchedd y Cyngor na gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Nodir nad yw'r safle wedi ei leoli o fewn unrhyw barth llifogydd yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygiad a Pherygl Llifogydd cyfredol nac oddi fewn i'r NCT diwygiedig Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol, 2021 sy'n ddogfen materol i'w hystyried ar geisiadau cynllunio.

5.17 Gan ystyried yr asesiad uchod, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac na fydd yn cael effaith annerbyniol sylweddol ar fwynderau preswyl na chyffredinol deiliaid cyfagos. Credir, felly, bod y bwriad yn unol â gofynion Polisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o'r CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.18 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, derbyniwyd gwrthwynebiad gan ddeiliad cyfagos parthed addasrwydd y ffordd sirol ynghyd a'r rhodfa sy'n gwasanaethu Canol Cae a Trem y Moelwyn i ymdopi gyda llif trafnidiaeth ychwanegol a fyddai'n deillio o ganiatáu'r datblygiad hwn. Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth ynghyd a Chynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol i gefnogi'r cais ar sail diogelwch ffyrdd.

5.19 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth na Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) wrthwynebiadau i'r datblygiad arfaethedig ar sail diogelwch ffyrdd yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol. Mae'r dogfennau uchod yn cadarnhau na fydd y datblygiad yn cael effaith andwyol materol ar weithgaredd y rhwydwaith ffyrdd lleol gan ddatgan hefyd bod y fynedfa newydd i'r datblygiad wedi cael ei gynllunio i ddyluniad safonol ar gyfer y math yma o gais.

5.20 Er yn cydnabod y pryder a gyflwynwyd gan ddeiliad eiddo Canol Cae parthed addasrwydd y fynedfa bresennol ynghyd a'r tagfeydd traffig posib, mae'n bwysig nodi bod yr ymgeisydd wedi darbwyllo'r Uned Drafnidiaeth a Llywodraeth Cymru bod yr hyn a gynigir o ran mynedfeydd newydd (i gerddwyr ac i gerbydau) a llif traffig ychwanegol yn dderbyniol ar sail diogelwch ffyrdd a cherddwyr ac ystyrir bod y bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

5.21 Er mwyn cefnogi'r cais, cyflwynwyd nifer o ddogfennau ecolegol ar ffurf Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid ynghyd a Datganiad Gwaredu Rhywogaethau Ymledol. Mewn ymateb i'r broses ymgynghori statudol, mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn nodi bydd angen cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ynglŷn â chynllun lliniaru ymlusgiad ynghyd a

chynllun traws-leoli. Yn ychwanegol i hyn, gan fod yr Arolygon wedi cadarnhau fod ystlumod yn bresennol ar y safle, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gofyn am wybodaeth pellach yn ymwneud a chadarnhau uchder y gwrychoedd ar y safle, y cynllun goleuo ynghyd a lleoliad y blychau ystlumod a dyluniad y ffordd dros y cwrs dwr.

5.22 Derbyniwyd ymateb yr Uned Bioamrywiaeth i'r materion yma, a chadarnhawyd fod y cynllun goleuo yn dderbyniol ac yn dangos lleoliadau blychau adar, ystlumod a gwenoliaid. Awgrymwyd defnyddio hadau cymysgedd dolydd gwlyptir ac mae hyn wedi ei ychwanegu i'r cynlluniau tirlunio erbyn hyn. Nodir byddai angen cytuno lleoliad ar gyfer ail-leoli'r ymlusgiaid cyn cychwyn gwaith ar y safle ac bydda angen sicrhau hyn drwy amod cynllunio/cytundeb cyfreithiol

5.23 Yn ddiweddarach mae ymateb wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru i wybodaeth pellach a gyflwynwyd ar y materion a godwyd yn flaenorol. I'r perwyl hyn, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostynedig i gynnwys y dogfennau a chynlluniau ecolegol, goleuo a tirweddu ychwanegol a diwygiedig yn y rhestr o ddogfennau/cynlluniau a ganiatawyd ar unrhyw ddyfarniad cynllunio. Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru yn cadarnhau fod materion ystlumod, rheoli gwrychoedd, goleuo, ffordd dros y cwrs dwr, coed, llygod dwr, a rheoli Canclwm Japan yn dderbyniol

5.24 Mae asesiad o effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 o Rheoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 wedi ei gario allan ar gyfer y datblygiad yma sy'n datgan nad yw'r cynnig hwn yn debygol o effeithio ar y safleoedd dynodedig Ewropeaidd.

5.25 I'r perwyl hyn, felly, ac yn ddarostyngedig i amodau cynllunio/cytundeb cyfreithiol, gellir ystyried byddai'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG 5 a PS 19 o'r CDLL.

Materion cynaliadwyedd

5.26 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL yn hyrwyddo cynaladwyedd mewn datblygiadau newydd o fewn Gwynedd. Dywed Polisi PCYFF 5 bydd angen dangos cyfraniad o dechnoleg ynni adnewyddadwy neu garbon isel i fodloni gofynion cynnig am drydan a gwres ac mae Polisi PCYFF6 yn datgan dylai cynigion gynnwys mesurau cadwraeth dwr lle bo hynny'n ymarferol. I gefnogi'r cais o dan y pennawd cynaladwyedd, cyflwynwyd y dogfennau canlynol: - Datganiad Trafnidiaeth, Datganiad Cadwraeth Dwr a Datganiad Dylunio a Mynediad ynghyd a chadarnhad bydd yr unedau yn cydymffurfio gyda Gofynion Ansawdd Dylunio Llywodraeth Cymru - Mannau a Chartrefi Prydferth (2021) a'r ddogfen Cartrefi Gydol-oes.

5.27 Ystyrir bod y safle yn safle hygyrch i amrywiol ddulliau o deithio, nid nepell o adnoddau a chyfleusterau cymunedol ac mae gan yr ymgeisydd strategaeth gynaliadwy mewn golwg sy'n golygu defnyddio deunyddiau cynaliadwy a mesurau i leihau defnydd egni fel mesurau insiwleiddio a mesurau sy'n golygu defnyddio systemau gwres a dŵr poeth cynaliadwy (e.e. gosod paneli solar ar y to ac ymgymryd â system ddraenio cynaliadwy *SuDS*). Mae'r Datganiad Cadwraeth Dwr yn datgan bydd y bwriad yn cynnwys mesurau cynaeafu dŵr a rheoli dŵr wyneb sy'n cael ei arllwys o'r safle. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi PCYFF 5 a PCYFF 6 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.28 Cyflwynwyd Datganiad Iaith a Chymuned gyda'r cais yn unol â gofynion maen prawf 1b o Bolisi PS 1 o'r CDLL a daw'r Datganiad i'r casgliad:

(i) disgwylir i'r cynnig gael effaith lleiafswm ar yr iaith Gymraeg gan ystyried ei raddfa mewn perthynas â'r boblogaeth preswylwyr lleol gyda'r datblygiad wedi ei anelu'n uniongyrchol i ymateb i'r angen lleol am dai fforddiadwy;

(ii) byddai'r cynnig am 41 uned o wahanol fathau, meintiau a deiliadaeth yn galluogi pobl leol i fodloni eu hanghenion am dai ac aros yn yr ardal leol ac yn ei dro mae hyn yn cynnal canran o siaradwyr Cymraeg ym Mhenrhyndeudraeth;

(v) gan rhagwelir bydd y darpar drigolion yn symud o un lleoliad i un arall yn y dref bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ar y Gymraeg.

5.29 Mae'r Datganiad hefyd yn argymell nifer o mesurau lliniaru gan gynnwys:-

(i) Defnyddio enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol o fewn unrhyw ganiatâd cynllunio.
(ii) Gellir marchnata'r tai yn ddwyieithog gan Tai Teg a/neu gwerthwyr tai lleol.
(iii) Byddai'r bwriad yn golygu darparu tai fforddiadwy ar gyfer y boblogaeth leol gan landlordiaid cymdeithasol cofrestredig sy'n sicrhau byddai'r tai yn fforddiadwy.
(iv) Pecynnau gwybodaeth sy'n codi ymwybyddiaeth o'r iaith Gymraeg ar gyfer darpar meddianwyr y tai e.e hysbysebu ysgolion cyfrwng y Gymraeg; gweithgareddau cymunedol a chanolfannau ieithyddol (Hunaniaeth) a
(v) Defnyddio contractwyr lleol i ymgymryd â'r gwaith adeiladu.

5.30 Derbyniwyd ymateb gan yr Uned Iaith yn datgan nad ydynt o reidrwydd yn anghytuno gyda'r casgliad y byddai'r datblygiad yn fodd o greu ateb tymor hir i'r angen am dai yn lleol, ac yn cydnabod bod y wybodaeth am yr angen am dai a'r gymysgedd o unedau ar gael yn y Datganiad Tai ond mae pryder ynglŷn â diffyg tystiolaeth a data caled sydd wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r farn am yr effaith posib ar y Iaith Gymraeg. Mewn ymateb i'r pryder hwn, mae asiant yr ymgeiswyr wedi cyflwyno'r wybodaeth canlynol: -

(i) Mae croesgyfeirio rhwng y Datganiad Iaith a Chymuned gyda'r dogfennau eraill o fewn y cais sy'n cyfeirio, er enghraifft, am yr angen clir o fewn yr ardal leol ar gyfer tai fforddiadwy.
(ii) Parthed yr angen am mwy o wybodaeth yn ymwneud a newid poblogaeth, dywed yr asiant bod y datblygiad wedi ei dargedu'n benodol ar gyfer darparu tai cymdeithasol gan ddefnyddio ffynonellau dibyniadwy o gofrestrau Tai Teg a'r Cyngor ac mai lleiafswm o 12 tŷ uwchben y lefel dangosol sydd yma a chredir nad yw'r ffigwr hwn yn sylweddol nac yn faterol ar gyfer cyflwyno mwy o wybodaeth demograffig. Rhaid ystyried hefyd gall y datblygiad darparu 31 uned yn unig (dwysedd y safle yn ôl Polisi PCYFF 2) gyda dim ond 10% yn rhai fforddiadwy a gyda 26 uned yn rhai farchnad agored a fyddai'n agored i rhyw un eu meddiannu. Rhagwelir byddai meddiannaeth y datblygiad oddeutu 71-person ac bod y ffigwr hwn yn ffigwr lleiafswm o'i gymharu â phoblogaeth o 2,364 ar gyfer yr ardal leol. Nodir hefyd bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL ac mai nid datblygiad ar safle ar hap yw hwn.

(iii) Defnyddio data cyfrifiad 2021 – rhyddhawyd y data ar lefel lleol yn ddiweddar iawn ac ar ôl i'r cais gael ei gyflwyno. Fodd bynnag, yn dilyn derbyn sylwadau'r Uned Iaith, diweddarwyd y datganiad i gynnwys data 2021. O ganlyniad i adolygu'r data diweddaraf nodir er bod dirywiad yn sgiliau iaith y cenhedlaeth hun, mae cynnydd yn y mintai oedran ysgol a'r gweithle a'r brif blaenoriaeth, felly, yw i ddarparu tai fforddiadwy ynghyd a sylfaen economig er mwyn cadw'r ifanc yn yr ardal a fyddai, yn ei dro, yn cynnal y Iaith Gymraeg. Byddai'r datganiad gwreiddiol wedi dod i'r un canlyniad a'r datganiad diwygiedig.

5.31 Er yn cydnabod pryderon yr Uned Iaith i effaith y datblygiad ar y iaith Gymraeg, ystyrir bod y wybodaeth sydd wedi cael ei gyflwyno a'i ddiweddaru gan yr ymgeiswyr yn ymateb yn bositif i'r amcan o gynnal ac hybu'r iaith ym Mhenrhyndeudraeth ac er mwyn sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio'r llwyr gyda gofynion Polisi PS 1, yn benodol, meini prawf 4 a 5 sydd yn nodi'r angen i sicrhau arwyddion dwyieithog ac enw Cymraeg i'r datblygiad newydd, bwriedir ategu amod safonol fyddai'n gofyn am fanylion i'w cytuno ynglŷn â'r elfennau yma. Trwy wneud hyn, credir y byddai effaith gadarnhaol ar y gymuned leol ac y byddai ychwanegu at, a gwarchod, cymeriad ieithyddol yr ardal leol. Gan ystyried yr asesiad uchod gellir ystyried y datblygiad i fod yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS 1 ynghyd a'r CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy.

Materion addysgol

5.32 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA 1 o'r CDLL. Rhaid ystyried hefyd cynnwys y ddogfen CCA: Ymrwymiadau Cynllunio wrth drafod y cais hwn. Mae'r wybodaeth/fformiwla o fewn y CCA yn awgrymu byddai 7.2 disgybl oedran ysgol gynradd yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Noda'r CCA dylid ystyried y sefyllfa yn yr ysgol sydd yn gwasanaethu'r dalgylch ble lleolir y datblygiad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad statudol, mae'r Uned Polisi Cynllunio wedi cadarnhau bod ddigon o gapasiti yn ysgolion y dalgylch, sef, Ysgol Gynradd Cefn Coch ac Ysgol Ardudwy ar gyfer ymdopi gyda nifer arfaethedig o blant gellid ei ddisgwyl o ganiatáu'r bwriad hwn. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA1 ynghyd a'r CCA perthnasol.

Materion llecynnau agored

5.33 Yn ôl Polisi ISA 5 o'r CDLL, disgwylir i gynigion ar gyfer 10 tŷ neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig gynnig darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincod *Fields in Trust*. Mae'r wybodaeth gyfredol a dderbyniwyd gan Uned Polisi Cynllunio parthed y cais hwn yn cadarnhau bod diffyg llecynnau chwarae gyda chyfarpar offer i blant a llecynnau chwaraeon awyr agored yn nalgylch safle'r cais. Cyflwynwyd datganiad hyfywedd gyda'r cais sy'n datgan, pe byddai angen darparu llecynnau chwarae agored i blant disgwyliedig, byddai hyn yn ei dro yn golygu colli nifer o dai gan gwneud y datblygiad yn anhyfyw. Mae'r ymgeiswyr eisoes wedi dechrau trafodaethau cychwynnol gyda'r cyngor cymuned ynglŷn â gwneud cyfraniad ariannol tuag at wella cyfleusterau Parc Mileniwm sydd wedi ei leoli nid nepell o safle'r cais ac yng nghanol y dref drwy arwyddo cytundeb cyfreithiol i wireddu'r cyfraniad hwn.

5.34 Mae darpariaeth o lecynnau agored anffurfiol i'w leoli yng nghanol y safle a fyddai yn rhoi cyfle i'r darpar meddianwyr ei ddefnyddio, yn ogystal â trigolion eraill lleol. Mae'r ddarpariaeth yma o lecynnau agored anffurfiol ar wahân ac yn ychwanegol i'r angen ar gyfer llecynnau chwarae ffurfiol/anffurfiol i blant a llecynnau chwaraeon awyr agored.

5.35 Wrth defnyddio’r CCA a’r datganiad hyfywedd bydd angen cyfraniad ariannol o £18,906.46 a gellir sicrhau hyn drwy drefnu cytundeb cyfreithiol o dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, 1990 ac ar y sail yma credir, felly, i’r bwriad gydymffurfio a gofynion Polisi ISA 5 o’r CDLL.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir byddai’r bwriad, fel y’i diwygiwyd yn dderbyniol mewn egwyddor a chredir byddai’r ffaith fod 100% o’r unedau yn rhai fforddiadwy yn ymateb i’r anghenion sydd eisoes wedi’u hadnabod ac ystyrir ei fod yn cyfrannu’n helaeth at anghenion tai fforddiadwy'r anheddle. Rhoddwyd ystyriaeth lawn i’r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion lleol a’r ymgynghorwyr statudol, fodd bynnag, o asesu’r bwriad cyfredol yn ei gyfanrwydd ni adnabuwyd unrhyw effaith sylweddol niweidiol sydd yn groes i bolisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol perthnasol ac i’r perwyl hyn, felly, credir i’r bwriad fod yn dderbyniol.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i’r ymgeisydd arwyddo cytundeb o dan Adran 106 er mwyn sicrhau cyfraniad ariannol llecynnau agored ac i’r amodau isod: -

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â’r cynlluniau/manylion a gyflwynwyd gyda’r cais.
3. Tirlunio
4. Sicrhau cynllun/trefniadau ar gyfer darparu’r unedau fforddiadwy e.e. cymysgedd, daliadaeth, meini prawf meddiannaeth, amserlen a threfniadau i sicrhau bydd yr unedau yn fforddiadwy yn bresennol ac am byth.
5. Cydymffurfiaeth gydag argymhellion y dogfennau Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol; Arolwg Ymlusgiaid a Datganiad Gwaredu Rhywogaethau Ymledol.
6. Cytuno manylion enw Cymraeg ar gyfer y datblygiad cyn i’r unedau preswyl cael eu meddiannu at unrhyw ddiben ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo'r datblygiad.
7. Cyfyngu ar oriau gweithio i 08:00-18:00 Llun i Wener; 08:00-13:00 Sadwrn a dim o gwbl ar y Sul a Gŵyl y Banc.
8. Cydymffurfiaeth gyda cynnwys y ddogfen Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol a gyflwynwyd fel rhan o’r cais.
9. Amodau perthnasol gan yr Uned Drafnidiaeth parthed gwelliannau i’r fynedfa a’r llecynnau parcio.
10. Cyflwyno a chytuno gydag esiamplau o ddeunyddiau a’r lliwiau ar gyfer yr anheddau preswyl.
11. Cyflwyno a chytuno gyda chynllun gwelliannau bioamrywiaeth i gynnwys ail leoli’r ymlusgiaid.
12. Cyflwyno a chytuno manylion y paneli solar.
13. Cyfyngu defnydd y tai arfaethedig i Ddefnydd Dosbarth C3 o’r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd)(Diwygio)(Cymru), 1987 – tai annedd a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa.
14. Cytuno ar leoliad a math o rwystr sŵn gyferbyn a thai trigolion cyfagos cyn cychwyn gwaith ar y safle

Amod/cytundeb 106 ar gyfer adleoli’r ymlusgiaid

Nodyn - angen cyflwyno cais system ddraenio gynaliadwy i’w gytuno gyda’r Cyngor.

Nodyn – cyfeirio’r ymgeisydd i sylwadau a chyngor diwygiedig Dwr Cymru.

Nodyn – cyfeirio’r ymgeisydd i sylwadau a’r cyngor gan Cyfoeth Naturiol Cymru.