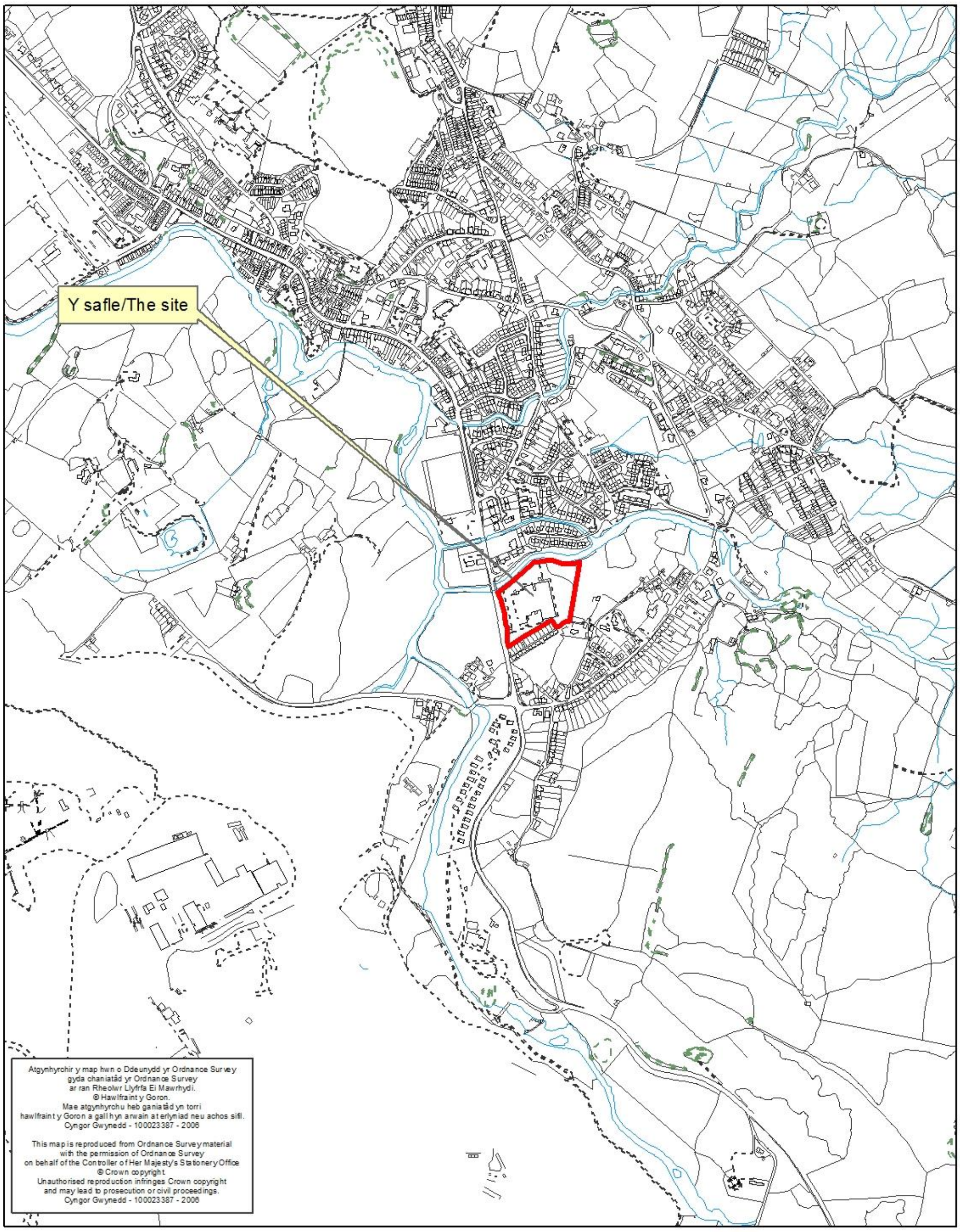
Rhif: **2**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0823/13/LL

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



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C16/0823/13/LL
Dyddiad Cofrestru:	13/09/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Bethesda
Ward:	Gerlan
Bwriad:	NEWID DEFNYDD CYN FFACTORI'N GYFLEUSTER MASNACHWR ADEILADU GAN GYNNWYS COWNTER MASNACHU, STORFEYDD A MENTER DOSBARTHU
Lleoliad:	AUSTIN TAYLOR COMMUNICATIONS LTD, BETHESDA, BANGOR, LL573BX

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i newid defnydd cyn Ffatri Austin Taylor ym Methesda yn gyfleuster masnachwyr adeiladu gan gynnwys cownter masnachu, storfeydd a chanolfan ddosbarthu ar gyfer cwmni C. L. Jones Cyf. Mae'r busnes newydd eisoes mewn lle ac yn weithredol.

1.2 Ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau strwythurol i'r adeilad ar wahân i rai addasiadau i ffenestri a drysau er hwylustod a diogelwch.

1.3 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Bethesda ond nid yw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae'r safle yn mesur 1.62 hectar ac mae'n cynnwys cyn ffatri sylweddol ar lecyn eithaf gwastad. Mae'r safle wedi ei leoli is law'r gefnffordd A5 ac mae'r afon Caseg yn rhedeg union heibio iddo. Mae'r rhan fwyaf o'r safle sy'n ffurfio rhan o'r cais yma wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2 fel y'i diffinnir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a'r Perygl o Lifogydd". Mae'r safle hefyd o fewn Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ddynodedig Dyffryn Ogwen.

1.4 Cyflwynwyd asesiad effaith llifogydd ynghyd a datganiad dylunio a mynediad gyda'r cais.

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI STRATEGOL 16 - CYFLOGAETH
Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau neu arallgyfeirio economïau lleol, gan gynnwys ar ffermydd gweithredol, o fewn y Dalgylchoedd Dibyniaeth, os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

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 a mwynderau'r ardal leol.

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 B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU
Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO
Cymeradwyir cynigion i addasu adeiladau i'w hailddefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gweledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

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, 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, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES
Caniatau cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

Canllaw Cynllunio Atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru : Argraffiad 8, Ionawr 2016
Nodyn Cynllunio Technegol (NCT) 15 - Datblygu a'r Perygl o Lifogydd
Nodyn Cynllunio Technegol (NCT) 20 – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C13/0036/13/AM (Cyf. Llywodraeth Cymru Qa1202114) – Dymchwel yr adeiladau presennol a chodi 37 annedd – gwrthodwyd gan y gweinidog cyfoeth naturiol 12/06/15

3.2 3/13/81D - Estyniad a maes parcio ychwanegol - Caniatau - 03.01.1996

3.3 3/13/81C – Creu maes parcio - Caniatau - 22.02.1991

3.4 3/13/81B – Newid defnydd i A1 a B1 – Gwrthod – 04.07.1990

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Cyfeirio'r cais at Lywodraeth Cymru gan fod y safle'n ochri a'r A5.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae'r safle o fewn Parth Llifogydd C2. Awgrymu mabwysiadu mesurau atal llifogydd fel rhan o'r datblygiad. Nid yw'r asesiad effeithiau llifogydd yn ystyried y risg i drydydd parti. Sylwadau safonol ynghylch rheoliadau eraill.
Dŵr Cymru:	Sylwadau safonol ar gyfer y datblygwr.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Cynnig amodau safonol er sicrhau nad oes perygl llygredd tir o ddefnydd blaenorol y safle.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim pryderon bioamrywiaeth
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn

Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru:	Cyfarwyddid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i beidio â rhoi caniatâd ar gyfer y datblygiad hyd nes y cyflwynir rhagor o fanylion ynghylch y fynedfa gerbydol i'r safle a'r defnydd tebygol ohono.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd yn y wasg ac ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth yn ymateb i'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r safle sy'n destun y cais yma wedi ei leoli'r tu fewn i ffin ddatblygu canolfan lleol Bethesda, ond nid ydyw wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd pendant. Mae'r safle wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol fel ffatri cyfarpar telathrebu ac mae'n cynnwys adeilad sylweddol sydd wedi'i leoli yng nghanol y safle, gyda lleiniau caled a glaswellt o'i gwmpas. Mae'r mynediad cerbydol i'r safle o gefnffordd yr A5 yn 118m ar ei draws gyda lleiniau 'slip' yn rhannol ar ei hyd.

5.2 Bu'r adeilad yn wag am gyfnod yn dilyn cau'r ffatri ac fe fyddai'r datblygiad hwn yn cynnig y cyfle i barhau gyda defnydd economaidd ar y safle. Fe wrthodwyd cais blaenorol i ddymchwel y ffatri a chodi 37 o dai ar y safle, yn bennaf oherwydd i'r defnydd bwriedig fod yn agored iawn i niwed gan lifogydd.

5.3 O ystyried y cais yng nghyd-destun polisïau C3 ac C4 y CDU fe gredir bod y datblygiad yn cwrdd â'r holl feini prawf priodol o safbwynt ei fod yn ail-ddefnyddio safle a ddefnyddiwyd o'r blaen o fewn ffin ddatblygu bresennol gan gadw ac ail-ddefnyddio adeiladau presennol at ddefnydd sy'n addas i'r lleoliad. Fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisïau C3 a C4 y CDU sy'n ymwneud ag ail-ddefnyddio safleoedd ac adeiladau.

5.4 Ni fyddai'r newid yn y defnydd a fwriedir yn y cais hwn yn golygu newid ffisegol arwyddocaol i'r safle ac fe fyddai'n parhau i gael ei ddefnyddio at ddibenion economaidd. Mae polisi D10 y CDU yn gefnogol i newid defnydd adeiladau presennol ar gyfer defnydd busnes mewn safleoedd priodol ar yr amod bod graddfa a natur y datblygiad yn gweddu i'r safle ac na fyddai'r datblygiad yn arwain ar berthynas annerbyniol gyda defnydd tir cyfagos. Fe gredir bod y defnydd a gynhigir gan y cais hwn yn gwbl addas ar gyfer y lleoliad ac felly mae'r cais yn cwrdd gyda gofynion y polisi hwn.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 O ystyried defnydd blaenorol yr adeilad fel ffatri ni chredir y byddai'r defnydd newydd a'i cynhigir yn achosi unrhyw niwed ychwanegol arwyddocaol i'r gymdogaeth o safbwynt materion mwynderol megis sŵn ac ymyrraeth gyffredinol, yn wir mae'n debygol bydd defnydd y safle yn llai dwys na'r un blaenorol, a oedd yn cyflogi oddeutu 250 o bobl ac yn weithredol 24 awr y dydd, 5 diwrnod yr wythnos. Mae'n debygol bydd trafnidiaeth gwaith dan y defnydd newydd yn dod i ben am 6:00 p.m. ac yn ogystal ni fyddai unrhyw waith cynhyrchu uniongyrchol yn digwydd yno. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi B23 y CDU sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau'r gymdogaeth leol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.6 Mae polisïau CH33 ac CH36 y CDU yn gofyn rhoi ystyriaeth i effaith datblygiadau ar ddiogelwch priffyrdd a pharcio. Gan i fynedfa'r safle agor i gefnffordd yr A5, Llywodraeth Cymru yw'r awdurdod priffyrdd priodol yn yr achos hwn ac, yn eu hymateb gwreiddiol, gofynnent am ragor o wybodaeth ynghylch y datblygiad. Mae gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, disgwylir ymateb gan Lywodraeth Cymru ac fe adroddir ar unrhyw sylwadau a dderbynnir yn y Pwyllgor.

Effaith ar Dirweddau Dynodedig

5.7 Fe ystyrir, oherwydd natur ddatblygedig bresennol y safle, na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i ansawdd y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol ddynodedig ac felly fe fyddai'r cynnig yn gydnaws gyda Pholisi B12 y CDU.

Materion llifogydd

5.8 Mae'r safle hwn o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i diffinnir gan y "Mapiau Cyngor ar Ddatblygu" sy'n cyd-fynd a NCT 15 "Datblygu a'r Perygl o Lifogydd". Fe gyflwynwyd Asesiad o Effeithiau Llifogydd gyda'r cais ac fe roddwyd sylwadau ar y ddogfen gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Darparwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd yn ymateb i'r sylwadau hynny ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, disgwylir ymateb gan CNC ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

5.9 Mae Polisi B29 y CDU yn adlewyrchu cynnwys NCT15 trwy annog gwrthod cynhigion sy'n agored iawn i niwed o barthau llifogydd C2 oni bai eu bod yn cwrdd â chyfres o feini prawf. Oherwydd natur fasnachol y datblygiad hwn fe gredir ei fod yn ddyblygiad sydd yn llai agored i niwed llifogydd ac felly fe'i trafodir yn unol â meini prawf B29 yn eu tro isod :

i. *Bod y cynllun yn cynorthwyo, neu'n rhan o, un o fentrau adfywio neu strategaethau'r Awdurdod Lleol a'i bartneriaid er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth :*
Er nad yw'r safle hwn wedi'i gynnwys mewn unrhyw strategaeth benodol mae Polisi Strategol 16 y CDU yn pwysleisio pwysigrwydd caniatáu datblygiadau fydd yn cryfhau neu arallgyfeirio economïau lleol. O ystyried y bu hwn, tan yn ddiweddar iawn, yn safle cyflogaeth pwysig i'r gymuned, mae'r ffaith bod defnydd economaidd amgen wedi ei ffeindio i'r safle a'r adeilad sydd arno, a bod hwnnw'n cynnig cyfleoedd gyflogaeth i bobl leol, yn llwyr gyson gydag amcanion y polisi hwn.

i. *Bod y datblygiad yn cyfrannu at amcanion economaidd :*
Mae'r datblygiad hwn yn gwbl gyson ag amcanion economaidd Cyngor Gwynedd a phartneriaid allweddol eraill.

ii. *Bod y safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen :*
Mae'r safle'n cwrdd â diffiniad Polisi Cynllunio Cymru o safle a ddatblygwyd o'r blaen.

iii. *Bod canlyniadau posibl unrhyw lifogydd yn dderbyniol dan feini prawf pellach NCT 15.*
Gweler isod.

5.10 Lle bo cyfiawnhad dros y datblygiad mae NCT 15 yn cynnig asesiad i ddarganfod a ellid ymgorffori mesurau lliniaru addas o fewn y dyluniad er mwyn sicrhau bod y cynllun mor ddiogel â phosib. Mae hyn yn cynnwys pum maen prawf pellach sydd angen eu hystyried, megis:

- *bod fawr ddim perygl i fywydau;*
  Mae'r Asesiad o Effeithiau Llifogydd yn cynnwys mesurau lliniaru llifogydd ac, o ystyried bod lleihad cyffredinol yn nwysedd defnydd y safle o'i gymharu â'r sefyllfa flaenorol, fe ystyrir bod y datblygiad yn lleihad ar y perygl i fywydau
- *bod fawr ddim amharu ar bobl sy'n byw a gweithio yn yr ardal;*
  Fe gododd CNC y mater hwn yn eu hymateb ac fe ddarparwyd rhagor o wybodaeth gan yr ymgeisydd. Fe adroddir yn ôl ar ymateb CNC i'r wybodaeth hon yn y Pwyllgor.
- *bod fawr ddim difrod posib i eiddo;*
  Ni fyddai unrhyw newid i'r safle ac felly ni fyddai risg ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn felly ni fyddai unrhyw gynnydd yn y perygl o ddifrod yn deillio o'r datblygiad
- *bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio fawr ddim ar y risg o lifogydd yn gyffredinol;*
  Ni fyddai unrhyw newid i'r safle ac felly ni fyddai risg ychwanegol yn deillio o'r datblygiad hwn
- *bod fawr ddim amharu ar y dreftadaeth naturiol*
  Ni fydd unrhyw allyriadau yn deillio o'r defnydd newydd ac ni ystyrir y byddai digwyddiad llifogydd yn achosi risg arwyddocaol i ansawdd y dreftadaeth naturiol.

5.11 Ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais ac yng ngolwg yr asesiad uchod, ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ychwanegol cadarnhaol gan CNC, fe gredir bod cyfiawnhad dros ganiatáu'r datblygiad hwn o fewn Parth Llifogydd C2 ac felly fe ystyrir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion Polisi B29 y CDU a NCT 15.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.12 Yn unol â pholisi A1 y CDU, oherwydd arwynebedd y safle fe fu'n rhaid sgrinio'r cais i weld os oes angen cwblhau Astudiaeth o Effeithiau Amgylcheddol llawn ar gyfer y datblygiad. Daeth y farn sgrinio (C16/1115/13/SC) i'r casgliad nad yw astudiaeth o'r fath yn angenrheidiol yn yr achos hwn.

5.13 Fe adnabu Uned Gwarchod y Cyhoedd bod posibilrwydd o lygredd tir ar y safle yn deillio o'r defnydd blaenorol a gofynnent am amod er sicrhau archwiliad ddesg i asesu'r risg hwnnw ac i weithredu'n unol a chanlyniadau'r asesiad os oes angen yn unol â Pholisi B20 y CDU.

5.14 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, oherwydd maint arwynebedd llawr y datblygiad, gofynnwyd i'r ymgeisydd ddarparu Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol i gefnogi'r cais. Cyflwynwyd gwybodaeth hwyr ynghylch materion ieithyddol ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr wybodaeth hon yn cael ei asesu gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac fe adroddir ymhellach i'r Pwyllgor ar y mater.

6. Casgliadau

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol. Mae'r datblygiad a gynhigir yn ddefnydd priodol o safle a

ddefnyddiwyd o'r blaen ac felly mae'n dderbyniol mewn egwyddor. Yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau terfynol Llywodraeth Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â materion trafnidiaeth a llifogydd, ynghyd a barn yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynghylch materion ieithyddol, ni chredir bod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar y gymuned leol nac ar fwynderau'r ardal neu unrhyw eiddo cyfagos.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau terfynol Llywodraeth Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru ar faterion priffyrdd a llifogydd ynghyd a barn yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ynghylch materion ieithyddol.

<u>Amodau</u>

1. Amser
1. Yn unol â'r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.
4. Amodau priffyrdd (os oes angen)
5. Amodau llifogydd (os oes angen)