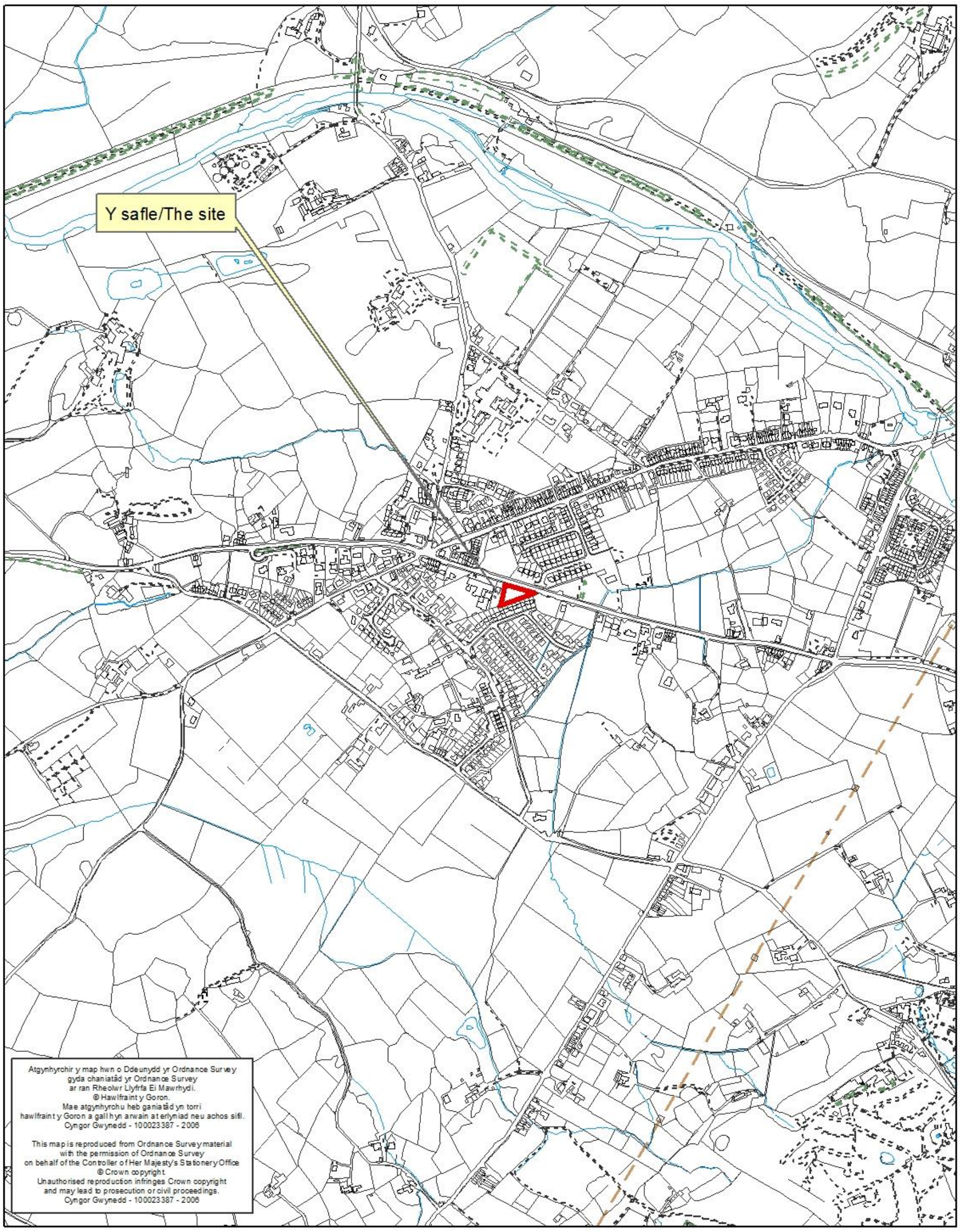
Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C16/1108/23/LL

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



Cais Rhif: C16/1108/23/AM
Dyddiad Cofrestru: 13/09/2016
Math y Cais*:* Amlinell
Cymuned*:* Llanrug
Ward: Llanrug

Bwriad: CAIS AMLINELLOL I GODI 2 DY A CHREU MYNEDFA GERBYDOL NEWYDD
Lleoliad: TY'R YSGOL, LLANRUG, CAERNARFON, GWYNEDD, LL554AL

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais yn gais amlinellol ar gyfer codi dau dŷ annedd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o gwrtil Tŷ'r Ysgol, Llanrug ac sydd wedi ei leol oddi ar ffordd dosbarth un. Mae'r safle yn gymharol wastad sydd wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu'r pentref. Mae Tŷ'r Ysgol gyda'i dalcen i'r lon ac yn edrych dros safle'r cais ac i'r cefn mae tai stad Glanffynnon.

1.2 Gan mai cais amlinellol yw hwn yr unig faterion mae'r cais yn gofyn i'w hystyried yw egwyddor o ddatblygu'r safle, mynediad a lleoliad y tai o fewn y safle. Fe gedwir pob mater arall yn ei ôl ac mae'r rhain yn cynnwys edrychiad, graddfa a thirweddu. Er hyn, mae gofyn i bob cais amlinellol ddangos cynllun lleoliad dangosol (indicative) ar gyfer y tai yn ogystal ag uchafswm maint/uchder yr anheddau.

1.3 Mae'r cynllun a'r wybodaeth yn cyfeirio at ddau dy deulawr, modurdai sengl, un fynedfa gerbydol newydd, lle troi a pharcio a gerddi i'r cefn, blaen ac ochor.

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 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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 lleol.

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 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 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 CH4 - TAI NEWYDD AR SAFLEOEDD SYDD HEB EU DYNODI O FEWN FFINIAU DATBLYGU CANOLFANNAU LLEOL A PHENTREFI
Caniatáu cynigion i adeiladu tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau Canolfannau Lleol a Phentrefi os gellir cydymffurfio â meini prawf syn anelu i sicrhau elfen fforddiadwy o fewn y datblygiad.

POLISI CH18 - SEILWAITH SYDD AR GAEL
Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith sy'n angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni bai y gellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol neu fod y datblygiad yn digwydd fesul dipyn er mwyn cyd-fynd ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

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 CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

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 perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

Canllawiau Dylunio Gwynedd:

- Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol.

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

3. Hanes Cynllunio Perthnasol: - Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn.

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad. Mae'r mynedfa presennol yn boddhaol ar gyfer y bwriad a ddangosir modd o darparu lle ddigonol o fewn y cwrtil i parcio a troi i'r ddau eiddo. Angen amodau trafnidiaeth safonol.

Dwr Cymru: Cyngor safonol ac angen amodau.

Bioamrywiaeth: **Sylwadau cychwynnol:**
Mae'r llun awyr yn dangos fod y safle yn llwyni; cyn mae'r cais yn gallu cael ei benderfynu rhaid i'r ymgeisydd darparu adroddiad ecolegol sydd yn cynnwys arolwg cynefinoedd ac arolwg ymlusgiad.
Yn dilyn trafodaethau ac ymweliad safle gan yr Uned Bioamrywiaeth derbyniwyd sylwadau ychwanegol yn datgan:
Coed a llystyfiant
Mae'r safle yn ymddangos i fod yn ardd sydd wedi cael ei gadael i dyfu yn wyllt. Mae nifer o goed estron ymledol ar y safle gan gynnwys Leylandii, Cotoneaster, Rhododendron a Laurel. Mae hefyd coed cynenid ar y safle - Onnen, Sycamor, Helyg, Ysgaw. Y rhan fwyaf o'r rhain yn fychan (aildyfant). Mae gen i o bryder am y coed Onnen fwyaf, ar ochr ddeheuol y safle. Dylid cyflwyno cynllun yn dangos sut y bydd y rhain yn cael eu gwarchod fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl. Mae yna ran fechan o'r safle yn wlyb iawn gydag un goeden helyg a sawl un bychan yn ei chysgod yn tyfu. Hefyd gwelais un rhedynen 'Broad Buckler'. Gellir dadlau fod y cynefin yma yn Goedlan Wlyb, o safon weddol isel, ond sydd yn gynefin wedi adnabod yn *Neddf yr*

Amgylchedd (Cymru) 2016 Adran 7 - rhestr o gynefinoedd o'r pwysigrwydd pennaf at ddiben cynnal a gwella bioamrywiaeth mewn perthynas â Chymru.
Mae mieri yn gor-uchafu unrhyw ardaloedd mwy agored rhwng y coed.

Mi fydd yna rywfaint o golled Bioamrywiaeth yn sgil y datblygiad yma. Mi ellir lliniaru hyn yn rhannol drwy waredu'r safle o goed ymledol uchod a chyflwyno Cynllun Plannu Coed cynhenid am gymeradwyaeth.

Adar
Mae'r safle yn bendant yn addas i adar nythu. Dylid gwneud unrhyw glirio tyfiant/torri coed y tu allan i'r tymor Nythu (1Mawrth tan Awst 30). Hefyd, dylid gosod lleiafswm o 4 blwch nythu ar y safle wedi i'r gwaith adeiladu ddod i ben. Gall y rhain fod ar yr adeiladau neu ar y coed. Dylid cynnwys amod fod tystiolaeth o osodiad a natur y blychod yn cael eu gyrru atom.

Ymlusgiaid
Mae'r safle yn un anaddas i ymlusgiaid felly ni fydd angen cynnal arolwg cyn penderfynu ar y cais.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail;

- Colli preifatrwydd.
- Teimlo'n anniogel.
- Sŵn o'r lon fawr.
- Colled o goed a gwyrddni.
- Niwed i adar a bywyd gwyllt.
- Colled o'r wal garreg naturiol.
- Dim angen am dai newydd.
- Mae'r ysgol yn llawn yn barod.
- Pryder am fynedfa ychwanegol i'r lon fawr yn agos i'r ysgol.
- Llai o le ar ochor y lon i gasglu plant.
- Effaith y datblygiad yma ar gynllun arall a chaniatawyd sy'n cynnwys cylchfan a mesuriadau rheoli traffig newydd.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisïau C1 a CH4 yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C1 yn ymwneud a lleoli datblygiadau newydd, prif ffocws y polisi yw cefnogi datblygiadau o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi. Mae safle'r cais tu fewn i ffin datblygu Llanrug ac felly mae'r cais yn unol â pholisi C1.

5.2 Mae polisi CH4 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd sydd heb eu dynodi o fewn ffiniau datblygu canolfannau lleol a phentrefi os ydi'r bwriad yn cwrdd â meini prawf

y polisi. Mae’r polisi yn chwilio i safleoedd ddarparu canran o unedau fforddiadwy oni bai, ar ôl ystyried yr holl ffactorau perthnasol i gyd, na fyddai’n briodol i ddarparu tai fforddiadwy ar y safle. Gan gymryd i ystyriaeth raddfa’r cais (2 tŷ yn unig) a’r faith byddai’n cyfrannu yn bositif i stoc tai yr ardal, nid yw’n hanfodol na rhesymol i gynnig canran o dai fforddiadwy. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau C1 a CH4 ac yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.3 Mae polisi CH33 a CH36 yn berthnasol i’r agwedd yma o’r cais. Mae’r polisïau yn sicrhau diogelwch ar lonydd a strydoedd a darparu cyfleusterau parcio preifat. Mae’r cynlluniau yn dangos bwriad i ddarparu llecynnau parcio a throi i’r tai newydd a modurdy o fewn y safle. Mae’r cynlluniau hefyd yn dangos bydd digon o le parcio a throi i Tŷ’r Ysgol.

5.4 Derbyniwyd gwrthwynebiadau yn codi pryder am greu mynedfa ychwanegol yn agos i’r ysgol, colled o le ar ochor y lon i barcio a chasglu plant a hefyd effaith y datblygiad yma ar gynllun arall a ganiatawyd sy’n cynnwys cylchfan a mesuriadau rheoli traffig newydd.

5.5 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i’r bwriad ac mae’r Uned yn ymwybodol o’r sefyllfa o amgylch yr ysgol a’r caniatâd cynllunio sy’n bodoli ar y safle cyfagos. Mae’r Uned wedi gofyn am amodau i sicrhau fod ceir yn gallu mynd i mewn ac allan o’r safle mewn ger blaen a hefyd darparu’r lle parcio a throi cyn meddiannu’r tai ac ystyrir fod hyn yn creu sefyllfa dderbyniol ac felly nad oes gwrthwynebiad i’r bwriad hyd yn oed o ystyried y sylwadau/gwrthwynebiadau sydd wedi eu cyflwyno gan drigolion lleol.

5.6 Mae’r gwrthwynebiadau wedi cael ystyriaeth lawn wrth asesu’r cais ond ystyrir fod y bwriad, gydag amodau yn cwrdd â gofynion polisïau CH33 a CH36 o’r CDU sy’n ymwneud a diogelwch y briffordd a darparu parcio preifat gydag amodau priodol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae’r safle yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl sylweddol Tŷ’r Ysgol. Mae’r safle yn gymharol wastad mewn siâp triongl. Ni ystyrir byddai’r defnydd tir arfaethedig allan o gymeriad a’r ardal gyfagos oherwydd natur preswyl yr ardal. Gan mai cais amlinellol yw hwn ni dderbyniwyd unrhyw fanylion ynghylch dyluniad arfaethedig y tai ar wahân i’w maint a’u huchder dangosol a gosodiad y tai yn y safle.

5.8 Mae’r cynlluniau yn dangos modd o ddarparu’r tai heb or-ddatblygu’r safle, darparu digon o bellter rhwng y tai newydd a’r tai presennol sy’n cefnu’r safle a darparu’r holl gyfleusterau sydd eu hangen heb achosi niwed arwyddocaol i fwynderau preswyl. Mae’r bwriad hefyd yn gadael cwrtil digonol, mynedfa a lle parcio a throi i Tŷ’r Ysgol sef y tŷ presennol ar y safle.

5.9 Mae’r gwrthwynebiadau yn cyfeirio at golli preifatrwydd. O’r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, ystyrir fod y safle yn gallu darparu dau dy heb achosi gor-edrych a cholli preifatrwydd gyda defnydd o driniaethau ffin addas a dylunio gofalus a phriodol i’r safle. Bydd rhaid i’r math, maint a lleoliad ffenestri cefn ar y llawr cyntaf cael ystyriaeth ofalus wrth ddylunio’r cynlluniau manwl i sicrhau na fydd y datblygiad yn achosi gor-edrych na cholled o breifatrwydd. Er hynny nid yw hyn yn rhan o’r cais sydd ger bron ac fe roddir ystyriaeth fanwl i’r dyluniad yn ystod cais materion a gadwyd yn ôl pe caniateir cais hwn.

5.10 Mae’r asiant wedi cadarnhau nad oes bwriad i ddymchwel y wal garreg naturiol sy’n ffinio’r safle. Mae nodweddion traddodiadol megis waliau naturiol yn bwysig i gymeriad ac edrychiad yr ardal. Er nad oes bwriad i ddymchwel y wal (ar wahân i greu'r fynedfa gerbydol newydd), fe ystyrir yn rhesymol i osod amod i sicrhau fod y wal yn cael ei chadw er mwyn gwarchod edrychiad a chymeriad yr ardal.

5.11 Fe ystyrir y datblygiad arfaethedig ar ei rinweddau ei hun ac fe roddwyd ystyriaeth lawn i’r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd. Ystyrir bod trefniant cyffredinol y safle’n dderbyniol, bod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol (2 dŷ) ac yn addas o safbwynt uchafswm graddfa, a’i fod yn bosib, trwy amodau a thrwy ystyried cais am faterion a gadwyd yn ôl, rheoli gweddill manylion y datblygiad. Fe ystyrir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B22, B23 ac B25 y CDU ac ni fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol na phreswyl yr ardal.

Materion isadeiledd

5.12 Mae polisi B32 a CH18 yn berthnasol i agwedd yma o’r cais. Mae’r polisïau yn ymwneud a rheoli dŵr wyneb a sicrhau fod yna ddarpariaeth ddigonol o seilwaith i’r datblygiad. Yn ddarostyngedig i amodau nid oedd gan Dwr Cymru wrthwynebiad i’r bwriad.

5.13 Er mwyn cydymffurfio gyda’r polisïau uchod bydd rhaid gosod amod i sicrhau na ellid dechrau ar y datblygiad hyd nes y cyflwynir cynllun draenio dŵr ar gyfer y safle sydd yn cydymffurfio gydag anghenion Dwr Cymru. Credir, drwy osod amodau o’r fath, y gellid sicrhau na fydd y datblygiad yn creu perygl llifogydd a hefyd fod y bwriad yn unol â pholisi B32 a CH18.

Darpariaeth Addysgol

5.14 Mae Polisi CH37 yn amcanu i sicrhau y gall ysgolion presennol ymdopi gydag unrhyw gynnydd yn nifer y disgyblion a ddaw o ddatblygiad preswyl newydd. Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol’ hefyd yn berthnasol i’r agwedd yma o’r cais.

5.15 Mae’r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfeirio at ddiffyg capasiti yn yr ysgol leol. Mae swyddogion yn cydnabod y sylwadau, ond rhaid hefyd cydnabod fod y Canllaw Cynllunio Atodol ond yn gofyn am gyfraniadau ariannol gan ddatblygwyr os bydd datblygiad arfaethedig o 5 uned neu fwy yn cael effaith ar allu'r ysgol i weithredu yn effeithiol.

5.16 Mae’r bwriad yma ar gyfer godi dau dy yn unig ac o ganlyniad nid yw’n cyrraedd trothwy y canllawiau. Ar y sail yma nid oes unrhyw gyfiawnhad gofyn am gyfraniad ariannol addysgol. Oherwydd maint bychanan y datblygiad, ni ystyrir byddai’r bwriad yn cael effaith sylweddol ar allu'r ysgol i weithredu’n effeithiol. Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi CH37 o’r CDU a’r CCA Datblygiadau Tai a Chyfleusterau Addysgol.

Materion Bioamrywiaeth

5.17 Mae polisi B20 o’r CDU yn diogelu rhywogaethau a’u cynefinoedd sy’n bwysig yn rhyngwladol, ac mae’n gwrthod cynigion sy’n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a’u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle. Mae polisi B27 yn ymwneud a chynlluniau tirweddu.

5.18 Derbyniwyd sylwadau cychwynnol gan yr Uned Bioamrywiaeth yn gofyn am adroddiad Ymlusgiad ac Adroddiad Cynefinoedd. Yn dilyn trafodaethau pellach gyda'r Uned ac ymweliad safle, derbyniwyd sylwadau ychwanegol gan yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau dim gwrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau sy'n ymwneud a chlirio'r safle tu allan i'r cyfnod nythu coed, gwarchod coed onnen lle sy'n bosib, gwaredu'r safle o goed ymledol, plannu coed cynhenid a darparu blychau nythu i adar. Ystyrir felly, fod y bwriad, gydag amodau yn cydymffurfio gydag anghenion polisi B20 a pholisi B27 o'r CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

7. Argymhelliad:

7.1 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu – cadw'r coed onnen bresennol lle sy'n bosib, gwaredu'r safle o goed ymledol a phlannu coed cynhenid.
5. Cyflwyno cynllun draenio tir cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
6. Dwr Cymru – dwr wyneb.
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Tynnu hawliau datblygu cyffredinol a ganiateir.
9. Angen cadw'r wal ffin garreg naturiol.
10. Cwblhau gwaith clirio'r safle tu allan i'r tymor nythu adar.
11. Darparu blychau nythu i adar.