Rhif: 3

Cais Rhif:	**C24/1119/42/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**19/12/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Nefyn**
Ward:	**Nefyn**
Bwriad:	**Cais llawn i godi hyd at 14 o dai fforddiadwy (dosbarth defnydd C3) ynghyd a datblygiadau cysylltiol gan gynnwys creu mynedfa gerbydol a ffordd stad newydd, gofod mwynderol, tirlunio a gwelliannau bioamrywiaeth**
Lleoliad:	**Tir ger Tai Lôn, Nefyn, Pwllheli, LL53 6LG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais cynllunio llawn i godi 14 tŷ fforddiadwy gyda gwaith a datblygiadau cysylltiedig ar safle 0.37ha o faint sydd wedi ei ddynodi yn benodol ar gyfer adeiladu tai o fewn ffin ddatblygu Nefyn, tref a ddiffinnir fel Canolfan Gwasanaeth Lleol o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Safle T46).

1.2 Mae'r cynnig yn golygu codi'r tai a darparu mynedfa newydd oddi ar ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4417, creu ffordd stad fewnol ynghyd a llwybrau cerdded, creu mannau parcio, creu ardaloedd wedi'u tirlunio, creu llecyn mwynderol agored, codi waliau a ffensys ffin a gwaith draenio cysylltiedig. Yn benodol, mae'r cynnig yn cynnwys y gymysgedd tai canlynol:

- 4 fflat un ystafell wely
- 5 tŷ dwy ystafell wely
- 4 tŷ tair ystafell wely
- 1 tŷ 4 ystafell wely

1.3 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd, fod y cais yn cael ei gyflwyno fel cynllun niwtral o ran deiliadaeth. Hynny yw, mae'r ymgeisydd yn datgan eu bod yn fodlon i ddarparu'r cynllun fel cynllun fyddai'n darparu 100% o dai fforddiadwy gyda chymysgedd o ran deiliadaeth yn cael ei ddarparu (e.e. tai rhent cymdeithasol, tai rhent fforddiadwy canolradd, rhanberchnogaeth) i ddiwallu'r angen fel mae'n cael ei amlygu, ac i ganiatáu ar gyfer newid yn amgylchiadau aelwydydd unwaith y bydd y cynllun wedi'i adeiladu.

1.4 O ran eu hedrychiad, bydd y tai wedi'u gorffen mewn cymysgedd o ddeunyddiau i gyfleu gwahanol arddulliau ac i amrywio'r edrychiad ar y safle. Mae'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio yn cynnwys:

- Toeau: Llechi naturiol;
- Waliau: Rendr / cladin pren/carreg
- Triniaethau ffin – cymysgedd o wrychoedd, ffensys pren a rheiliau metel gyda rhai gwrychoedd presennol yn cael eu gwella gyda phlannu ychwanegol

1.5 Mae'r cynllun arfaethedig yn cynnwys darparu man gwyrdd agored a llecyn gwyrdd anffurfiol yng nghornel de dwyreiniol y safle.

1.6 Mae safle'r cais yn bresennol yn dir pori amaethyddol sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Nefyn ac wedi'i ddynodi yn benodol ar gyfer codi tai ar Fap Mewnosod y CDLl. Mae oblygiadau dynodi aneddleoedd fel Nefyn yn ganolfannau gwasanaeth lleol yn datgan y *"Yn y Canolfannau Gwasanaeth Lleol...bydd tai i gwrdd a strategaeth y Cynllun yn cael eu sicrhau drwy'r dynodiadau tai a'u nodir ynghyd a safleoedd ar hap addas o fewn y ffin ddatblygu".* Mae disgrifiad yn y CDLl o Safle T46 - tir ger Helyg yn nodi y disgwylir codi 19 o unedau byw ar y tir. Yn ogystal a bod oddi mewn y ffin datblygu, mae hefyd o fewn safle Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llŷn ac Ynys Enlli a pharth ymgynghori yn ymwneud a heneb gofrestredig (carreg ar safle Tŷ'n y Cae oddeutu 245m i'r gogledd ddwyrain o ffin agosaf safle'r datblygiad arfaethedig). Mae ffordd gyhoeddus dosbarth 2 y B4417 yn rhedeg yn gyfochrog a ffin ogleddol a gorllewinol y safle gyda giât mochyn ar wahân yn arwain i mewn i lwybr cyhoeddus yn gyfochrog a phwynt mwyaf gogleddol y safle. Fe welir fod tai preswyl yn ymylu yn

uniongyrchol gyda ffin orllewinol a deheuol y safle, gyda thai preswyl hefyd yr ochr arall i'r ffordd i'r gogledd orllewin.

1.7 Cyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol i gefnogi'r cais :

- Datganiad Effaith Ieithyddol
- Datganiad Cynllunio
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Anghenion Tai a Datganiad Tai Fforddiadwy
- Cynllun Draenio
- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Asesiad Archeolegol
- Datganiad Isadeiledd Gwyrdd a Chynllun Gwella/rheoli Bioamrywiaeth
- Datganiad Trafnidiaeth
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Adroddiad PAC)
- Adroddiad goleuo allanol
- Asesiad Coed
- Cynllun rheoli trafnidiaeth adeiladu
- Strategaeth Cadwraeth Dwr
- Cynllun rheoli adeiladu amgylcheddol
- Asesiad effaith llifogydd
- Cynllun tirlunio
- Cynllun rheoli ecolegol a thirlunio

1.8 Yn unol ag anghenion Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel y'i diwygiwyd) mae'r datblygiad sy'n destun y cais yma yn cael ei diffinio fel "datblygiad mawr" oherwydd nifer yr unedau a gynhigir. Yn unol â'r drefn briodol fe dderbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ar y pryd.

1.9 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol wedi derbyn ymatebion a sylw i'r bwriad gan Dwr Cymru a'r Uned Bioamrywiaeth. Yn benodol, mae gosodiad y safle a'r cynllun tirlunio wedi eu diwygio er mwyn osgoi effaith posib ar adnoddau Dwr Cymru ac mewn perthynas a materion ecolegol. O ganlyniad, diwygiwyd y cynllun draenio hefyd i gyfleu'r newidiadau hyn. Gwelir fod newid ac ychwanegiadau wedi eu cyflwyno ar gyfer tirlunio bwriedig y safle yn ogystal a newid wal garreg fwriedig ar gyfer y fynedfa i wrych naturiol.

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**

PCYFF 1 : Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

PS 6: Lliniaru effeithiau hinsawdd ac addasu iddynt

PS 17: Strategaeth Aneddleoedd

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

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth bioamrywiaeth leol

PS 20: Diogelu a ble'n briodol gwella asedau treftadaeth

AT 1 : Ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig

AT 4: Diogelu safleoedd archeolegol nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau

ISA 1: Darpariaeth isadeiledd

ISA 5 : Darparu llecynnau agored mewn datblygiadau tai newydd

Hefyd yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) : Tai fforddiadwy

CCA: Cymysgedd tai

CCA: Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy

CCA: Llecynnau agored mewn datblygiad Tai Newydd

CCA: Ymrwymiad Cynllunio

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12 – Chwefror 2024)

Llythyr Y Gweinidog Newid Hinsawdd, Llywodraeth Cymru ddyddiedig 11 Hydref 2023 yn cyhoeddi diweddariad i bennod 6 Polisi Cynllunio Cymru ac sydd yn weithredol ar unwaith

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a thai fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C11/0364/42/AM – Datblygiad preswyl o 24 o dai gyda 50% ohonynt yn dai fforddiadwy ynghyd a mynedfa newydd, ffordd ystad a gwaith atodol – Tynnwyd yn cais yn ol cyn ei benderfynu.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad. Gofynnaf i amodau/nodiadau safonol gael eu cynnwys gydag unrhyw ganiatâd a roddir.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y'i cyflwynwyd ac rydym yn darparu cyngor safonol yn ymwneud a Tirwedd Ddynodedig; Safleoedd gwarchodedig; Rhywogaethau gwarchodedig. O ran perygl llifogydd, mae'r cais cynllunio'n cynnig datblygiad agored iawn i niwed. Mae ein map perygl llifogydd yn cadarnhau bod y safle o fewn parth A ar y map cyngor datblygu a gynhwysir yn nodyn cyngor technegol (TAN) 15: Datblygu a Pherygl Lifogydd (2004). Mae'r map llifogydd ar gyfer cynllunio yn nodi bod safle'r cais ym mharth llifogydd 1, sy'n golygu bod llai na 0.1% o debygolrwydd o lifogydd mewn blwyddyn benodol. Ar sail

	hyn, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad, ar sail risg llifogydd, i'r cais fel y'i cyflwynwyd.
Dŵr Cymru:	Wedi adolygu'r cynnig, nodir fod y datblygwr yn cynnig gwaredu arllwysiad aflan trwy'r system garthffosiaeth gyhoeddus a gwaredu dŵr wyneb i system ddraenio gynaliadwy. Triniaeth carthffosiaeth Mae'r safle wedi ei leoli o fewn dalgylch system garthffosiaeth sydd yn draenio i waith trin Morfa Nefyn. Ystyriwyd effaith y datblygiad bwriedig a chredir y gall y system ymdopi gyda'r ychwanegiad. Draenio cynaliadwy Mi fydd rhaid cyflwyno cais am drwydded SuDS Cyflenwad dŵr Mae capasiti presennol ar gael o fewn y system cyflenwi dŵr ar gyfer y datblygiad Gwarchod asedau Mae'r safle yn agos i brif bibell ac mae angen mynediad at yr offer ar unrhyw adeg. O ystyried y cynllun safle a'r cynllun draenio, mae'n ymddangos y byddai wal garreg a gwrychoedd wedi eu lleoli o fewn parth gwarchod yr offer ac felly mae angen asesiad pellach er mwyn canfod unrhyw effaith. <u>Ail ymgynghori</u> Ail ategu'r un ymateb i'r materion fel a nodwyd yn wreiddiol ynghyd ag ychwanegu cyngor safonol parthed plannu o fewn parth gwarchod asedau'r cwmni gan argymell fod y datblygwr yn archwilio gweithredoedd i ganfod os oes unrhyw gyfyngiadau neu amodau ynghlwm ac asedau yn croesi safle'r cais.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae gan y safle yma wrychoedd a chloddiau da ar dri o'r ffiniau ochr. Gwrthwynebir y cais oherwydd y byddai'n golygu colled o wrychoedd o werth Bioamrywiaeth arwyddocaol. Rhaid i'r datblygiad sicrhau parth digonol rhwng y gwrychoedd a'r datblygiad. Argymhellir aill gynllunio'r safle er mwyn gwarchod gwrychoedd. Mae'r arolwg ac adroddiad ecolegol wedi ei wneud i safon da. Mae Cyngor Gwynedd fel yr awdurdod cymwys o dan Rheoliadau Cynefinoedd angen ystyried y bwriad mewn perthynas ac Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Clogwyni Pen Llŷn. Fe ddoir i'r casgliad fod y bwriad yn anhebygol o gael effaith ar safleoedd yr

ACA gan na fyddai yn golygu unrhyw golled o dir o fewn yr ACA ac na fyddai unrhyw gynefin ACA yn cael ei golli nac unrhyw gwrs dŵr gerllaw neu o fewn safle'r cais fyddai'n ymledu i'r ACA. Ni fyddai'r datblygiad yn effeithio ar yr ACA.

Crynhoi

- Gwrthwynebir y bwriad oherwydd y golled a niwed i wrychoedd
- Rhaid cyflwyno cynlluniau diwygiedig er mwyn dangos parth digonol rhwng y datblygiad a gwrychoedd
- Angen cyflwyno manylion gwrychoedd a chloddiau
- Cynllun ail leoli gwrychoedd
- Arolwg ymlusgiaid
- Arolwg botaneg
- Arolwg ffwng glaswellt

Ail ymgynghori

Colli gwrychoedd – mae'r cynlluniau yn dangos y byddai gwrych ar hyd y ffordd (ffin gogleddol) yn cael ei dynnu. Mi fyddai hyn yn golygu colled o 54m o glawdd a gwrych. Awgrymir cadw'r gwrych a'r clawdd ar hyd y ffordd gymaint ag sy'n bosibl.

Arolygon ychwanegol – ni fydd angen arolwg botaneg ychwanegol nac ychwaith arolwg ffwng glaswellt. Mae angen arolwg ymlusgiaid oherwydd y golled o wrychoedd.

I grynhoi, mi fyddai'r cynnig yn golygu colled a niwed i wrychoedd a chloddiau fyddai'n golled Bioamrywiaeth ac effeithio ar gymeriad tirlun lleol. Awgrymir fod parth rhwng y datblygiad a'r gwrychoedd onibai fod mesurau lliniaru yn cael eu cynnig megis gwrychoedd ychwanegol.

Uned Strategol Tai:

Dengys yr isod nifer o ymgeiswyr sydd yn dymuno byw yn yr ardal:

32 o ddewisiadau ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol

76 o ymgeiswyr o'r gofrestr aros tai cyffredin am eiddo cymdeithasol

Nifer o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Opsiynau Tai am eiddo cymdeithasol: 34

Dengys yr isod nifer o ystafelloedd gwely mae'r ymgeiswyr yn dymuno:

Nifer o stafelloedd gwely (perchnogi neu ran berchnogi)

Tai Teg

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	0%
2 gwely / bed	34%
3 gwely / bed	59%
4+ gwely / bed	6%

Tîm Opsiynau Tai

Nifer stafell wely	Angen fel %
1 gwely / bed	33%
2 gwely / bed	46%
3 gwely / bed	13%
4 gwely / bed	4%
5 gwely / bed	4%

Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn cyfarch angen yn yr ardal.

Uned Draenio Tir:

Ymateb safonol parthed yr angen i gyflwyno cais am drwydded i reoli dwr wyneb yn unol a rheoliadau perthnasol yn ymwneud a Suds.

Mae'r safle yn gorwedd yn bennaf o fewn parth A (Mapiau cyngor datblygu sy'n cyd-fynd â TAN15: Development and Flood Risk) a ystyrir felly ei fod yn wynebu ychydig neu ddim risg o lifogydd. Yn yr un modd, nid yw'n ymddangos bod y safle mewn perygl sylweddol o lifogydd yn ôl y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP) na mapiau llifogydd dŵr wyneb mwy diweddar.

Rydym wedi adolygu'r adroddiad Flood Consequence Assessment (Land Studio, 2024) a gyflwynwyd gyda'r cais ac yn cytuno â'r casgliadau a'r argymhellion sydd wedi'u cynnwys yn adran 5.

Uned Iaith:

Heb eu derbyn

Gwasanaeth Archeoleg:	Heb eu derbyn
Cadw:	Heb eu derbyn
Gwasanaeth Tân:	Mynediad ar gyfer injan dân - Yn ddelfrydol, dylai ffyrdd mynediad safle fod o leiaf 3.7 metr o led. Lled lleiaf rhwng pyrth o 3.1 medr (os yw'n berthnasol). Capasiti cludo ffyrdd: Isafswm o 12.5 tunnell Cyfleusterau troi - Ni ddylai peiriannau Gwasanaeth Tân ac Achub orfod bacio mwy nag 20 metr o ddiwedd ffordd fynediad. Gellid cyflawni hyn trwy gael cylchoedd troi, cyfleuster pen morthwyl neu bwynt arall y gall y teclyn droi.
Bwrdd Iechyd:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Cyflwynwyd cynllun yn ddangos lleoliad llwybr cyhoeddus y tu allan i safle’r datblygiad ond yn agos i rannau o’r ffiniau deheuol a gogleddol.
Gwasanaeth Addysg:	O ystyried capasiti a niferoedd dysgwyr yn yr ysgolion cynradd ac uwchradd perthnasol, gwelir fod capasiti ar gael yn yr ysgolion lleol ar hyn o bryd.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Oherwydd agosrwydd y safle at anheddau preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymell eu bod yn cadw at amodau safonol yn ymwneud a Sŵn Adeiladu, Cynllun Rheoli Adeiladu, Goleuadau, Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd nifer o rybuddion ar y safle ac yn wasgaredig o fewn yr ardal gyfagos a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Rhoddwyd hysbyseb yn ogystal yn y wasg leol. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Sŵn annerbyniol yn ystod ac wedi’r gwaith datblygu • Isadeiledd presennol yn annerbyniol o safbwynt y ffordd a phalmentydd lleol a’r cynnydd fyddai’n deillio o’r datblygiad • Effaith niweidiol ar fwynderau preswyl trigolion lleol • Niwed i fioamrywiaeth a ecoleg lleol o ganlyniad i ddatblygu’r safle a thorri coed a gwrychoedd • Fforddiadwyedd y tai tu hwnt i afael trigolion lleol fyddai’n

golygu fyddai'r bwriad yn denu perchnogion o'r tu allan

- Effeithiau gor-edrych a gormesol/colli golau
- Datblygiad rhy fawr i'r ardal
- Niwed i wasanaethau ac isadeiledd lleol
- Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg
- Effaith weledol annerbyniol

Derbyniwyd sylwadau nad oedd yn resymau cynllunio perthnasol gan gynnwys:

- Niweidiol i werth tai presennol gerllaw

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma.

5.2 Mae'r safle y tu mewn i ffin datblygu Nefyn ac wedi cael ei ddynodi yn benodol o dan gyfeirnod T46 fel safle ar gyfer datblygu tai fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Yn benodol gwelir fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL ar gyfer codi uchafswm o 19 o dai newydd sydd yn ffigwr uwch na'r hyn sydd yn destun y cais presennol. Yn unol â Pholisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu'), bydd ceisiadau'n cael eu cymeradwyo y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisïau eraill y Cynllun, polisïau cynllunio cenedlaethol, ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Yn y CDLl ar y Cyd, mae Nefyn wedi ei adnabod fel Canolfan Gwasanaeth Lleol dan bolisi TAI 2. Mae'r polisi hwnnw'n cefnogi tai i gwrdd â strategaeth y Cynllun drwy ddyraniadau tai a safleoedd addas heb eu dyrannu o fewn y ffin ddatblygu ar sail y ddarpariaeth ddangosol sydd yn y Polisi.

5.3 Y lefel cyflenwad dangosol i Nefyn dros gyfnod y Cynllun yw 73 uned (sy'n cynnwys 'lwfans llithro' o 10%). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 30 uned wedi eu cwblhau yn Nefyn. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol, yn Ebrill 2024 yn 16 uned gyda un safle dynodiad tai heb ganiatâd ar gyfer 19 uned (sef safle'r cais yma). Mae hyn yn golygu fod yna gapasiti o fewn y cyflenwad dangosol ar gyfer anheddiad Nefyn.

5.4 Mae Polisi PS 17, sef Strategaeth Aneddleoedd y CDLl yn datgan y bydd 22% o dwf tai yn cael ei leoli o fewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol. Mae adolygiad o'r sefyllfa mewn perthynas â darpariaeth hap o fewn arolwg tai a gynhaliwyd yn 2024 ar gyfer pob un o'r Canolfannau Gwasanaeth Lleol yn dangos allan o'r 667 o unedau a ragwelir ar safleoedd ar hap cwblhawyd 964 o unedau ac efo 268 yn y banc tir (a disgwyl eu cwblhau). Mae'r data hwn yn adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdodau Cynllunio Lleol ar sail rhoi sylw i gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio berthnasol. Yn bresennol gall gymeradwyaeth o'r safle hwn cael ei ystyried yn erbyn y ddarpariaeth ddisgwyliedig o fewn y categori Canolfannau Gwasanaeth Lleol (yn seiliedig ar y gyfradd gwblhau hyd yma). O ystyried nad yw'r ddarpariaeth dai yn Nefyn yn mynd dros y ffigwr cyflenwad dangosol (wrth ystyried unedau wedi eu cwblhau, banc tir a'r dynodiadau heb ganiatâd) ni fyddai angen cyfiawnhad ychwanegol gyda chais o'r math hwn yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol.

5.5 Yn unol â Pholisi TAI 8, rhaid rhoi ystyriaeth os yw'r datblygiad arfaethedig yn cwrdd a'r galw am dai sydd wedi ei gofnodi mewn Asesiad Marchnad Tai a thystiolaeth arall lleol. Fe gyflwynwyd Datganiadau a thystiolaeth yn nodi'r rhesymeg y tu ôl i'r gymysgedd tai a gynhigir yn y cais ac fe dderbyniwyd cadarnhad gan yr Uned Strategol Tai y byddai'r tai yn cyfarch angen lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig tai 100% fforddiadwy ar safle sydd wedi ei dderbyn a'i glustnodi fel un addas ar gyfer datblygiad preswyl trwy ei ddynodiad ffurfiol yn y CDLL ar gyfer y bwriad penodol yma. Mae statws Nefyn yn y CDLL yn golygu mai tai newydd ar gyfer gwasanaethu Gwynedd yn ei gyfarwydd sydd yn ddisgwyliedig ar gyfer y safle yma fel yn achosion safleoedd cyffelyb eraill sydd wedi eu dynodi trwy'r sir. Atgoffir yr aelodau hefyd fel sydd eisoes wedi ei nodi uchod, fod tai cymdeithasol a chanolraddol i gyd yn dai fforddiadwy, ac felly gellir nodi bod cyfanswm o (882 + 2374) 3256 o bobl angen eiddo fforddiadwy, sef 2374 o ymgeiswyr ar y gofrestr Opsiynau Tai am Eiddo cymdeithasol, a 882 o ymgeiswyr wedi cofrestru efo Tai Teg am eiddo Canolraddol.

5.6 Mae Polisi TAI 15 o'r CDLl yn datgan y bydd y cynghorau'n ceisio sicrhau lefel briodol o dai fforddiadwy yn ardal y cynllun. Yn Nefyn, dau neu fwy o unedau tai yw lleiafrif y trothwy. Gan fod y bwriad yn paratoi datblygiad o 100% unedau fforddiadwy a bod yr Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod tystiolaeth am yr angen er mwyn cyfiawnhau'r ddarpariaeth fel a fwriedir, credir fod y bwriad yn cyfarch yr angen ac mae'r cais o ganlyniad yn bodloni polisi TAI 15.

5.7 Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ac angen ar gyfer y bwriad ac ei fod yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gydag amcanion polisïau tai y CDLl.

Mwynderau gweledol

5.8 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gefnogol i gynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Defnyddio deunyddiau priodol

5.9 Wrth ystyried cyd-destun lled-drefol y safle a'r ffaith y bydd yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r pentref rhwng safleoedd sydd eisoes wedi eu datblygu un ai ar ffurf unedau preswyl, safleoedd gwyliau ayyb, credir bod gosodiad, dyluniad a deunyddiau'r datblygiad arfaethedig yn gweddu i'r lleoliad mewn modd priodol. Credir fod y tai wedi eu dylunio i ansawdd safonol a fyddai'n gweddu gyda naws cyffredinol y pentref. Ni ystyrir y buasai'r tai yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

5.10 Fe nodir bod y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol fodd bynnag, wrth ystyried ei leoliad ar ymylon y dref, ni chredir bydd y datblygiad arfaethedig yn cael unrhyw effaith niweidiol ar y dynodiad eang yma ac fe ystyrir felly bod y cais yn gyson gydag amcanion polisi AT1 y CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Oherwydd lleoliad, dyluniad, gogwydd a maint y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol amlwg ar fwynderau preifat yn deillio o'r datblygiad hwn. Cydnabyddir bod

eiddo preifat yn ymylu gyda'r safle ar y ffin gorllewinol a deheuol a bod tai gyferbyn ar yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus. Ond wrth gymryd i ystyriaeth y pellter fydd rhwng y tai newydd a'r tai hyn, ni chredir bydd unrhyw or-edrych niweidiol o amlwg yn deillio o'r datblygiad a, thra byddai'n anorfod bydd peth rhwng-welededd rhwng eiddo'r ardal, ni chredir y byddai hyn yn afresymol nac yn annisgwyl mewn lleoliad o'r fath hwn. Ni fyddai ychwaith unrhyw niwed o safbwynt effeithiau megis cysgodi neu ddominyddu unrhyw eiddo arall.

5.12 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir fod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau preifat.

Yr Iaith Gymraeg

5.13 Nid oes angen Datganiad ieithyddol yn unol â maen prawf (1b) ym Mholisi PS 1 'Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant' gan na fyddai'r datblygiad arfaethedig unai ar ben ei hun neu yn gronnol gyda datblygiadau eraill, yn darparu mwy na'r ddarpariaeth tai dangosol ar gyfer tref Nefyn. Er hynny, hyd yn oed pan nad oes angen datganiad ieithyddol o dan faen prawf (1b), anogir ymgeisydd i gyflwyno cofnod o sut roddwyd ystyriaeth i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cais cynllunio. Mae angen i'r dull o gofnodi'r wybodaeth gael ei deilwra yn benodol i natur y datblygiad arfaethedig a'r materion fydd angen mynd i'r afael â hwy. Gall dulliau gynnwys llythyr gyda'r cais cynllunio, Datganiad Cynllunio, Datganiad Dylunio a Mynediad neu Ddatganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad am yr Asesiad Effaith Iaith Gymraeg.

5.14 Derbyniwyd adroddiad ar ffurf Datganiad Effaith Ieithyddol sydd yn crynhoi yn fanwl y sefyllfa bresennol yng nghyd destun yr iaith a chanfyddiadau perthnasol. Mae'n nodi "*Mae'r dystiolaeth…yn awgrymu'n gryf fod sefyllfa ieithyddol mwyafrif y cymunedau sy'n gweld datblygiadau tai fforddiadwy ar y cyfan yn debygol o weld eu proffil ieithyddol yn cryfhau. Yn ychwanegol, mae'n debygol iawn y byddai unrhyw blant dros 3 oed sy'n rhan o'r aelwydydd sy'n derbyn tŷ fforddiadwy - ac sydd heb neu gyda sgiliau iaith Gymraeg cyfyng – yn cael eu trochi'n weddol gyflym yn y system addysg i ddod yn siaradwyr newydd".*

5.15 Ni dderbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad gan yr Uned Iaith ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond credir fod modd adrodd unrhyw sylw hwyr a dderbynnir i'r pwyllgor o'i dderbyn.

5.16 Cydnabyddir fod pryderon wedi eu codi ynglŷn a'r bwriad ond rhaid cydnabod bod hwn yn safle sydd eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn y CDLl a bu'r safle'n destun asesiad ieithyddol ar yr adeg honno. Mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Datganiad Effaith Ieithyddol trylwyr sydd yn crynhoi'r ddadl o blaid y bwriad a'r effaith, os o gwbl ar wead cymunedol ac ieithyddol tref Nefyn. Mae'r egwyddor o ddatblygiad preswyl newydd fyddai'n cyfrannu tuag at ddiwallu'r angen yn lleol yn dderbyniol. Byddai modd gosod amod i sicrhau fod yr unedau ond yn cael ei defnyddio fel unedau C3 ac nid fel ail gartrefi neu lety gwyliau tymor byr. O ystyried fod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai ac ei fod ar gyfer 100% o dai fforddiadwy a'r faith nid oes tystiolaeth anatebol wedi ei gyflwyno i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar yr Iaith, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran polisi PS1 o'r CDLl a'r canllaw cynllunio atodol perthnasol. Fel sydd yn arferol, bwriedir gosod amodau priodol er mwyn sicrhau fod enwau Cymraeg i'w cytuno ar gyfer y stad a'r tai.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.17 Er yn cydnabod fod pryderon wedi eu codi yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus, ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth. Yn ddarostyngedig i amodau priodol er mwyn cytuno a

derbyn y trwyddedau priodol i greu'r fynedfa a chynnal gwaith fyddai'n effeithio ar y ffordd/palmant cyhoeddus, mae'r trefniadau parcio, gosodiad y ffordd stad a'r mynediad cerbydol yn dderbyniol gan yr Uned Drafnidiaeth ac ni chredir y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol yn deillio o'r datblygiad newydd yn cynyddu'r perygl i ddefnyddwyr y ffordd mewn modd arwyddocaol. Credir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda'r gofynion perthnasol o safbwynt diogelwch y briffordd a'r ddarpariaeth parcio ac y gellid sicrhau trefniant mynediad hwylus a diogel. Mae'r cais felly'n bodloni gofynion perthnasol polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.

Materion bioamrywiaeth

5.18 Fe gyflwynwyd Asesiad Ecolegol Cychwynnol a chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Isadeiledd Gwyrdd gyda'r cais. Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a / neu wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth leol. Fel y gwelir o'r sylwadau mae'r Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd fod y cynnig fel y cyflwynwyd yn golygu colled o glawdd a gwrychoedd. Gwelir fod y bwriad yn golygu datblygu tir pori amaethyddol presennol ar gyfer y datblygiad. Mae'r safle fodd bynnag wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad preswyl yn y CDLL ac felly byddai disgwyl y byddai newidiadau i'r safle yn sgil hynny.

5.19 Mae'r gofynion a nodir gan yr Uned Bioamrywiaeth wedi cael eu hystyried yn llawn gan yr asiant ac mewn ymateb mae'n nodi na fyddai'r hyn a ofynnir amdano yn bosibl gan y byddant yn cymryd rhan fawr o'r safle gan wneud y bwriad yn anymarferol ac anhyfyw. Derbynnir fod coed a gwrychoedd presennol yn cyfrannu at fwynderau gweledol y safle a'r ardal gyfagos ond credir fod y cynnig er yn golygu peth colled, yn fwriadau digolledu a gwella tyfiant o wrychoedd a choed ar y safle trwy weithredu eu cynlluniau tirlunio a ddarparwyd gan arbenigwyr yn y maes. Fel y nodwyd uchod mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai yn y CDLL. Mae'n debygol felly fod ystyriaeth wedi ei roi ar adeg mabwysiadu'r Cynllun i bwysigrwydd cadw'r coed a gwrychoedd dan sylw ond er eu bod ar y tir ni ystyriwyd bryd hynny eu bod yn ddigonol bwysig i beidio dynodi'r tir ar gyfer datblygiad tai.

5.20 Gyda'r gwrych sydd wedi ei leoli ar draws ffin ogleddol y safle byddai cadw'r gwrych yma yn amharu yn sylweddol ar sut y byddai modd datblygu'r safle yn arbennig felly o ran creu mynediad safonol a diogel i mewn ac allan o'r safle. Er y bydd rhan o'r gwrych yma yn cael ei golli rhaid amlygu'r bwriad i wella rhai gwrychoedd presennol ac i blannu gwrychoedd a choed cynhenid ar safle'r datblygiad er mwyn lliniaru'r golled ac i gynnig gwelliannau ar gyfer bioamrywiaeth.

5.21 Trwy osod amodau priodol i gytuno manylion goleuo'r safle yn ogystal a sicrhau fod yr holl fesurau lliniaru a'r gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu gweithredu yn unol a'r adroddiadau perthnasol, credir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o dan ofynion perthnasol polisïau PS 19 a AMG 5 o'r CDLL ynghyd a phennod 6 Polisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a seilwaith gwyrdd a'r dull fesul cam.

Materion Archeolegol

5.22 Fe welir o'r wybodaeth a gyflwynwyd fod Asesiad Archeolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais.

Ni dderbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais presennol gan y Gwasanaeth Archeolegol ond o ystyried cynnwys yr adroddiad a gyflwynwyd a'r canfyddiadau nad yw yn debygol fod olion o werth archeoleg yn bodoli, credir fod cynnwys amod safonol i sicrhau y cynhelir y datblygiad yn unol ag argymhellion perthnasol yr adroddiad yn gwbl resymol yn yr achos yma a thrwy hynny, credir fod gofynion perthnasol polisïau PS 20 a AT 4 yn cael eu bodloni.

Llecynnau agored

5.23 Mae Polisi ISA 5 yn nodi y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored. Mae paragraff 6.1.29 o'r CDLl yn dweud er mwyn darparu gwybodaeth ynghylch a gofynion llecynnau agored mewn cynigion y dylid defnyddio safon meincnod Fields in Trust (FIT) o isafswm o 2.4 hectar fesul pob 1000 o'r boblogaeth. Mae hyn yn cynnwys 1.6ha o gyfleuster chwaraeon awyr agored (gyda 1.2ha yn gaeau chwarae ffurfiol) a 0.8ha o fan chwarae i blant (gyda 0.25ha yn fannau chwarae gyda chyfarpar). Mae'r amcangyfrif a wnaed yn dangos fod diffyg darpariaeth o lecynnau chwaraeon awyr agored a chwarae i blant a gyda chyfarpar yn yr ardal yma.

5.24 Wrth ddilyn y fethodoleg FIT, fe nodir y dylai datblygiad o'r maint dan ystyriaeth yma ddarparu, 416.96m^2 o arwynebedd ar gyfer Chwaraeon Awyr Agored a 52.07m^2 o lefydd chwarae a chyfarpar i blant. Mae yna gyfanswm o 346m^2 mewn llecyn agored ar y safle ond nid yw'n ymddangos fod manylion unrhyw offer a fwriedir ei osod ar y safle wedi ei gadarnhau.

5.25 Credir mewn achos fel yma ac fel sydd wedi ei gytuno eisoes gyda datblygiadau cyffelyb, y byddai'n rhesymol cynnwys amod i gytuno union fanylion y math o gyfarpar a fyddai'n addas ar gyfer y safle a thrwy hynny, y byddai'r dderbyniol yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 5.

Materion addysgol

5.26 Mae Polisi ISA 1 yn nodi pan fydd cynigion yn creu anghenion uniongyrchol am seilwaith newydd neu well, gan gynnwys cyfleusterau addysg, mae'r ddarpariaeth ynghylch seilwaith yn y Cynllun Datblygu yn ei gwneud hi'n ofynnol i'r cynnig ariannu'r rhain. Gellid gofyn am gyfraniad ariannol i wella seilwaith, cyfleusterau, gwasanaethau a gwaith cysylltiedig, pan fydd y rhain yn angenrheidiol i wneud y cynigion yn dderbyniol

5.27 Wrth ddefnyddio'r fethodoleg safonol fe amcangyfrifir byddai datblygiad ar gyfer 14 tŷ gyda'r potensial o gynhyrchu'r niferoedd canlynol:

- Ysgol Gynradd = 4 plentyn
- Ysgol Uwchradd = 3 plentyn

5.28 Fel rhan o'r ymgynghoriad statudol derbyniwyd cadarnhad gan yr Adran Addysg fod capasiti ar gael yn Ysgol Nefyn ac Ysgolion Uwchradd Botwnnog a Glan y Môr. Yn benodol:

- Ysgol Nefyn: Capasiti 183 – Cyfanswm Medi 2024 – 121 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025 – 113; Medi 2026 – 105; Medi 2027 - 99.

- Ysgol Uwchradd Botwnnog: Capasiti 550 – Cyfanswm Medi 2024 - 477 – Rhagamcanion niferoedd – Medi 2025- 467; Medi 2026- 449; Medi – 2027 - 406.

- Ysgol Glan y Môr: Capasiti 732 – Cyfanswm Medi 2024 - 482; Medi 2025 – 469; Medi 2026 – 446; Medi 2027 – 418.

5.29 Wedi asesu'r bwriad yn llawn yn unol a'r holl ofynion perthnasol yn ogystal a sylwadau'r adran addysg, credir yn yr achos yma fod capasiti digonol o fewn yr ysgolion lleol. Credir felly na fyddai'r cynnig yn creu anghenion uniongyrchol am gyfleusterau addysg ychwanegol, ac na fyddai cyfiawnhad dros ofyn am gyfraniad ariannol. Mae'r bwriad yn cael ei ystyried yn dderbyniol ac yn unol a gofynion perthnasol polisi ISA 1 yn ogystal a'r canllawiau perthnasol a nodir o fewn Canllaw Cynllunio Atodol: Ymrwymiad Cynllunio.

Materion llifogydd

5.30 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi cadarnhau yn eu hymateb i'r ymgynghoriad fod y safle o fewn parth A yn ôl map yn NCT 15 (2004). Mae'r map llifogydd ar gyfer cynllunio yn nodi bod safle'r cais ym mharth llifogydd 1, sy'n golygu bod llai na 0.1% o debygolrwydd o lifogydd mewn blwyddyn benodol. Ar sail hyn, nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad, ar sail risg llifogydd, i'r cais fel y'i cyflwynwyd.

5.31 O ystyried arweiniad CNC ac ystyriaethau materol eraill sef y mapiau llifogydd cyfredol, ni chredir y byddai'r bwriad yn creu risg sylweddol nac felly yn annerbyniol yn ôl gofynion polisi a chyngor perthnasol a'i fod o ganlyniad yn dderbyniol ar sail gofynion perthnasol polisi PS6 a chyngor a roddir o fewn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd.

Materion isadeiledd

5.32 Fe welir o ymateb Dŵr Cymru fod cadarnhad yn cael ei roi ynglŷn a gwasanaethau presennol megis systemau trin carthffosiaeth a dŵr ac y byddai'n gallu ymdopi a'r cynnydd yma o dai o fewn y dref.

5.33 Yn unol ag argymhelliad Dwr Cymru, credir y byddai'n rhesymol gosod nodyn i sicrhau fod asedau'r cwmni yn cael eu gwarchod a thrwy hynny, sicrhau cydymffurfiaeth gyda gofynion perthnasol polisïau PS 2 a ISA 1. Nodir yma hefyd y byddai angen cyflwyno cais am drwydded ar gyfer y system draenio gynaliadwy er mwyn sicrhau fod hyn hefyd yn unol a gofynion perthnasol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.34 Cydnabyddir fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r bwriad yma ac fe ystyrir fod yr holl faterion cynllunio perthnasol wedi derbyn sylw priodol fel rhan o'r asesiad uchod. Gwneir yr argymhelliad ar sail asesiad llawn o'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol gan gynnwys yr holl sylwadau a dderbyniwyd yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus ac ni wnaed cam ac unrhyw un wrth ystyried y cais hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Mae hwn yn gynnig am ddatblygiad tai fforddiadwy sydd wedi ei lunio i gwrdd ag anghenion y farchnad dai lleol ac sydd wedi ei leoli ar safle sydd wedi ei ddynodi ar gyfer tai o fewn ffin ddatblygu'r dref. O'r herwydd fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol ar sail egwyddor a'i fod yn cydymffurfio â gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol fel a nodir yn yr adroddiad. Rhoddwyd sylw llawn i'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau perthnasol a dderbyniwyd a chredir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Pennaeth Amgylchedd ganiatáu’r cais gyda’r amodau canlynol :

1. Amser
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd
3. Rhaid cyflwyno a chytuno ar raglen ddarparu tai fforddiadwy
4. Rhaid cytuno’r deunyddiau allanol gan gynnwys y llechi to
5. Tynnu’r Hawliau Datblygu a Ganiateir
6. Amod Dŵr Cymru
7. Amodau Priffyrdd
8. Amodau Bioamrywiaeth
9. Cynllun Rheolaeth Adeiladu
10. Rhaid rhoi enw Cymraeg i’r stad a’r tai unigol.
11. Cyfyngu’r defnydd i ddosbarth defnydd C3 yn unig
12. Cwblhau tirlunio
13. Cytuno manylion cyfarpar chwarae