

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 8

Cais Rhif: C25/0204/41/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 19/03/25

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

Bwriad: Cynnig i godi 5 tŷ fforddiadwy, gan gynnwys gwaith i ffurfio ffordd fynediad fewnol, gwaith tirweddu caled a meddal a darpariaethau draenio cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy.

Lleoliad: Tir Ger Maes Llwyd, Llanystumdwy, LL52 0SQ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad:** CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAU CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer adeiladu 5 tŷ fforddiadwy, creu mynedfa gerbydol newydd, darpariaeth parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Maes Llwyd, Llanystumdwy. Bydd y tai arfaethedig yn dai ar wahân, un tŷ gromen 2 ystafell wely, tri tŷ gromen 3 ystafell wely ac un tŷ gromen 3 ystafell wely gyda modurdy gyda'r gallu i'w haddasu i annedd 4 ystafell wely. Byddai'r tai gyda thoeau llechi a chymysgedd o orffeniadau rendr golau, cladin carreg a phren. Bwriedir ymestyn lon wasanaethol stad Maes Llwyd er mwyn cael mynediad i'r safle gyda'r ffordd stad yn rhedeg o flaen yr anheddau arfaethedig.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli i'r de o randiroedd presennol, a fyddai yn cael eu cadw, a byddai'r gerddi yn cefnu gyda'r A497 ffordd osgoi Llanystumdwy dosbarth 1. Mae safle'r cais y tu allan i ond yn ffinio gyda'r ffin ddatblygu Llanystumdwy, ac yn gyfagos â'r stad o dai preswyl unllawr a elwir yn Maes Llwyd, sydd i'r dwyrain o'r safle. Ceir annedd 'Cyrion' i ogledd-orllewin y safle. Mae'r annedd arfaethedig agosaf o ddeutu 20m i'r de o adeilad rhestredig gradd II Tafarn y Plu, oddeutu 25m i'r de o adeilad rhestredig gradd II Tabernacl ac o ddeutu 15m o Ardal Gadwraeth Llanystumdwy. Nid oes unrhyw ddynodiad tirwedd i'r safle.
- 1.3 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn gais am 5 neu fwy o dai.
- 1.4 Cyflwynwyd Datganiad Cefnogi Cynllunio, Arolwg Anghenion Tai, Datganiad Effaith Ieithyddol, Adroddiad Ecolegol Cychwynnol, Adroddiad Coed, Arolwg Ymlusgiaid, Adroddiad Ymchwiliad Athraidd a Halogiad Daear Geotechnegol, Strategaeth Draenio, Cynlluniau Tirlunio, Cynlluniau o'r fynedfa a ffordd fynediad gyda'r cais, ynghyd a Phrisiad Llyfr Coch.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
ISA 1: Darpariaeth isadeiledd
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygiad cynaliadwy
PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle
PCYFF 4: Dylunio a thirweddau
PCYFF 5: Rheoli Carbon
PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

PS 17: Strategaeth aneddleodd
 TAI 4: Tai Mewn Pentrefi Lleol, Gwledig ac Arfordirol
 TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
 TAI 16: Safleoedd eithrio
 PS 18: Tai fforddiadwy
 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
 Canllaw Cynllunio Atodol: Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (Gorffennaf 2019)
 Canllaw Cynllunio Atodol: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol (Tachwedd 2009)

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 12, Chwefror 2024)
 Cymru'r Dyfodol: y Cynllun Cenedlaethol 2040
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy (2010)
 Nodyn Cyngor technegol (NCT) 12: Dylunio
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)
 Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C20/0824/41/LL - Cais ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i randiroedd a gardd gymunedol -
 Caniatwyd gydag Amodau 24-12-2020

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned Cefnogi.
 Llanystumdwy

Uned Priffyrdd: Heb ymateb

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Uned Strategol
Tai:

1.	Gwybodaeth am angen: Gwelir isod am ddata angen diwygiedig yr ardal: Nifer o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Cyffredin am eiddo cymdeithasol: 68 <table><tr><th>Nifer stafell wely</th><th>Angen fel %</th></tr><tr><td>1 gwely / bed</td><td>26%</td></tr><tr><td>2 gwely / bed</td><td>41%</td></tr><tr><td>3 gwely / bed</td><td>22%</td></tr><tr><td>4 gwely / bed</td><td>9%</td></tr><tr><td>5 gwely / bed</td><td>2%</td></tr></table> Nifer o ymgeiswyr ar Gofrestr Tai Teg am eiddo canolraddol: 19 <table><tr><th>Nifer stafell gwely</th><th>Angen fel %</th><th>rhent</th><th>prynu</th></tr><tr><td>1 gwely / bed</td><td>0%</td><td>0%</td><td>0%</td></tr><tr><td>2 gwely / bed</td><td>53%</td><td>16%</td><td>37%</td></tr><tr><td>3 gwely / bed</td><td>37%</td><td>0%</td><td>37%</td></tr><tr><td>4+ gwely / bed</td><td>11%</td><td>5%</td><td>5%</td></tr></table>	Nifer stafell wely	Angen fel %	1 gwely / bed	26%	2 gwely / bed	41%	3 gwely / bed	22%	4 gwely / bed	9%	5 gwely / bed	2%	Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu	1 gwely / bed	0%	0%	0%	2 gwely / bed	53%	16%	37%	3 gwely / bed	37%	0%	37%	4+ gwely / bed	11%	5%	5%	Ffynhonnell y data: Tai Teg Cofrestr Tai Cyffredin Cyngor Gwynedd
Nifer stafell wely	Angen fel %																																	
1 gwely / bed	26%																																	
2 gwely / bed	41%																																	
3 gwely / bed	22%																																	
4 gwely / bed	9%																																	
5 gwely / bed	2%																																	
Nifer stafell gwely	Angen fel %	rhent	prynu																															
1 gwely / bed	0%	0%	0%																															
2 gwely / bed	53%	16%	37%																															
3 gwely / bed	37%	0%	37%																															
4+ gwely / bed	11%	5%	5%																															
2.	Addasrwydd y Cynllun: Ar sail y wybodaeth uchod ymddengys bod y Cynllun yn :- Cyfarch angen yn yr ardal																																	
3.	Mae'r cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel presennol sydd yn bodoli yn y sir.																																	

Uned Bioamrywiaeth:

Rwyf yn falch o weld fod y nodiadau ar y cynlluniau arfaethedig yn nodi y bydd y ffiniau rhwng y gerddi yn athraidd i ddraenogod. Mae'r cynlluniau hefyd yn cynnwys nodiadau addas ynghylch goleuo ac ystumod. Mae rhandiroedd yn gynefinoedd da ar gyfer bioamrywiaeth yn enwedig chwyn â'r, ymlusgiaid ac anifeiliaid di-asgwrn-cefn.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu'r adroddiadau ac arolygon ecolegol a ganlyn:

- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol 'Land at Maes Lwyd, Llanystumdwy Proposed Housing Development Preliminary Ecological Assessment Report' 23 Tachwedd 2023 (Cambrian Ecology)
- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol ac Arolwg Ymlusgiaid 'Land at Maes Lwyd, Llanystumdwy Proposed Housing Development Preliminary Ecological Assessment and Reptile Survey Report' 21 Hydref 2023 (Cambrian Ecology)
- BS: 5837/2012. 'Tree Impact Assessment for Housing estate, land at Maes Llwyd, Llanystumdwy.' L O'Connor 23/09/2024

Gallaf gadarnhau bod yr adroddiadau ecoleg a choed wedi cael eu cynhyrchu i safon dda ac mae'r arolygon wedi'u cwblhau'n briodol. Rwy'n falch o weld y cynhaliwyd arolwg ymlusgiaid ac na chafodd unrhyw ymlusgiaid eu cofnodi a daw'r adroddiad i'r casgliad nad yw'r safle'n cynnwys poblogaeth sylweddol o ymlusgiaid, fodd bynnag, mae'n argymhell Darganfyddodd yr arolwg yr INNS - Montbretia (Crococima x crocosmiiflora). Argymhellaf yr amodau a ganlyn ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Gwaredu Montbretia (Crocsmia x crocosmiiflora) cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau.
2. Cyn clirio unrhyw lystyfiant yn cynnwys llwyni a mieri bod ecologydd yn mynd ar y safle i gael trosolwg o'r gwaith a darparu adroddiad o hyn i'r ACLL.
3. Rhaid dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecoleg (Cambrian Ecology).

Uned Dwr ac
Amgylchedd (Draenio):

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m² neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

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

Dŵr Cymru:

Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

I ddechrau, o ran y ffurflen gais sydd wedi'i chyflwyno a'r Strategaeth a Gosodiad Draeniau Arfaethedig atodol, rydym yn cydnabod bod y datblygiad yn cynnig gwaredu llif dŵr aflan a wyneb i garthffos gyhoeddus a suddfan yn ôl eu trefn.

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffos gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Aflan Llanystumdwy (WwTW). Rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi penderfynu y byddai'n bosib i'r llif fynd drwy'r system garthffos gyhoeddus. Noder nad yw'r ymgeisydd wedi ceisio caniatâd dan Adran 104 y Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991 ar gyfer mabwysiadu'r draenio'n ffurfiol. Bydd y cynnig draenio yn destun safonau dylunio a Charthffosydd i'w Mabwysiadu (7fed Argraffiad) Gweinidogion Cymru. Mae'n ofyn mandadol i'r ymgeisydd gael caniatâd Adran 104 ar gyfer gosod draenio mabwysiedig.

Pe byddai'r cynnig yn newid o ganlyniad i'r broses Adran 104, bydd yr ymgeisydd yn gyfrifol am hysbysu'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Gan droi at ddraenio dŵr wyneb, ers 7 Ionawr 2019, mae'r datblygiad arfaethedig yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'.

Yn yr achos hwn, nid ydym yn cynnig unrhyw wrthwynebiad i gynigion i

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

waredu llif dŵr wyneb i suddfan, mewn egwyddor, yn amodol ar ymgynghori a chytundeb â'r corff rheoleiddio neu berchennog torlannol y system hon.

GWARCHOD ASED AU

Yn ogystal, mae carthffos gyhoeddus yn croesi'r safle hwn ac mae ei safle bras wedi'i nodi ar y cofnod statudol carthffos cyhoeddus atodol. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad at ei gyfarpar bob amser i ymgymryd â gwaith cynnal a chadw a gwaith atgyweirio.

Ar y ddealltwriaeth gaeth fod yna adeiladau, strwythurau, coed neu nodweddion SuDS arfaethedig ym mharth gwarchod y garthffos gyhoeddus sy'n mesur 3 metr naill ochr i'r llinell ganol, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor. Noder bod y pellter a nodir ar gyfer y parth gwarchod hwn yn ddangosol ac yn seiliedig ar ganllawiau safonol y diwydiant. Fodd bynnag, bydd angen gwirio dyfnder yr ased ar y safle a allai gasglu bod angen parth gwarchod mwy. Er mwyn cyflawnrwydd, rydym yn argymhell i'r datblygwr gyfeirio at gweithredoedd eu heiddo i gadarnhau a oes unrhyw gyfamodau neu gyfyngiadau sy'n gysylltiedig â'r ased(au) sy'n croesi'r safle datblygu arfaethedig.

Mae prif bibell ddŵr hefyd yn croesi'r datblygiad, dengys ei safle bras ar y cynllun atodol. Fel Ymgymmerwr Statudol, mae gan Dŵr Cymru bwerau statudol i gael mynediad at ein cyfarpar ar bob achlysur. Amgaewn ein Amodau ar gyfer Datblygu ger Prif Bibell(au) Dŵr. Efallai bod modd gwyrho'r brif bibell ddŵr hon dan Adran 185 Deddf Diwydiant Dŵr 1991, gyda chost hynny yn cael ei ail-godi ar y datblygwr. Rhaid i'r datblygwr ymgynghori â Dŵr Cymru cyn i unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle.

Argymhellir hefyd bod y datblygwr yn cysylltu â'n tîm Cynllunio a Diogelu (PlanandProtect@dwrcymru.com) i gynnal arolwg i wirio lleoliad yr ased(au) a sefydlu eu perthynas â'r datblygiad arfaethedig.

Yn unol â hynny, os ydych yn bwriadu rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, byddem yn gofyn bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn yn cael eu cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes unrhyw niwed i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Uned Iaith: Mae digon o dystiolaeth wedi dod i law i gefnogi'r casgliad. Effaith fuddiol gyffredinol.

Gwasanaeth Tan: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w roi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dŵr.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Adran
Addysg:

		Niferoedd (Medi 2024)										Rhagamcanion Niferoedd D-BL6 (Cyfrifiad Medi 2024)		
Enw Ysgol	Capasiti D-BL6	M	D	1	2	3	4	5	6	Cyfanswm D-BL6	Medi 2025	Medi 2026	Medi 2027	
Llanystumdwy	47 (6 M)	2	1	4	5	4	5	1	3	23	23 (+1M)	23 (+3M)	21 (+2M)	

		Niferoedd (Medi 2024)								Rhagamcanion Niferoedd (Cyfrifiad Medi 2024)		
Enw Ysgol	Capasiti	7	8	9	10	11	12	13	Cyfanswm	Medi 2025	Medi 2026	Medi 2027
Eifionydd	704	74	89	62	82	69	0	0	376	375	357	367

Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:

Oherwydd agosrwydd at eiddo preswyl, er budd trigolion cyfagos, byddem yn argymhell yr amodau/gwybodaeth a ganlyn :

Sŵn Adeiladu

Yn ystod y gwaith clirio/dymchwel/adeiladu ni chaniateir gwneud unrhyw waith (gan gynnwys symudiadau cerbydau a pheiriannau, danfoniadau, llwytho a dadlwytho) y tu allan i'r oriau 08:00 a 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn. Ni chaniateir gwneud unrhyw waith ar y Sul a Gwyliau Banc

Bydd Cynllun Rheoli Adeiladu yn cael ei gyflwyno i ddarparu gwybodaeth i liniaru effeithiau'r gwaith adeiladu, gan gynnwys mesurau lliniaru/llethu sŵn, dirgryniad a llwch, storio offer a deunyddiau, a lleoliad compownd y safle.

Rhaid adeiladu ffens acwstig o amgylch y safle sy'n wynebu tai preswyl.

Asesiad sŵn/Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer (ASHP)

Bydd asesiad sŵn a chynllun lliniaru sŵn yn cael eu cyflwyno yn rhoi gwybodaeth ar warchod y tai / gerddi / ardaloedd mwynder allanol arfaethedig rhag sŵn o ffynonellau sŵn allanol. Disgwylir i ddatblygiadau gyrraedd y meini prawf sŵn “da” fel y disgrifir yn BS8233:2014 oni bai bod amgylchiadau eithriadol pam na ellir cyrraedd y safon hon.

Er mwyn diogelu amwynder ac amodau byw preswylwyr cyfagos rhag llygredd sŵn a all ddeillio o'r datblygiad rhaid dylunio lefel gradd sain (a sefydlwyd yn unol â BS 4142:2014+A1:2019) unrhyw beiriannau, peiriannau ac offer a osodir neu a weithredir mewn cysylltiad â'r datblygiad fel ei fod yn cyrraedd lefel gradd sydd o leiaf 5dB yn is na'r lefelau cefndir presennol, pan gaiff ei fesur yn unol â BS 4142:2014+A1:2019.

Fydd rhaid i unrhyw bympiau Gwres ffynhonnell aer cael ei chynnwys fel rhan o asesiad sŵn.

Bydd angen manylion Pympiau Gwres Ffynhonnell Aer sy'n cadarnhau'r union leoliadau a bydd manylion cynnyrch y gwneuthurwr, gan gynnwys y lefelau sŵn a ragwelir ar gyfer yr offer arfaethedig, yn cael eu cyflwyno. Bydd lefel graddio unrhyw sŵn a gynhyrchir gan yr offer hwn o leiaf 5 dB yn is na'r lefel gefndir a bennir gan BS 4142:2014+A1:2019 . Os na chyflawnir hyn, rhaid darparu hefyd fanylion mesurau lliniaru sŵn i gyrraedd y safon hon.

Os yw'r datblygwr yn ansicr o'r math i'w nodi, mae'n bosibl pennu cyfyngiadau ar faint y ASHPs unigol a/neu isafswm pellter gwahanu oddi wrth anheddau eraill o fewn y datblygiad. Byddai hyn yn cael ei arwain gan yr asesiad sŵn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Coed: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ger y safle a hysbyswyd y tai agosaf. Derbyniwyd 2 ohebiaeth yn datgan gwrthwynebiad i'r cais ar sail:

- Gwaith adeiladu yn cael effaith ar y trigolion oedrannus yn Maes Llwyd
- Amau os ydy ffordd y stad yn ddigonol ar gyfer y cerbydau adeiladu
- Poeni beth fyddai'n digwydd os na fydd pobl leol eisiau'r tai newydd ac os byddai'n mynd i farchnad agored wedyn a ba effaith byddai'n cael ar yr iaith. Credu bod isio cymal 106 ar yr eiddo
- Cwestiynu os ydy'r angen am dai fforddiadwy i bobl leol wedi ei brofi
- Pryderu y bydd cynlluniau tai fforddiadwy yn methu ac yn codi'r angen i newid i dai rhent cymdeithasol
- Dim angen am y datblygiad yma nes bod y tai i ddwyrain Maes Llwyd yn cael ei feddiannu
- Teimlo i'r cyhoedd fod y prosiect yma ond fel gweithred wleidyddol i gyflawni addewid manifesto etholiad i adeiladu tai.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Llanystumdwy wedi ei adnabod fel Pentref Lleol dan bolisi TAI 4 yn y CDLI ar y Cyd. O'r cynlluniau a'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ymddengys fod y safle hwn wedi ei leoli y tu allan ond union gerllaw â ffin ddatblygu Llanystumdwy fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Nodai Polisi PCYFF 1 ('Ffiniau Datblygu') y bydd cynigion yn cael eu gwrthod y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Mae Polisi TAI 16 ('Safleoedd Eithrio') yn galluogi datblygu tai ar safleoedd sydd y tu allan ond yn ffinio â ffiniau datblygu ond mae'n rhaid sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio yn effeithiol â gofyniad y Polisi. Mae'r bwriad ar gyfer 100% o dai fforddiadwy canolradd ar ffurf rhan - berchnogaeth. Mae arolwg anghenion tai wedi ei gyflwyno gyda'r cais sy'n datgan fod angen am y math yma o dai yn ardal Llanystumdwy ar sail fod y rhai sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Mae datblygiad ar gyfer tai newydd yr ochr arall i stad Maes Llwyd yn darparu 4 uned marchnad agored a 2 uned fforddiadwy gymdeithasol, sy'n ddarpariaeth wahanol i'r hyn a gynigir yma. Yn ogystal mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yma yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd yn lleol. Nodir fod diffiniad lleol yn yr achos yma yn golygu pobl sydd mewn angen am dai fforddiadwy ac sydd â chysylltiad 5 mlynedd gyda Phentref Lleol Llanystumdwy neu ei gefnwlad wledig. Mae paragraff 8.1.3 o'r CCA Tai Fforddiadwy yn rhoi diffiniad o'r 'ardal wledig gyfagos'/cefnwlad wledig sef:

“ardal wledig gyfagos', sef pellter o 6km o safle'r cais a holl ardal unrhyw Gyngor Cymuned sy'n cael ei rhannu gan y pellter 6km, gan eithrio eiddo o fewn ffin ddatblygu unrhyw anheddiad oni bai am yr anheddiad hwnnw lle mae'r cais wedi'i leoli.”

Ystyrir felly fod angen lleol wedi ei brofi am dai fforddiadwy, a byddai unrhyw ganiatâd yn destun amod cynllunio ar gyfer sicrhau'r ddarpariaeth fforddiadwy.

5.3 Yn unol â gweddill gofynion y polisi hwn bydd angen sefydlu yn y lle cyntaf os yw'r safle'n un addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r math a'r raddfa hon. Mae'n bwysig sefydlu yn hyn o beth fod y safle yn ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Nodir hefyd bod yn rhaid i gynigion ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

safle o'r fath fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach sy'n gymesur â maint yr anheddle oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy. Yn achos safle'r cais yma, ystyrir fod y safle yn addas ar gyfer datblygiad preswyl o'r fath gan ei fod yn cynnig estyniad i stad o dai presennol a byddai'n cyd-fynd gyda defnydd presennol y tir wrth ei ymyl, ac oherwydd natur fechan y datblygiad ar gyfer 5 tŷ. Oherwydd hyn, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion pholisi TAI 16 safleoedd eithrio ynghyd a pholisi TAI 15 a'r CCA ar gyfer darparu tai fforddiadwy.

- 5.4 Mae maen prawf (3) o bolisi PCYFF 2 yn datgan dylid gwneud y defnydd gorau o dir gan gynnwys dwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar. Mae dwysedd y datblygiad arfaethedig (oddeutu 20 uned yr hectar) yn sylweddol is na'r disgwyliad. O safbwynt hyn, noder fod yr ymgeisydd yn rhan 5.29 o'r Datganiad Cynllunio gyda'r cais, wedi nodi'r "ystyrir bod cymeriad a dwysedd y datblygiad yn gyffredinol gyson gyda nodweddion uniongyrchol o fewn anheddiad Llanystumdwy. Gan gofio hynny, mae'r math o dai arfaethedig yn pwyntio tuag at ddwysedd sy'n gyson â beth yw dwysedd derbynol fel y nodir gan bolisiau lleol a chenedlaethol tra hefyd yn gwneud y defnydd gorau o dir tai ar gael fel yr eiriolwyd gan Bolisi Cynllunio Cymru". Cydnabyddir hyn ac ystyrir ei fod yn gyfiawnhad digonol ar gyfer y dwysedd sy'n cael ei gynnig ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion y polisi.
- 5.5 Mae'r Uned Bolisi Cynllunio wedi cadarnhau fod Cyflenwad Dangosol Tai Llanystumdwy dros gyfnod y Cynllun, fel nodir yn Atodiad 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yw 10 uned (sydd yn cynnwys 'lwfans llithro' o 10%, sydd yn golygu bod y modd o gyfrifo'r ffigwr wedi cymryd i ystyriaeth amgylchiadau posib na'u rhagwelwyd a allai ddylanwadu ar ddarparu tai e.e. materion perchnogaeth tir, cyfyngiadau seilwaith a.y.b.). Yn y cyfnod 2011 i 2024, mae cyfanswm o 1 uned wedi ei gwblhau yn Llanystumdwy. Roedd y banc tir ar hap h.y. safleoedd gyda chaniatâd cynllunio presennol ar safleoedd nad sydd wedi eu dynodi ar gyfer tai, yn Ebrill 2024 yn 7 o unedau.
- 5.6 Golyga hyn nad oes capasiti o fewn cyflenwad dangosol Llanystumdwy ar gyfer datblygiad o'r raddfa yma. Bydd Fframwaith Fonitro'r Cynllun yn ystyried y nifer o unedau fydd yn cael eu cwblhau'n flynyddol er mwyn penderfynu os yw'r Cynllun yn cyflawni'r gofyniad tai. Bydd y monitro blynyddol hefyd yn caniatáu i'r Cynghorau i benderfynu pa fath o safleoedd fydd yn darparu tai h.y. dynodiadau neu safleoedd ar hap. Bydd y ffocws ar yr unedau a gwblhawyd yn hytrach na chaniatadau. Yn ogystal â hyn, bydd y Fframwaith Fonitro yn ceisio asesu os yw Strategaeth Aneddeleoedd y Cynllun yn cael ei gyflawni yn unol â Dangosydd D25. Mae'r dangosydd hwn yn edrych ar ganiatadau tai. Mae Polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi bydd 25% o'r twf tai yn cael ei leoli o fewn y Pentrefi Clystyrau a Chefn Gwlad. Gan fod y Gwasanaeth Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi dod i ben ym Mawrth 2023 bellach dim ond ffigyrau arolwg tai 2024 ar gyfer Ardal Cynllunio Leol Gwynedd sydd gennym. Yng ngoleuni hyn mae'r ffigyrau canlynol yn ffocysu ar gyfer y sefyllfa yn Ardal Cynllunio Leol Gwynedd ar gyfer yr haen Pentrefi Clystyrau a Chefn Gwlad yn Ebrill 2024 (ffigyrau diweddaraf sydd ar gael): 719 uned o'r cyfanswm o 984 uned wedi eu cwblhau a bod 269 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu cwblhau). Gan y byddai'r anheddle yn gweld ei lefel twf disgwyliedig ar sail y bwriad hwn ynghyd ac unedau sydd eisoes wedi eu cwblhau yn ystod oes y Cynllun a'r hyn sydd yn y banc tir, mae angen cyfiawnhad efo'r cais yma yn amlinellu sut fydd y bwriad arfaethedig yn cyfarch anghenion y gymuned leol. Mae'r bwriad ar gyfer darparu tai fforddiadwy canolradd er mwyn llenwi bwlch sydd wedi ei adnabod am y math hwn o ddarpariaeth o fewn ardal y cynllun. Derbyniwyd arolwg anghenion tai gyda'r cais sy'n datgan fod angen am y math yma o dai yn ardal Llanystumdwy ar sail fod y rhai sydd mewn angen ar gyfer tai fforddiadwy yn cael eu prisio allan o'r farchnad. Mae datblygiad ar gyfer tai newydd yr ochr arall i stad Maes Llwyd yn darparu 4 uned marchnad agored a 2 uned fforddiadwy gymdeithasol. Yn ogystal mae'r Uned Strategol Tai wedi cadarnhau fod y bwriad yma yn cyfarch yr angen ar gyfer unedau fforddiadwy canolradd yn lleol. Ystyrir felly fod yna gyfiawnhad ar gyfer y bwriad yma.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.7 Mae Polisi TAI 8 yn ceisio annog cymysgedd briodol o dai mewn datblygiadau preswyl newydd. Oherwydd maint y llain a'r nifer o dai a gynhigir mae'r amrywiaeth y gellir eu darparu wedi eu cyfyngu i raddau. Yn Natganiad Cynllunio'r cais fe nodir fod cymysgedd o;

1x annedd dwy lofft;
3x annedd tair llofft, ac;
1x annedd tair llofft (gyda modurdy)

- 5.8 Eglurai'r datganiad cynllunio fod yr unedau am gael ei ddatblygu gan Dŷ Gwynedd ac yna'n cael eu gwerthu ar sail model ecwiti sydd am alluogi i'r prynwr prynu'r eiddo am bris fforddiadwy. Ymgynghorwyd gyda'r Uned Strategol Tai a oedd yn nodi bod 68 o bobl ar gofrestr tai cyffredin am eiddo cymdeithasol yn yr ardal, a bod 19 o ymgeiswyr ar gofrestr Tai Teg am eiddo canolradd. Gyda'r gofyn uchaf am dai dwy ystafell wely a thŷ tair ystafell wely'r ail fwyaf poblogaidd. Datganwyd yr uned fod y cynllun arfaethedig yn ymddangos ei fod yn cyfarch yr angen yn yr ardal ac yn nodi fod y cynlluniau hyn yn cyfrannu yn uniongyrchol at nod Cynllun Gweithredu Tai Cyngor Gwynedd i ddarparu mwy o dai i gwrdd â'r galw uchel bresennol sydd yn bodoli yn y sir. Ystyrir bod rhesymeg a thystiolaeth deg wedi ei gyflwyno dros y gymysgedd gerbron a bod y dwysedd yn gynhwysol ac yn cyfateb i gymeriad preswyl yr ardal. Noder fod y prisiad wedi ei wneud gan Syrffewr Siartredig gan ddefnyddio methodoleg Llyfr Coch RICS. Rhaid derbyn felly fod sail y prisiad yn dderbyniol. Rhoddir prisiad marchnad agored o £285,000 ar gyfer y ty 2 ystafell wely, £320,000 ar y tai 3 ystafell wely ac £330,000 ar y tŷ 3 ystafell wely gyda modurdy.
- 5.9 O'r 20fed o Hydref, 2022 mae Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (yr UCO) wedi cael ei ddiwygio i greu dosbarthiadau defnydd newydd ar gyfer 'Tai annedd, a ddefnyddir fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C3), Tai annedd a ddefnyddir mewn modd ac eithrio fel unig breswylfa neu brif breswylfa' (Dosbarth C5) a 'Llety tymor byr' (Dosbarth C6). Mae newidiadau cysylltiedig hefyd wedi ei wneud i'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (y GPDO) sydd yn caniatáu'r newid digyfyngiad rhwng y dosbarthiadau defnydd newydd (C3, C5 a C6).
- 5.10 Ar 1 Medi 2024 daeth Cyfarwyddyd Erthygl 4 i rym ar gyfer ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd. Mae'r Cyfarwyddyd Erthygl 4 wedi diddymu rhai o'r hawliau datblygu a'u caniateir rhwng y dosbarthiadau defnydd uchod. Serch y ffaith fod y Cyfarwyddyd Erthygl 4 yn sicrhau rheolaeth dros y defnydd arfaethedig, dylid rhoi ystyriaeth i briodoldeb gosod amod cynllunio, er diddymu'r hawliau datblygu a ganiateir yn ogystal. Nodir fod gosod amod o'r fath yn briodol gan fod y bwriad yma wedi cael ei asesu yn erbyn lefel twf disgwyliedig Llanystumdwy i baratoi unedau preswyl C3 ar gyfer cyfarch anghenion y gymuned leol yn unol efo Polisi TAI 8.
- 5.11 Mae'r bwriad fel y cyflwynwyd felly yn ymddangos i fod yn ateb galw lleol am y math o dai sydd angen. O wneud hyn, ystyrir fod y cymysgedd tai yn briodol ac unol â gofynion Polisi TAI 8. Mae datblygu tai ar y safle yn dderbyniol mewn egwyddor felly, ond mae gofyn fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau eraill perthnasol hefyd.

Mwynderau gweledol

- 5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod, saif y safle cyfochrog ac ystâd o dai unllawr. Byddai'r tai arfaethedig o orffeniad rendr gwyn, cladin cerrig a phren gyda tho llechi. Gan ystyried gosodiad, dyluniad, graddfa, deunyddiau ac edrychiadau'r tai arfaethedig, ni fyddent yn creu strwythurau anghydnaws yn y strydlun nac yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PCYFF 3 y CDLL.
- 5.13 Mae'r safle o fewn 25m i ddau adeilad rhestredig gradd II, ac Ardal Gadwraeth Llanystumdwy. Tai cerrig sydd yn amgylchynu'r adeiladau hyn ar hyn o bryd, ac oherwydd bod elfennau o gerrig am fod yn bresennol yn edrychiadau'r tai arfaethedig a'i chysylltiad pennaf gyda stad Maes

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Llwyd sydd yn dai chwip gro, ystyrir nad ydyw'n debygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar yr adeiladau rhestredig nac Ardal Gadwraeth Llanystumdwy, ac felly credir fod y datblygiad yn ddilynol a pholisi AT1 a PS 20 y CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.14 Mae'r bwriad yn golygu codi 5 tŷ ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir agored. Yn anorffod felly, bydd ychydig o effaith ar fwynderau cyffredinol a phreswyl y cyffiniau o gael ychwaneg o dai yn yr ardal. Oherwydd gosodiad y safle o fewn cae gwag, rhwng ffordd A497, tafarndy a thai anheddol amrywiol, byddai effaith y bwriad ar drigolion wedi ei gyfyngu i raddau helaeth oherwydd natur y datblygiad arfaethedig yn sgil ymestyn ardal anheddol Maes Llwyd. Mae'n debygol y bydd y datblygiad yn cael rhywfaint o effaith ar feddianwyr stad Maes Llwyd oherwydd y cynnydd mewn traffig, er hynny ni ystyrir y byddai 5 annedd newydd yn cael effaith andwyol i raddau sylweddol ar fwynderau'r trigolion hynny. Mae anheddau Cyrion, Hen Erddi, Gerddi Singrig a Chapel Bach i'r gogledd a'r gorllewin o'r safle ond ni ystyrir fod ei mwynderau am gael ei effeithio i raddau sylweddol oherwydd y pellter sydd rhyngddynt hwy a'r datblygiad arfaethedig. Gan mai tai cromen fydd y rhain, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn ymwithiol ar y byngalos i'r dwyrain ychwaith gan na fyddai gwahaniaeth sylweddol yn eu huchder. Yn sgil yr uchod, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran maen prawf 7 polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.15 Y bwriad yw ymestyn ffordd ddi-ddosbarth Maes Llwyd i'r gorllewin er mwyn darparu mynedfa o'r stad bresennol a ffordd stad heibio'r tai sy'n destun y cais yma. Mae mynediad i ffordd o ffordd dosbarth 3 drwy Lanystumdwy yn bresennol yn barod. Derbyniwyd gwrthwynebiadau gan y cyhoedd ar addasrwydd y ffordd drwy stad Maes Llwyd ar gyfer traffig yn ystod y gwaith adeiladu. Mae bwriad gosod amod ar gyfer cyfyngu oriau gwaith adeiladu ynghyd a chytuno cynllun rheoli adeiladu ar gyfer y datblygiad arfaethedig a byddai'n debygol o leihau'r effeithiau ar drigolion Maes Llwyd.
- 5.16 Byddai 2 lecyn parcio i'w gael o fewn cwrtil pob tŷ gyda modurdy wedi ei ddarparu ar gyfer un tŷ. Mae'r nifer o lecynnau parcio yn addas i faint y tai.
- 5.17 Ni dderbyniwyd ymateb gan yr uned priffyrdd ar y cais yma hyd yma ond oherwydd bod y bwriad yn darparu llecynnau parcio ac yn cael mynediad drwy stad bresennol a bod posib sicrhau mesurau ar gyfer rheoli traffic yn ystod gwaith adeiladu ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ac felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a 4 o'r CDLL.

Materion Bioamrywiaeth

- 5.18 Cyflwynwyd cynllun tirlunio gyda'r cais oedd yn nodi gwelliannau bioamrywiaeth. Cyflwynwyd adroddiad ymlusgiaid a oedd yn nodi nad oedd tystiolaeth o ymlusgiaid yn bresennol ar y safle ac Adroddiad Ecollegol Cychwynnol. Credir fod yr adroddiad coed ac ecollegol cychwynnol wedi ei gynhyrchu i safon dda. Nodant hefyd ei fod yn falch o weld bod y ffiniau rhwng yr eiddo am fod yn athraidd i ddraenogod a bod y cynlluniau yn dangos elfennau addas ynghylch goleuo ac ystlumod. Nodir fod yr Uned Bioamrywiaeth o'r farn na ddylai osod ffens drwy'r gwrych ar ffin ddeheuol gerddi'r anheddau, ac mae cadarnhad wedi ei dderbyn na fydd ffens yn cael ei osod yn y lleoliad yma. Awgrymwyd yr Uned Bioamrywiaeth y dylai gosod ffens o fewn gerddi'r tai rhwng yr anheddau a'r gwrych er mwyn ei warchod, ond ystyrir nad ydy hynny'n rhesymol gan y byddai'n lleihau gerddi'r anheddau arfaethedig. Cyflwynwyd datganiad seilwaith gwyrdd digonol a oedd yn cynnig gwelliant o ddau diwb ystlumod a dau flwch nythu adar ar bob annedd newydd ynghyd a phlannu planhigion cynhenid. Oherwydd yr uchod ynghyd ac amodau priodol ystyrir

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/07/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisi AMG 5 y CDLl ynghyd a phennod 6 y PCC sy'n ymwneud a dull fesul cam.

Materion ieithyddol

- 5.19 Mae maen prawf (2) o Bolisi PS 1 yn datgan bydd angen Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gyda datblygiad arfaethedig ar safle ar hap annisgwyl ar gyfer datblygiad tai ar raddfa fawr. Mae'r ffaith fod hwn yn safle eithrio y tu allan i'r ffin datblygu yn golygu ei fod yn safle ar hap annisgwyl. Ceir diffiniad o ddatblygiad tai mawr o fewn Diagram 7 yn y CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' sef 5 neu fwy o unedau mewn Pentref Lleol fel Llanystumdwy. Noder bod Asesiad Effaith Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno i gefnogi'r bwriad ac mae'r Uned Iaith wedi cadarnhau bod digon o dystiolaeth wedi dod i law i gefnogi'r casgliad y bydd y datblygiad yn debygol o gael effaith fuddiol gyffredinol ar yr ardal, ac felly ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS 1 y CDLl ynghyd a'r CCA.

Materion Addysgol

- 5.20 Y polisi perthnasol o fewn cyd-destun cyfraniadau addysgol ar gyfer datblygiadau preswyl yw Polisi ISA1 o'r CDLL. Wrth ystyried y wybodaeth yn y CCA 'Datblygiad Addysgol' (sydd yn parhau yn berthnasol) a Pholisi ISA 1 (Darpariaeth Isadeiledd), byddai 2 ddisgybl oedran cynradd yn deillio o'r bwriad yma. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei ddarparu gan yr Adran Addysg yn cadarnhau fod lle digonol yn Ysgol Gynradd Llanystumdwy ac Ysgol Eifionydd ar gyfer y bwriad yma. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi ISA 1 a'r CCA.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn gofynion y polisiâu perthnasol a rhoddi ystyriaeth lawn i'r ymatebion ymgynghoriadau, cesglir fod y bwriad yn ei hanfod yn cwrdd â chydymffurfio gyda gofynion y polisiâu a drafodwyd uchod. Nid oes unrhyw fater Cynllunio perthnasol arall sy'n gorbwyso'r ystyriaethau polisi hyn.

7. Argymhelliad:

7.1

Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi
4. Tynnu hawliau datblygu a ganiateir.
5. Materion Fforddiadwy
6. Defnydd C3 yn unig
7. Cytuno Cynllun Rheoli Datblygu a'r Amgylchedd
8. Enw Cymraeg i'r stad a'r tai.
9. Materion bioamrywiaeth
10. Materion Gwarchod y Cyhoedd

Nodiadau

Suds

Dwr Cymru