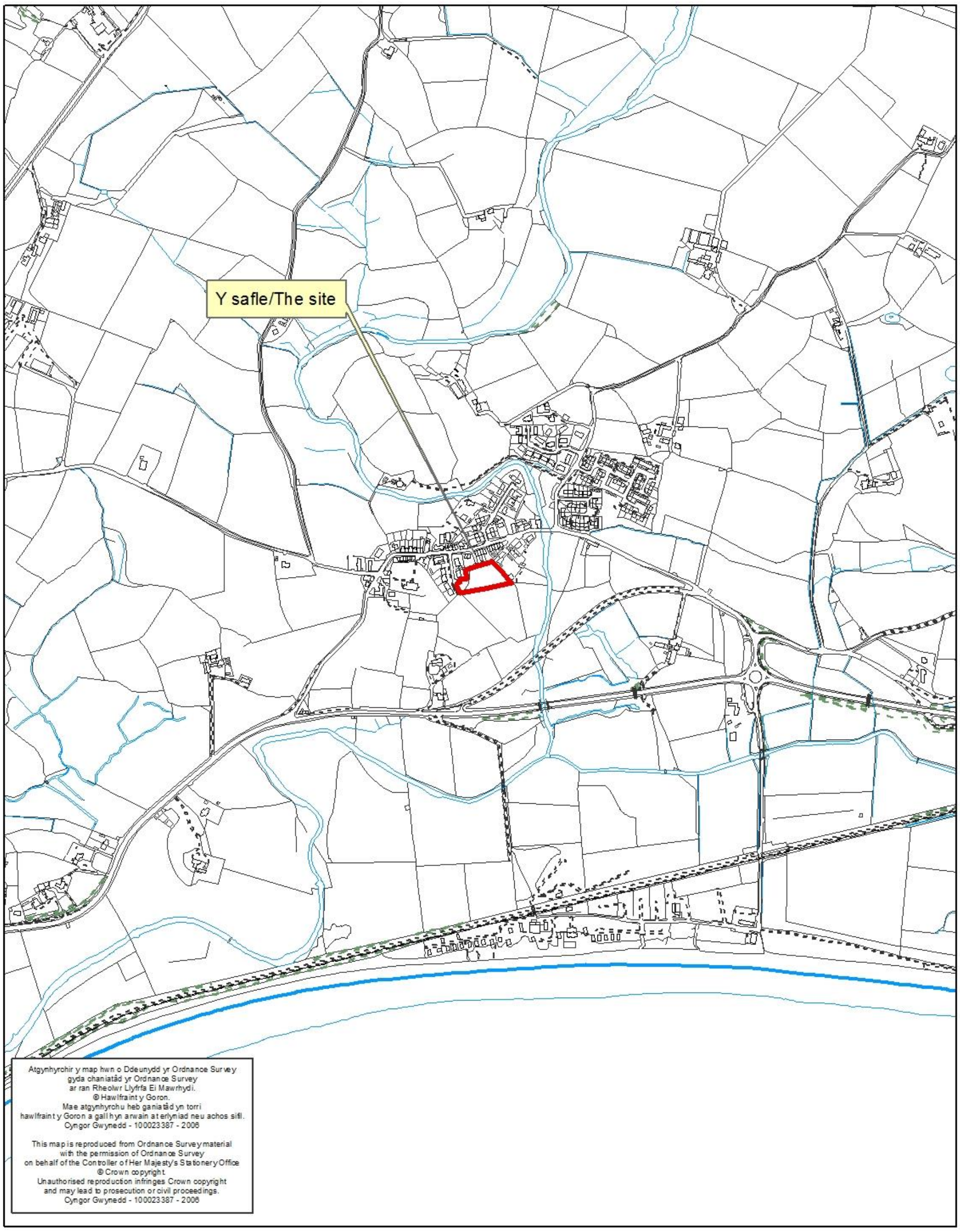
**Rhif**: **6.1**

## Rhif y Cais / Application Number : C15/0215/40/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



| | |
|---|---|
| Cais Rhif: | C15/0215/40/LL |
| Dyddiad Cofrestru: | 06/03/2015 |
| Math y Cais: | Llawn - Cynllunio |
| Cymuned: | Llannor |
| Ward: | Abererch |
| Bwriad: | ADEILADU 8 TY ANNEDD NEWYDD A FYDD YN CYNNWYS 2 ANNEDD FFORDDIADWY YNGHYD A FFURFIO FFORDD FYNEDIAD FEWNOL A LLWYBR CERDDED MEWNOL |
| Lleoliad: | TIR GER TAN YR EGLWYS, ABERERCH, PWLLHELI, GWYNEDD, LL536BF |

**Crynodeb o'r Argymhelliad:** DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU

**1. Disgrifiad:**

1.1 Gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor 14 Mawrth 2016 er mwyn derbyn sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol. Roedd y cais wedi ei ohirio yn flaenorol ym Mhwyllgor Cynllunio 22 Chwefror 2016 er mwyn asesu ac ymgynghori ar gynlluniau diwygiedig. Roedd y cais yn flaenorol wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 11 Ionawr 2016 er mwyn trefnu ymweliad safle. Cafodd yr ymweliad safle yma ei gynnal ar 22 Chwefror 2016. Mae'r cais bellach wedi ei ddiwygio i fod yn gais llawn i godi 8 o dai ar safle o fewn ffin datblygu Abererch ac a ddynodwyd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ar gyfer tai newydd ar gyfer marchnad gyffredin. Mae'r Briff Datblygu ar gyfer y safle'n awgrymu gall y safle ymdopi gydag oddeutu 9 o unedau preswyl gydag oddeutu 35% ohonynt yn dai fforddiadwy. Yn sgil lleihau'r nifer o dai sy'n ffurfio rhan o'r bwriad o 9 i 8 mae'r nifer o dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig hefyd wedi eu lleihau o 3 i 2.

1.2 Mae'r cymysgedd o dai a gynigir ar y safle yn ei gyfanrwydd yn cynnwys:

- 2 dŷ unllawr dwy ystafell wely
- 4 tŷ unllawr tair ystafell wely
- 2 dŷ deulawr gromen pâr dwy ystafell wely

1.3 Byddai waliau allanol y tai yn cael eu gorffen mewn chwipiad rendr o liw bwff a byddai'r toeau yn cael eu gorchuddio gyda llechi. Yn rhan o'r cais mae creu ffordd ystâd a fyddai'n ymuno i'r ffordd ystâd bresennol. Mae'r holl o'r tai sy'n destun y cais yn cynnwys 2 lecyn parcio o fewn y cwrtil. Ers cyflwyno'r cais i Bwyllgor 11 Ionawr 2016 derbyniwyd cynllun tirlunio diwygiedig ar gyfer y safle. Mae'r cynllun yma yn dangos bwriad i blannu gwrych cynhenid ar ffin ddeheuol y safle. Bwriedir hefyd blannu coed a gwrychoedd o fewn y safle ynghyd a chael gwlâu ar gyfer plannu bylbiau. Byddai ffens palis yn parhau ar y ffiniau rhwng y tai.

1.4 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Abererch ac mae'r tir wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDUG. Mae felly briff datblygu wedi ei baratoi ar gyfer y safle ac mae'r briff hynny yn nodi y gallai'r safle ymdopi gydag oddeutu 9 o unedau preswyl ac y dylai o gwmpas 35% o'r tai hynny fod yn rhai fforddiadwy. Tua'r gorllewin, gogledd a'r dwyrain mae tai annedd a thua'r de mae cae. Mae'r rhes o dai sydd tua'r gogledd o'r safle wedi eu cofrestru fel adeiladau rhestredig. Mae llwybr cyhoeddus yn mynd drwy ran o'r safle a byddai'r bwriad yn amharu ar gwrs y llwybr hwn ac felly os caniateir y cais bydd rhaid trefnu i wyro'r llwybr yn ffurfiol. Mae rhan o'r safle tua'r dwyrain ac sy'n agosach at yr Afon Erch yn gorwedd o fewn parth llifogydd C1. Mae'r tir yn un ar lethr ac yn codi oddeutu 6 medr o'r de ddwyrain tua'r gogledd orllewin.

1.5 Cyflwynwyd fel rhan o'r cais ddatganiad dylunio a mynediad, asesiad canlyniadau llifogydd a phecyn draenio.

1.6 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan ei fod yn ddatblygiad preswyl am 5 annedd neu fwy.

**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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**
POLISI A2 – GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B3 – DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG - Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad adeiladau rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd leol.

POLISI B22 – DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd leol.

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 – CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 – DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD - Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B32 – YCHWANEGU AT DDWR WYNEB - Gwrthod cynigion na fyddant yn cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 – LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD - Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol

newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH1 – TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD A DDYNODWYD - Caniatáu cynigion adeiladu tai ar safleoedd a ddynodwyd yn ddarostyngedig ar feini prawf sy'n ymwneud â nodweddion penodol y datblygiad.

POLISI CH6 – TAI FFORDDIADWY AR BOB SAFLE A DDYNODWYD YN ARDAL Y CYNLLUN AC AR SAFLEOEDD A DDAW AR GAEL SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU'R GANOLFAN IS-RANBARTHOL A'R CANOLFANNAU TREFOL - Gwrthod cynigion i ddatblygu tai ar safleoedd wedi eu dynodi ar gyfer nifer penodol o dai neu ar safleoedd ar hap o fewn ffiniau datblygu'r ganolfan isranbarthol a'r canolfannau trefol na ellir cydymffurfio â meini prawf sy'n rheoli fforddiadwyedd, ac angen lleol y datblygiad.

POLISI CH22 – RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY - Gwarchodir a hyrwyddir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy asesu unrhyw gynnig a fydd yn torri ar eu traws gan geisio eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol. Fe wrthodir cynigion yn ogystal sy'n debygol o wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy oni bai y gellir darparu llwybr addas arall.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT - Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, i ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor. Rhoddir ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus. Os oes angen lle i barcio oddi ar y stryd ac nad yw'r datblygwr yn cynnig cyfleusterau parcio ar y safle neu na ellir manteisio ar y ddarpariaeth barcio presennol, caniateir cynigion os bydd y datblygwyr yn cyfrannu at y gost o wella hygyrchedd y safle neu ddarparu'r llefydd parcio angenrheidiol ar safle arall gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol: Briffiau Datblygu (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Tachwedd 2009)
Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiadau Cynllunio (Tachwedd 2009)

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8 Ionawr 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 2 – Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013)

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio perthnasol i'r safle.

## 4. Ymgynghoriadau:

| | |
| --- | --- |
| Cyngor Cymuned/Tref: | Cefnogi. Sylw yn unig fod angen sicrhau na fydd dŵr wyneb sydd yn cael ei greu gan y datblygiad yn cael effaith ar dai cyfagos. |
| Uned Drafnidiaeth: | Pwysleisio nad yw ffordd yr ystâd bresennol wedi ei mabwysiadu ac y dylai'r datblygwr gwblhau'r broses hynny cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad pellach. Yn ogystal mae'r cynlluniau'n dangos terfynau uchel ar ymylon plotiau 1 i 3. Mae'r terfynau fan hyn yn amrywio rhwng 1200mm a 1500mm ac yn arferol ni chaniateir terfynau dros 1000mm o uchder i sicrhau gwelededd digonol o bob mynedfa a chyffordd. Argymell amodau safonol sy'n ymwneud gydag uchder y terfynau a dull cwblhau'r ffordd ystâd a nodyn am fabwysiadu'r ffordd. |
| Uned Llwybrau: | Yn dilyn trafodaeth gyda'r asiant/ymgeisydd mae'r adran Cefn Gwlad a Mynediad yn barod i dynnu yn ôl ein gwrthwynebiad i'r cais yma ar yr amod y bydd llwybr cyhoeddus rhif 7 yng Nghymuned Llannor yn cael ei wyro o dan Adran 257 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unol â'r cynllun diwygiedig (cyfeirnod AL.03 Revision H, 8/12/2015). Er mwyn i'r Cyngor fedru cychwyn ar y weithdrefn a.257, bydd gofyn i'r datblygwr gyfarfod y costau gweinyddol a hysbysebu o ran gwneud y Gorchymyn Gwyro. |
| Cyfoeth Naturiol Cymru: | <u>Sylwadau 14 Mawrth 2016</u><br><u>Cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad ond yn cyfeiro at y ffaith fod angen cynnwys amod o ran lefel llawr gorffenedig y tai yn unol a cynnwys eu llythyr 11 Tachwedd 2015.</u><br><br><u>Sylwadau 11 Tachwedd 2015 yn ymwneud gyda materion llifogydd</u><br>Mae'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd i gefnogi'r cais (KRS Environmental, Mehefin 2014) yn datgan yn bendant y dylai'r lefel llawr gorffenedig fod wedi ei osod ar 5.90m AOD. Mae'r lefel yma yn ymddangos yn geidwadol gan ei fod uwchben lefel o ddigwyddiad AEP 0.5% gan gynnwys 100 mlynedd o newid hinsawdd ar gyfer oes y datblygiad. Fodd bynnag yn absenoldeb unrhyw wybodaeth modelu benodol i'r safle dyma'r ymdriniaeth rydym yn gymryd. Fodd bynnag, o edrych ar ein gwybodaeth modelu ddiweddaraf gallwn gadarnhau fod y lefel llawr gorffenedig o 4.6m AOD yn ddigonol i gydymffurfio gyda gofynion NCT 15. Mae rhan fechan o'r safle (gerllaw Llain 4) yn gorwedd o fewn amlinelliad llifogydd eithaf. Ar yr amod nad yw'r lefelau yn cael eu lleihau yn yr ardal yma ystyrir ei fod yn ddichonadwy i reoli risg llifogydd ar yr amod fod amod yn cael ei gynnwys ar y caniatâd cynllunio bod lefel llawr gorffenedig yn cael ei osod ar isafswm o 4.6m AOD. |

Sylwadau dderbyniwyd 17 Awst 2015 yn ymwneud gyda dŵr wyneb

Ddim yn glir os oes yna ddull dichonadwy i waredu dŵr ffo wyneb o'r safle. Argymell cyflwyno cynllun rheoli dŵr wyneb cyn penderfynu'r cais a bod y dull hwnnw yn bosibl. Argymhellir hefyd fod amod yn cael ei osod ar gyfer cyflwyno a chytuno manylion cynllun i waredu dŵr wyneb er mwyn sicrhau rheolaeth effeithiol o ddŵr ffo wyneb a fyddai'n dilyn o'r datblygiad arfaethedig. Argymhellir hefyd gysylltu gydag Uned Ddraenio'r Cyngor am gyngor pellach mewn perthynas gyda hyn. Cynghorir fod unrhyw gynllun yn sicrhau fod dŵr ffo o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei leihau neu ddim yn fwy na'r cyfraddau dwr ffo presennol. Dylid hefyd gyflwyno manylion i fabwysiadu / rheoli'r system er sicrhau fod y cynllun / system yn parhau'n effeithiol am oes y datblygiad.

Sylwadau 30 Mawrth 2015

Rhywogaethau Gwarchodedig

Argymell ymgynghori gydag ecolegydd mewnol y Cyngor er gweld os oedd angen asesiad rhywogaethau gwarchodedig.

Gwaith o fewn / gerllaw cwrs dwr

Angen caniatâd Amddiffyniad Llifogydd ar gyfer arllwysfa dwr wyneb i'r Afon Erch.

Dŵr Cymru: Dim gwrthwynebiad ond yn cynnig amodau safonol am ddŵr budr, dŵr wyneb a draeniad tir.

Uned Bioamrywiaeth: Sylwadau 26 Tachwedd 2015

Wedi sylwi fod y draen dwr wyneb gydag arllwysfa yn syth mewn i'r afon. Buasai'n well tasai'r bibell yn stopio yn y cae, wedyn bydd y dŵr yn ffiltro trwy'r cae (pridd a llystyfiant) cyn iddo fynd i'r afon. Buasai hyn yn sicrhau bydd y dŵr yn lan (llai o silt a maeth (nutrients))

Sylwadau 13 Mawrth 2015

Gallaf weld o'r lluniau awyr fod y cae yma o werth isel i fioamrywiaeth. Mae'r glaswellt wedi cael ei wella ar gyfer amaethyddiaeth ac nid oes yna goed na llwyni. Nid oes pryderon ecolegol am y cais yma.

Ymgynghoriaeth Gwynedd: Heb eu derbyn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod ymghyngori i ben. Derbyniwyd 4 llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Y tai yn ormesol ar eiddo Pen y Don.
- Gormod o dai ar gyfer y safle.
- Y tai newydd yn gawraidd o'u cymharu gydag eiddo presennol a gyda diffyg sylweddol o ystyriaeth i gyd-destun y tai rhestredig a hanesyddol gerllaw.
- Materion colli preifatrwydd / gor-edrych.
- Colli golau.
- Traffig ychwanegol drwy'r ystâd gerllaw.
- Materion llifogydd.
- Dim cynlluniau i ddangos sut mae'r llwybr cyhoeddus yn cael ei gynnal trwy'r safle.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Effaith ar olygfa.

**5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae safle'r cais o fewn ffin datblygu Abererch ac felly yn cwrdd gyda Pholisi C1 sy'n datgan mai o fewn ffiniau datblygu fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Mae'r cais hwn hefyd ar safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly, yn unol â Pholisi CH1, mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol cyn belled a bod y datblygiad yn un sy'n dangos safon o ran math, maint a fforddiadwyedd y tai, a hefyd o safbwynt ansawdd, dyluniad a ffurf y datblygiad yn unol â'r Briff Datblygu perthnasol ar gyfer y safle.

5.2 Nodai'r Briff Datblygu y gallai'r safle hwn ymdopi gyda 9 uned breswyl, a hynny ar sail dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Roedd y bwriad yn wreiddiol ar gyfer 9 uned breswyl ond mae bellach wedi ei ddiwygio ar gyfer 8 uned. Ystyrir fod y nifer yma yn rhesymol mewn cymhariaeth gyda'r Briff Datblygu gan ei fod yn fodd o oresgyn pryderon swyddogion a rhai a ymgynghorwyd â hwy am ffurf ac effaith datblygu 9 o dai ar y safle. O ganlyniad ystyrir fod nifer yr unedau a gynigir yn y cais yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o'r tir.

5.3 Mae'r Briff ar gyfer y safle'n gofyn i'r datblygwr sicrhau canran briodol o dai fforddiadwy ac mae Polisi CH6 yn ategu'r angen i ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar bob safle a ddynodir. Yn sgil darparu 8 uned ar y safle yn hytrach na 9 mae nifer y tai fforddiadwy sy'n cael ei gynnig fel rhan o'r cais wedi ei leihau o 3 i 2. Ystyrir fod hyn yn ganran rhesymol ac fod y datblygiad yn cwrdd â'r gofynion ar gyfer niferoedd o dai fforddiadwy.

5.4 Bwriedir i'r ddau dŷ deulawr gromen 2 ystafell wely fod yn rhai fforddiadwy. Byddai'r tai deulawr gromen yma gydag arwynebedd sgwâr mewnol oddeutu 87 medr sgwâr ac mae hyn yn cyd-fynd â gofynion paragraff 5.17 o Ganllaw Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy sy'n datgan y caiff tai deulawr 2 ystafell wely fod yn 90 medr sgwâr.

**Materion ieithyddol a chymunedol**

5.5 Mae'r safle wedi ei glustnodi ar gyfer tai yn CDUG. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg yn datgan fod angen datganiadau cymunedol ac ieithyddol ar gyfer datblygiad preswyl o 5 uned breswyl neu fwy ar safle / tir nad yw eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai mewn cynllun datblygu. Yn arferol felly gan fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn CDUG ni fyddai gofyn am gyflwyno datganiad cymunedol ac ieithyddol. Fodd bynnag yn dilyn Cyfrifiad 2011 mae gofyn i ymgeiswyr baratoi diweddariad ar ffurf Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol. Derbyniwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol ar gyfer y cais ac mae sylwadau'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ei dderbyn ar y Datganiad. Datgan y sylwadau yma fod y canran o siaradwyr Cymraeg yn Abererch yn uwch na'r canran Sirol ac felly na chredir fod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg. Ni chredir fod y datblygiad arfaethedig yn golygu cynnydd ychwanegol annerbyniol yn y nifer o dai newydd. Nodir hefyd fod y gymysgedd o dai a gynigir yn gwneud y datblygiad yn ddeniadol i'r boblogaeth leol yn enwedig i deuluoedd gyda phlant, ac yn fuddiol, felly, i'r iaith Gymraeg. Mae'r sylwadau Uned Polisi ar y Cyd hefyd yn datgan fod y bwriad o sicrhau fod cyfran o'r unedau yn fforddiadwy yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal. Cyfeirir fodd bynnag at y ffaith fod y cyfran o dai fforddiadwy a gynigir sef 25% yn is na'r 35% oedd y gyfran dangosol yn CDU Gwynedd. Bydd angen sicrhau bod yr unedau perthnasol yn fforddiadwy ac yn ddeniadol i unigolion lleol sydd mewn angen am dai fforddiadwy o ran eu math a'u daliadaeth yn y lle cyntaf ac yn y dyfodol. Daw'r sylwadau hefyd i'r canlyniad na ddylai'r datblygiad arfaethedig gael effaith negyddol ar gapasiti'r ysgol gynradd lleol. Yn sgil y sylwadau uchod felly ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n cael ardrawiad ar yr iaith Gymraeg ac ei fod felly yn cydymffurfio gyda Pholisi A2 CDUG.

**Mwynderau gweledol**

5.6 Mae gosodiad diwygiedig y safle yn dangos 3 tŷ unllawr ar leiniau 1-3 tua'r de o'r safle, 1 tŷ unllawr ar lain 5, 2 dŷ deulawr gromen ar leiniau 6-7 tua'r dwyrain o'r safle ger eiddo Pen y Don ac yna 2 dŷ unllawr ar ochr ogleddol y safle yn cefnu ar resdai. Mae'r tir ar lethr sydd yn disgyn o'r gorllewin i'r dwyrain o'r safle. Yn ffinio gyda'r safle ar yr ochr ddwyreiniol mae eiddo Pen y Don sydd ar lefel is na safle'r cais. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol roedd 4 tŷ annedd deulawr i gael eu lleoli ar leiniau 4-7. Ers cyflwyno'r cais mae'r unedau ar leiniau 6-7 wedi cael ei lleihau i fod yn dai deulawr gromen ac mae lleiniau 4 a 5 wedi eu cyfuno i fod yn un llain ble bellach bwriedir lleoli un tŷ annedd unllawr. Derbyniwyd y newidiadau yma i'r cynllun yn sgil pryderon swyddogion am gael tai deulawr ar leiniau 4-7 ble roedd y tai wedi eu lleoli ar bellter sy'n amrywio rhwng 5 a 11 medr o eiddo Pen y Don a hynny ar dir uwch na'r eiddo cyfagos. Roedd pryderon fod y tai ar gyfer y rhan yma o'r safle yn ormesol a dominyddol o'i gymharu gydag eiddo Pen y Don. Argymhellwyd yn wreiddiol gan swyddogion fod gosodiad yr holl safle yn cael ei ail ystyried er gweld os byddai tai deulawr yn well wedi eu lleoli ar ran arall o'r safle. Roedd yr Asiant trwy gyfrwng dogfen Datganiad Cefnogol dyddiedig Gorffennaf 2015 yn egluro fod y gosodiad wedi ei wneud yn y ffordd yma er osgoi effaith ar yr ardal cadwraeth a gosodiad adeiladau rhestredig yn benodol yr Eglwys ynghyd ag i beidio ag effeithio ar olygfeydd allweddol. Ystyriai'r asiant y byddai tai deulawr ar leiniau 1-3 yn amharu mwy ar yr ardal cadwraeth ac adeiladau rhestredig oherwydd bod y tir yn uwch. Er bod adeiladau rhestredig yn y cyffiniau nid oes dynodiad ardal cadwraeth yn Abererch. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau pellach derbyniwyd y cynlluniau diwygiedig diweddaraf sydd yn cyfnewid 2 ty deulawr ar leiniau 4 a 5 am un ty unllawr.

5.7 Nid oes pryderon wedi bod ar unrhyw adeg am y tai sy'n cael eu cynnig ar leiniau 1-3 a 8-9 sef y tai unllawr. Mae'r pryderon am y cais wedi bod ar gyfer lleiniau 4-7 o ran eu crynswth a swmp a gyda'i lleoliad agos at ac ar dir uwch na Phen y Don yn gwneud i'r lleiniau yma ymddangos yn ormesol a dominyddol nid yn unig ar eiddo Pen y Don ond hefyd o ran mwynderau gweledol cyffredinol. Mae maen prawf 2 o Bolisi CH1 yn gofyn fod datblygiad o ran ei ansawdd, dyluniad a ffurf yn unol â'r briff datblygu. Gofyn y briff datblygu am ddyluniad o safon uchel gyda'r tai yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o ran graddfa a deunyddiau adeiladu. Bellach mae'r cynlluniau wedi eu diwygio fel mai 2 ty deulawr gromen ac un ty unllawr a leoli'r agosaf at Pen y Don. Ystyrir fod hyn yn welliant o'r hyn a gynigiwyd yn wreiddiol a bod ardrawiad y bwriad o safbwynt effaith ormesol a dominyddol ar eiddo Pen y Don a hefyd ar fwynderau gweledol wedi lleihau yn sylweddol. Ystyrir felly fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn addas a derbyniol ar gyfer y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn cyd-fynd gyda gofynion y briff datblygu o safbwynt cael bwriad sydd yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o ran eu graddfa ac yn sgil hynny ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda maenprawf 2 o Bolisi CH1 sydd yn gofyn fod y datblygiad o ran ei ansawdd, dyluniad a ffurf yn unol â'r briff datblygu. Ystyrir fod lleihau'r tai deulawr i un ty unllawr yn welliant o ran parchu'r safle a'i gyffiniau o ran graddfa, maint a gosodiad. Ni ystyrir bellach y byddai'r bwriad yn cael effaith gormesol a dominyddol ar eiddo cyfagos nag ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B22 CDUG.

5.8 Gofyn y briff datblygu hefyd fod plannu a thirlunio meddal yn rhan o'r bwriad gan gynnwys marcio ffin ddeheuol a gorllewinol y safle gyda choed a llwyni o fath cynhenid ynghyd a wal o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel ag sydd yn nodweddiadol yn yr ardal hon. Ar y cynlluniau gwreiddiol roedd y driniaeth ffiniau yn bennaf wedi ei wneud fyny o ffensys palisâd oedd yn amrywio mewn uchder o 1.2 medr i 1.8 medr. Roedd y ffensys palisâd yma i'w defnyddio ar y ffiniau rhwng tai ac ar y ffin ddeheuol a gorllewinol y safle. Ni ystyriwyd fod triniaeth ffiniau o'r math yn cydymffurfio gyda gofynion y briff datblygu nag ychwaith yn rhoddi ystyriaeth i ddulliau presennol yr ardal o amgáu ffiniau. Fodd bynnag, ers cyflwyno'r cais i Bwyllgor 11 Ionawr 2016 derbyniwyd cynllun tirlunio diwygiedig ar gyfer y safle. Mae'r cynllun yma yn dangos bwriad i blannu gwrych cynhenid ar ffin ddeheuol y safle. Bwriedir hefyd blannu coed a gwrychoedd o fewn y safle ynghyd a chael gwlâu ar gyfer plannu bylbiau. Byddai ffens palis yn parhau ar y ffiniau rhwng y tai. Ystyrir hwn yn welliant o ran tirlunio'r safle a gellir amodi fod y tirlunio yn cael ei wneud yn unol gyda'r cynllun tirlunio diwygiedig yma pe caniateir y cais. Ystyrir felly fod y cynllun tirlunio erbyn hyn yn cyd-fynd gyda'r briff datblygu a gyda gofynion Polisi B27 CDUG

5.9 Ystyrir y byddai gorffeniadau'r tai gyda tho llechi a rendr o liw bwff yn addas ac y byddai hyn yn cyd-fynd gyda'r tai ar yr ystâd bresennol. Ystyrir y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B25 CDUG.

**Materion Cadwraethol**

5.10 Mae'r rhesdai tua'r gogledd o'r safle yn adeiladau rhestredig. Ymddengys i'r tai yma gael eu rhestru fel rhes arwyddocaol o fythynnod pentref cynhenid o ddechrau'r bedwaredd ganrif ar bymtheg. Ystyrir prif osodiad a gwerth y rhesdai yma fel adeiladau rhestredig i'w gael o edrych arnynt yng nghyd-destun strydwedd Abererch a fyddai'n cynnwys eu hedrychiad blaen. Byddai'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli i'r cefn o'r rhesdai yma ble byddai dau dŷ unllawr wedi ei leoli agosaf at erddi'r adeiladau rhestredig. Yn sgil y lleoliad tua'r cefn ni ystyrir y byddai'r bwriad

arfaethedig yn amharu ar osodiad yr adeiladau rhestredig a geir tua'r gogledd o'r safle.

5.11 Tua'r gorllewin o'r safle ceir Eglwys Sant Cawrdaf sydd yn adeilad rhestredig Gradd I. Fodd bynnag mae tai yn ystâd bresennol Tan yr Eglwys wedi ei leoli rhwng y safle a'r Eglwys. O ystyried felly y byddai'r tai arfaethedig yng nghyd-destun yr Eglwys wedi eu gosod yn erbyn cefndir o dai'r ystâd bresennol ni ystyrir y byddai'r bwriad yn amharu ar osodiad yr Eglwys restredig.

5.12 Yn sgil yr uchod ystyrir na fyddai'r bwriad yn amharu ar osodiad adeiladau rhestredig sydd wedi eu lleoli gerllaw a bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B3 CDUG.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.13 Mae tai annedd i gael i'r gorllewin, gogledd a dwyrain o'r safle. Byddai'r tai ar leiniau 8 a 9, sydd wedi eu lleoli agosaf i'r tai presennol tua'r gorllewin a'r gogledd, yn dai unllawr ac felly ni ystyrir y byddai hyn yn achosi gor-edrych a / neu golli preifatrwydd rhwng y tai presennol ac arfaethedig. Byddai talcen y tŷ deulawr sydd i'w leoli ar lain 7 yn wynebu'r tai tua'r gogledd. Fodd bynnag nid oes ffenestr yn nhalcen yr eiddo yma ac felly ni fyddai'r tŷ ar lain 7 yn amharu ar breifatrwydd tai i'r gogledd o'r safle. Mae eiddo Pen y Don wedi ei leoli yn union ar y ffin gyda'r safle tua'r dwyrain. Byddai lleiniau 4 - 7 o'r datblygiad felly gyda'u hedrychiad cefn tuag at yr eiddo hwnnw. Mae gan Pen y Don un ffenestr llawr daear yn wynebu'r safle. Yn ystod ymdrin gyda'r cais mae'r tai sydd i'w lleoli ar leiniau 6 a 7 wedi eu lleihau o fod yn dai deulawr i dai deulawr gromen. Mae hyn wedi golygu mai nenoleuadau a geir ar lefel llawr cyntaf yn yr edrychiad fyddai'n wynebu Pen y Don. Gan mai nenoleuadau a fwriedir ar lefel llawr cyntaf a bod ffens 1.8 medr i'w adeiladu ar y ffin o safbwynt ffenestri llawr daear ystyrir y byddai'r bwriad o safbwynt lleiniau 6 a 7 yn caniatáu preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr yr eiddo gerllaw. Roedd tai deulawr i'w lleoli yn wreiddiol ar leiniau 4 a 5 ac roedd pryder am or-edrych o'r tai hynny yn bennaf i ardd Pen y Don. Bellach mae'r ddau ty deulawr yma wedi eu dileu o'r cynllun gydag un ty unllawr yn cymryd eu lle. Yn sgil gwneud yr eiddo ar y rhan yma o'r safle yn unllawr ni ystyrir y byddai yna or-edrych o'r eiddo yma tuag at ardd Pen y Don. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad diwygiedig yma felly yn achosi niwed arwyddocaol i fwynhad deiliaid Pen y Don o'r ardd ac ystyrir felly fod y bwriad yn cyd-fynd gyda maen prawf 1 o bolisi B23 CDUG.

5.14 Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle gyda'r Briff Datblygu yn datgan y gallai'r safle hwn ymdopi gyda 9 uned breswyl, a hynny ar sail dwysedd datblygu o 30 uned yr hectar. Oherwydd hyn felly mae nifer yr unedau a gynigir yn y cais yn dderbyniol ar gyfer y safle ac fe fyddai defnydd addas (ar sail dwysedd) yn cael ei wneud o'r tir.

5.15 Byddai datblygu 8 o dai ar y safle dan sylw yn ychwanegu at y llif traffig a fyddai'n mynd trwy ystâd bresennol Tan yr Eglwys. Fodd bynnag ni ystyrir y byddai ychwanegiad o 8 tŷ yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt ychwanegiad traffig a'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda thraffig.

5.16 Yn sgil yr uchod ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a bod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B23 CDUG.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.17 Bwriedir cael mynediad i'r safle trwy ffordd ystâd bresennol ac yna ymestyn y ffordd honno er cael mynediad i'r tai unigol. Bwriedir darparu 2 lecyn parcio o fewn cwrtil pob eiddo. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Drafnidiaeth ar y bwriad. Mae'r sylwadau hynny yn pwysleisio nad yw'r ffordd ystâd bresennol wedi ei mabwysiadau ac y dylai'r datblygwr gwblhau'r broses hynny cyn cychwyn ar unrhyw ddatblygiad pellach. Yn ogystal mae'r cynlluniau'n dangos terfynau uchel ar ymylon plotiau 1 i 3. Mae'r terfynau fan hyn yn amrywio rhwng 1200mm a 1500mm ac yn arferol ni chaniateir terfynau dros 1000mm o uchder i sicrhau gwelededd digonol a pob mynedfa a chyffordd. Mae'r Uned Drafnidiaeth felly yn argymell amodau safonol sy'n ymwneud gydag uchder y terfynau a dull cwblhau'r ffordd ystâd a nodyn am fabwysiadu'r ffordd. Ystyrir yn sgil gosod amodau priodol y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a llefydd parcio ac felly yn cydymffurfio gyda Pholisi CH33 a CH36 CDUG.

5.18 Mae llwybr cyhoeddus rhif 7 Llannor yn rhedeg trwy safle'r cais. Mae'r cynllun safle a dderbyniwyd ar gyfer y bwriad yn dangos sut y bwriedir gwyro'r llwybr cyhoeddus hwnnw os caniateir y cais. Os yw'r bwriad yn cael ei ganiatáu yna byddai gofyn fod y llwybr yn cael ei wyro yn swyddogol o dan Adran 257 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ac mae hynny yn broses sydd yn cymryd lle yn dilyn rhoddi caniatâd. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Llwybrau ar y cais ac maent yn barod i dynnu eu gwrthwynebiad yn ôl ar yr amod y bydd y llwybr yn cael ei wyro o dan Adran 257 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unol â'r cynllun diwygiedig. Ystyrir os yw hyn yn cael ei weithredu y byddai'r bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi CH22 CDUG.

**Materion llifogydd**

5.19 Gorwedd rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C1 fel a ddynodir yn Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd. Byddai rhan o'r tir ble bwriedir adeiladu'r tai yn cael ei godi ac er cyfadferiad am godi'r tir yma bwriedir lleihau lefel maint cyffelyb o dir yn y cae i'r de fel ardal cyfadferiad llifogydd. Derbyniwyd sylwadau gan Asiantaeth yr Amgylchedd ar y bwriad. Mae'r sylwadau yma yn cadarnhau yn dilyn rhoddi ystyriaeth i'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd a gwybodaeth modelu ddiweddaraf byddai'n bosibl rheoli'r perygl llifogydd drwy osod amod ar y caniatâd cynllunio. Byddai'r amod sy'n cael ei gynnig yn cynnwys sicrhau fod lefel llawr daear yr adeiladau preswyl yn cael eu gosod o leiaf ar 4.6m USO. Byddai hyn fel sydd wedi ei ddangos ar y cynlluniau.

5.20 Mae datblygiad preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed o fewn NCT 15 ac felly ni ddylid caniatáu datblygiad o'r math yma o fewn ardal parth C1 oni bai ei fod yn cydymffurfio â'r meini prawf penodol o fewn polisi B29 a NCT 15. Yn yr achos yma, mae'r bwriad yn ffurfio rhan o strategaeth yr Awdurdod Cynllunio Lleol drwy ei leoliad tu fewn i ffin ddatblygu Pentref ac yn dir sydd wedi ei glustnodi ar gyfer tai. Bydd hyn yn cynnal yr anheddiad drwy ddarparu unedau preswyl ychwanegol gan gynnwys canran o dai fforddiadwy. Felly yn sgil yr uchod a gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru hefyd yn fodlon gyda'r bwriad ystyrir ei fod yn cydymffurfio â gofynion polisi B29 o GDUG a TAN15.

**Materion Dwr Wyneb**

5.21 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd pecyn draenio sy'n cyfeirio at y dull o ddelio gyda dŵr wyneb. Bwriedir gosod 'storm blocs' o dan ardaloedd amwynder glaswellt yn lleiniau 3-7 sydd wedi eu lleoli tua'r dwyrain a'r de ddwyrain o'r safle ble mae'r tir yn is. Byddai hyn yn galluogi dal dŵr wyneb o ardaloedd wynebau caled y

datblygiad. Byddai'r dŵr wyneb hefyd yn cael ei gyfeirio tua'r cae i'r de o'r safle ble byddai yn y pen draw yn cael ei gyfeirio tuag at yr Afon Erch. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi argymell rhoddi amod os yw'r cais yn cael ei ganiatáu ar gyfer cyflwyno a chytuno manylion cynllun i waredu dŵr wyneb er mwyn sicrhau rheolaeth effeithiol o ddŵr ffo wyneb a fyddai'n dilyn o'r datblygiad arfaethedig. Bu i Gyfoeth Naturiol Cymru hefyd argymell ymgynghori gydag Uned Ddraenio'r Cyngor am gyngor pellach. Bu i ymgynghoriad gymryd lle gyda'r Uned Ddraenio sy'n rhan o Ymgynghoriaeth Gwynedd ond ni dderbyniwyd ymateb. Ystyrir os caniateir y cais y byddai'n rhesymol rhoddi amod fel argymhellir gan Gyfoeth Naturiol Cymru er sicrhau fod manylion llawn ar gyfer dull effeithlon o waredu dŵr wyneb yn cael ei gyflwyno a'i gytuno ac fod hwn yn cael ei weithredu o fewn amserlen briodol. Ystyrir yn sgil gosod amod i sicrhau dull effeithlon o waredu dŵr wyneb fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi B33 CDUG.

**Materion bioamrywiaeth**

5.22 Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth ar y cais. O safbwynt Cyfoeth Naturiol Cymru eu hargymhelliad hwy o ran bioamrywiaeth oedd ymgynghori gyda'r Uned Bioamrywiaeth. Mae sylwadau gwreiddiol yr Uned Bioamrywiaeth yn nodi fod y cae o werth isel i fioamrywiaeth a'i fod yn laswellt wedi cael ei wella ar gyfer amaethyddiaeth a heb goed a llwyni. Nid oedd pryderon ecolegol am y bwriad. Fodd bynnag derbyniwyd sylwadau diweddarach yn argymell fod y draen dwr wyneb yn gorffen yn y cae yn hytrach na'r afon er mwyn i'r dŵr ffiltro trwy'r cae cyn iddo fynd i'r afon. Fodd bynnag, fel yr eglurwyd uchod, os caniateir y cais byddai gofyn fod y dull gwaredu dŵr wyneb yn cael ei gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac felly ystyrir y byddai'n bosibl cael dull gweithredu addas heb effeithio ar fioamrywiaeth.

## 6. Casgliadau:

6.1 Mae'r safle wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu tai ar y safle hwn yn dderbyniol. Ystyrir fod y dwysedd o dai ar y safle ynghyd a'r nifer o dai fforddiadwy a gynigir yn cyd-fynd gyda'r briff datblygu ar gyfer y safle. Cefnogir hefyd yr egwyddor o gael amrywiaeth o dai ar y safle. Roedd pryderon yn flaenorol am y tai ar leiniau 4 - 7 ac yn fwy penodol felly'r unedau ar leiniau 4 a 5. Mae'r tai deulawr oedd i'w lleoli ar leiniau 4 a 5 wedi eu dileu o'r cynllun ac un tŷ unllawr wedi ei gynnwys yn eu lle. Ystyrir fod y newid yma yn goresgyn y pryderon blaenorol am y bwriad. Ystyrir bellach fod y bwriad fel y cyflwynwyd yn ateb gofynion y briff datblygu o safbwynt cael bwriad sydd yn gweddu gyda'r adeiladau cyfagos o ran eu graddfa ac yn sgil hynny ystyrir fod y bwriad felly yn cydymffurfio gyda maen prawf 2 o Bolisi CH1 sydd yn gofyn fod y datblygiad o ran ei ansawdd, dyluniad a ffurf yn unol â'r briff datblygu. Ystyrir hefyd fod y bwriad bellach yn parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei raddfa, maint a gosodiad ac na fyddai bellach yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisi B22 CDUG.

6.2 Gofyn y briff datblygu hefyd fod plannu a thirlunio meddal yn rhan o'r bwriad gan gynnwys marcio ffin ddeheuol a gorllewinol y safle gyda choed a llwyni o fath cynhenid ynghyd a wal o gerrig lleol (neu rai tebyg) fel ag sydd yn nodweddiadol yn yr ardal hon. Mae cynllun tirlunio diwygiedig bellach wedi ei dderbyn sy'n dangos bwriad i blannu gwrych cynhenid ar ffin ddeheuol y safle ynghyd a phlannu coed, gwrychoedd a gwlâu bylbiau o fewn y safle. Ystyrir hwn yn welliant o ran tirlunio'r safle a gellir amodi fod y tirlunio yn cael ei wneud yn unol gyda'r cynllun tirlunio diwygiedig yma pe caniateir y cais. Ystyrir felly fod y cynllun tirlunio erbyn hyn yn cyd-fynd gyda'r briff datblygu a gyda gofynion Polisi B27 CDUG.

6.3 Mae'r tai deulawr oedd i'w lleoli ar leiniau 4 a 5 bellach wedi eu dileu o'r cynllun. Yn eu lle bwriedir lleoli un tŷ unllawr. Yn sgil y newid yma ni ystyrir y byddai'r bwriad yn achosi gor-edrych nag yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol. Ystyrir felly fod y bwriad yn ei ffurf ddiwygiedig yn unol gyda Pholisi B23 CDUG.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo cytundeb 106 yn clymu 2 o'r unedau fel tai fforddiadwy ac i amodau:-

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol gyda cynlluniau diwygiedig.
3. Cytuno gorffeniad waliau allanol a tho'r tai.
4. Tynnu hawliau datblygiad a ganiateir ar gyfer estyniadau ac adeiladau cwrtil ar gyfer y 2 uned fforddiadwy.
5. Rhaid i lwybr cyhoeddus Rhif 7 Llannor sydd yn cael ei effeithio gan y datblygiad yma gael ei wyro o dan Adran 257 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 cyn i unrhyw waith arall gael ei ddechrau ar y safle.
6. Lefel llawr daear i fod o leiaf 4.6m AOD.
7. Cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth i gynllun gwaredu dŵr wyneb.
8. Tirlunio.
9. Wal / gwrych / ffens derfyn gyda ffordd stad ddim i fod yn uwch na 1 medr.
10. Cwblhau'r ffordd stad a cherrig sadio wedi'u cywasgu a'u sefydlogi a chwblhau system dwr wyneb.
11. Cwblhau ffordd a phalmentydd i'r cwrs sylfaen a goleuadau'n gweithio cyn meddiannu'r tai.
12. Gosod cyrbiau wrth ochrau'r ffordd stad, cwblhau wyneb y gerbydlon a'r droedffordd a'u goleuo cyn i'r annedd olaf ar y stad gael ei feddiannu.
13. Dwr aflan a dŵr wyneb i'w gwaredu ar wahân o'r safle.
14. Dim dŵr wyneb i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.
15. Draeniad tir ddim i gysylltu yn uniongyrchol nag yn anuniongyrchol i'r system garthffos gyhoeddus.