

Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 30/10/18

gan Siân Worden BA MCD DipLH
MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru

Dyddiad: 05/12/18

Appeal Decision

Site visit made on 30/10/18

by Siân Worden BA MCD DipLH MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh Ministers

Date: 05/12/18

Cyf yr apêl: APP/M6825/A/18/3208210

Cyfeiriad y safle: Tir gerllaw Ysgol Gynradd Talacharn, Talacharn, Sir Gaerfyrddin SA33 4SQ

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Cyflwynir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio amlinellol.
- Cyflwynir yr apêl gan Mr a Mrs Thomas yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Gâr.
- Gwrthodwyd y cais, Cyf W/35450, dyddiedig 12 Ebrill 2017, trwy hysbysiad dyddiedig 15 Mai 2018.
- Y datblygiad a gynigir yw datblygiad preswyl yn cynnwys 42 o anheddau.

Penderfyniad

1. Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio amlinellol ar gyfer datblygiad preswyl yn cynnwys 42 o anheddau ar dir gerllaw Ysgol Gynradd Talacharn, Talacharn, Sir Gaerfyrddin SA33 4SQ yn unol â thelerau'r cais, Cyf W/35450, dyddiedig 12 Ebrill 2017, a'r cynlluniau a gyflwynwyd gydag ef, yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn yr atodlen ar ddiwedd y ddogfen hon.

Cais am gostau

2. Cyflwynodd Mr a Mrs Thomas gais am gostau yn erbyn Cyngor Sir Gâr. Mae'r cais hwn yn destun Penderfyniad ar wahân.

Mater gweithdrefnol

3. Gwnaed y cais ar ffurf amlinellol gan gynnwys penderfyniad am fynediad, tirweddu a gosodiad; cadwyd materion yn ymwneud â golwg a graddfa yn ôl i'w penderfynu'n ddiweddarach.

Y Prif Fater

4. Ystyriaf mai'r prif fater yn yr achos hwn yw'r lefel a'r math o fuddiannau cymunedol y mae'n rhaid eu darparu mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig ac yn gyson â Rheoliad 122 *Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol 2010* (CIL).

Rhesymau

Cefndir a hanes

5. Cae ar ymyl gorllewinol Talacharn yw safle'r apêl. Glaswelltir ydyw ar hyn o bryd, ac mae wedi'i ffinio â choetir, cae chwarae gyda meysydd ac eistedd ar gyfer gwylwyr, a datblygiad preswyl bach. Mae'r cynnig yn gynllun amlinellol ar gyfer 42 o anheddau.
6. Mae'r safle wedi'i ddyrannu at gyfer tai yng Nghynllun Datblygu Lleol (CDLI) Sir Gaerfyrddin, a fabwysiadwyd yn 2014. Mae hwnnw'n sefydlu egwyddor datblygiad preswyl ar y safle, ond mae'n rhaid ceisio caniatâd cynllunio, fel y gwneir yma, i sicrhau bod y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisi cenedlaethol, polisïau eraill y CDLI a'r cynllun datblygu yn gyffredinol.
7. Mae rhywfaint o hanes yn perthyn i'r safle. Yn rhan o safle mwy ynghyd â'r meysydd chwarae, rhoddwyd caniatâd cynllunio iddo ar gyfer datblygiad preswyl yn 2008. Ar ôl cael ei gyflwyno'n aflwyddiannus fel dyraniad tai yn ystod y broses Cynllun Datblygu Unedol (CDU), roedd y cynnig hwn yn wyriad oddi wrth y cynllun datblygu ar yr adeg y'i cyflwynwyd. Felly, cafodd ei gyfiawnhau a'i ganiatáu ar sail pecyn buddiannau cymunedol cysylltiedig a sicrhawyd trwy rwymedigaeth A106. Roedd y pecyn buddiannau'n cynnwys trosglwyddo'r maes chwarae i glwb chwaraeon lleol, y byddai rhywfaint o'r tir hwnnw'n cael ei drosglwyddo i'r ysgol gynradd leol yn ei dro, a rhoi'r coetir i Gorfforaeth Talacharn.
8. Wrth gyfrannu at ganiatâd cynllunio 2008, roedd y trefniadau a'r cytundebau blaenorol yn ffactor wrth ddyrannu'r safle yn y CDLI hefyd. Roedd caniatâd 2008 yn fyw tra bod y cynllun yn cael ei baratoi, ond daeth i ben erbyn i'r CDLI gael ei fabwysiadu yn hwyr yn 2014. Er hynny, roedd arolygydd y CDLI o'r farn nad oedd unrhyw rwystrau na ellid eu goresgyn rhag datblygu safle'r apêl, ac fe'i dyrannwyd o dan Bolisi H1¹ gyda nifer ddangosol o 42 o anheddau. Nid yw Polisi H1 yn nodi unrhyw ofynion ychwanegol ar gyfer dyrannu safle'r apêl, ond gallai darpariaethau arbennig fod wedi cael eu cymhwyso pe byddai angen. Nid yw hynny'n golygu, wrth gwrs, na ddylai cyfraniadau dilys tuag at unrhyw seilwaith ychwanegol a fyddai'n ofynnol i fodloni anghenion meddianwyr yn y dyfodol, ac a fyddai'n cael eu sicrhau trwy rwymedigaethau cynllunio, gael eu ceisio trwy'r broses caniatâd cynllunio.

Profion rhwymedigaeth gynllunio

9. Er mwyn i rwymedigaeth gynllunio fod yn rheswm dros roi caniatâd cynllunio ar gyfer cynnig am ddatblygiad, mae'n rhaid iddi fodloni'r tri phrawf a osodir yn Rheoliad 122 y CIL, sef bod rhaid i'r rhwymedigaeth:
 - (a) fod yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio;
 - (b) bod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad; a
 - (c) bod yn gysylltiedig â'r datblygiad mewn ffordd deg a rhesymol o ran graddfa a math.
10. Nid yw'r maes chwarae o fewn terfynau datblygu Talacharn, a amlygir ar fap cynigion y CDLI ac sy'n destun Polisi GP2. Mae amcanion y terfynau datblygu'n cynnwys atal datblygiad amhriodol yng nghefn gwlad ac atal aneddiadau rhag cyfuno, datblygiad hirgul neu batrwm datblygu tameidiog². Er y bydd datblygiad o fewn terfynau datblygu diffiniedig yn cael ei ganiatáu yn gyffredinol, mae'n ymddangos mai'r disgwyl

¹ Cyfeirnod safle T3/1/h2

² Paragraff 6.1.12 y CDLI

yw y byddai'r rhan fwyaf o fathau o ddatblygiad y tu hwnt iddynt, fel yn achos y maes chwarae, yn cael eu rheoli'n llym.

11. Yn ogystal, mae'r maes chwarae wedi'i amlygu'n fan agored presennol a fydd yn cael ei amddiffyn o dan Bolisi REC1 y CDLI. Byddai cynigion ar gyfer datblygiad a fyddai'n arwain at golli ardal o'r fath yn cael eu caniatáu dim ond mewn amgylchiadau lle y byddai darpariaeth amgen yn cael ei gwneud, na fyddai angen yr ardal mwyach, neu na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddiffyg man agored. Mae'r maes chwarae hefyd yn rhan o Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) ddynodedig a ddylai gael ei hamddiffyn, gan Bolisi SP14 y CDLI, er budd yr amgylchedd naturiol.
12. Mae'r apelyddion hefyd yn honni na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y maes chwarae, a fyddai'n parhau i gael ei brydlesu i glwb chwaraeon lleol ar gyfradd enwol.
13. Ail reswm y Cyngor dros wrthod, yn ei hanfod, yw bod absenoldeb y pecyn buddiannau cymunedol y cytunwyd arno'n flaenorol yn methu â sicrhau dyfodol tymor hir y meysydd chwarae. Mynegwyd gwrthwynebiad sylweddol i'r datblygiad arfaethedig hefyd am resymau tebyg. Fel yr amlinellir uchod, mae'r CDLI yn darparu tri pholisi ar wahân ar gyfer amddiffyn y maes chwarae a'r gweithgareddau chwaraeon a fydd yn digwydd arno. Bydd y rhain yn parhau am oes y CDLI o leiaf ac ni waeth p'un a fydd y tir yn newid dwylo. Felly, nid yw rhwymedigaeth A106 i roi'r buddiannau y cytunwyd arnynt yn flaenorol yn angenrheidiol i amddiffyn y maes chwarae rhag datblygiad. Gan nad oes angen gwneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio, nid yw'r rhwymedigaeth flaenorol yn bodloni prawf cyntaf Rheoliad 122.
14. Nododd adroddiad pwyllgor y Cyngor³ fod trafodaethau'n cael eu cynnal â'r Pennaeth Hamdden ynglŷn â ph'un a oedd unrhyw ofynion am gyfraniadau tuag at fan agored. Er gwaethaf atodiad i'r adroddiad hwnnw ac adroddiad ychwanegol⁴, ni ddarparwyd rhagor o wybodaeth am y mater hwn. Ni wnaeth y Cyngor gais am ddarparu man agored mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig, boed hynny ar ffurf ardaloedd chwarae a chwaraeon neu fan anffurfiol fel y coetir cydffiniol. Ni fyddai'r buddiannau cymunedol blaenorol, y byddai rhan fawr ohonynt yn trosglwyddo man agored ffurfiol ac anffurfiol, yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad ac ni fyddent yn bodloni ail brawf Rheoliad 122.
15. Er y byddai'r datblygiad arfaethedig o 42 o dai yn sylweddol mewn anheddiad o'r maint hwn, ni fyddai'n creu angen sy'n gymesur â graddfa'r gwelliannau a ganiatawyd yn y rhwymedigaeth flaenorol. Felly, ni fyddai'r buddiannau y cytunwyd arnynt yn flaenorol yn gysylltiedig â'r datblygiad mewn ffordd deg a rhesymol o ran graddfa a math, ac ni fyddent yn bodloni trydydd prawf Rheoliad 122.
16. Yn ddiau, byddai darpariaethau'r rhwymedigaeth A106 gynharach o fudd mawr i'r partïon a fyddai'n derbyn y tir a fyddai'n cael ei drosglwyddo, yn ogystal â chymuned ehangach Talacharn. Er hynny, fel y dangoswyd uchod, ni fyddai'n bodloni pob un o'r tri phrawf ac, o ganlyniad, ni ellid rhoi digon o bwys iddi i fod yn rheswm dilys dros roi caniatâd cynllunio. Yn ogystal, nid yw'r rhwymedigaeth gynllunio honno ger fy mron yn awr.

Y rhwymedigaeth gynllunio bresennol

³ 17 Ebrill 2018

⁴ 15 Mai 2018

17. Mae'r apelydd wedi darparu cytundeb cynllunio â llofnod a dyddiad arno sy'n gwneud y darpariaethau tuag at dai fforddiadwy, addysg a gwelliannau i'r briffordd y gofynnwyd amdanynt gan y Cyngor. Mae nifer yr unedau fforddiadwy yn deillio o dargedau a osodir ym Mholisi AH1 y CDLI a chyfrifir y cyfraniad addysg gan ddefnyddio fformiwla wedi'i seilio ar nifer y disgyblion sy'n debygol o godi o'r datblygiad arfaethedig. Mae'r gwelliannau i'r briffordd, sef palmant ar hyd blaen y safle ar yr A4066 a chyfraniad at arwyddion adborth i yrwyr, yn gymesur â nifer y cerddwyr a faint o draffig a fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y cynllun. Mae'r cyfraniadau yn cyd-fynd â Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Rwymedigaethau Cynllunio, a fabwysiadwyd yn 2014, ac yn bodloni profion Rheoliad 122 y CIL.
18. Felly, byddai'r rhwymedigaeth gynllunio bresennol yn sicrhau bod unrhyw ganlyniadau negyddol a fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig⁵, gan gynnwys pwysau ychwanegol ar gyfleusterau'r dref ac o ganlyniad i feddianwyr yn y dyfodol, yn cael eu gwrthbwyso trwy gyfraniadau ariannol a darpariaethau eraill. Felly, mae'r datblygiad arfaethedig yn gyson â Pholisi GP3 y CDLI a thrydydd paragraff Polisi SP16.
19. Mae Polisi SP16 y CDLI hefyd yn annog darparu cyfleusterau cymunedol newydd ac amddiffyn a gwella rhai sydd eisoes yn bodoli. Fodd bynnag, mae'r rhan hon ohono wedi'i gyfeirio at gynigion ar gyfer cyfleusterau cymunedol newydd, fel y rhai hynny ar gyfer addysg a hyfforddiant, a chynigion a allai arwain yn uniongyrchol at golli cyfleusterau presennol. Nid yw'r naill achos na'r llall yn wir o ran yr apêl sydd ger fy mron, ac nid yw llawer o'r polisi hwn yn berthnasol i'r cynnig.

Materion eraill

20. Mae gosodiad y cynllun arfaethedig wedi cael ei ddiwygio i ddosbarthu'r tai fforddiadwy ar draws y safle. Yn ogystal, bydd un fynedfa i'r safle ar gyfer cerbydau a chysylltiad i gerddwyr er mwyn rhoi mynediad diogel i'r ysgol gynradd gyfagos. Mae'r diwygiadau hyn yn dileu pryderon eraill yn ymwneud â'r cynllun gwreiddiol.
21. Rhoddwyd llawer iawn o wybodaeth fanwl i ategu achosion y rhai sy'n gwrthwynebu'r cynllun, ac rwyf wedi ystyried y cyfan ohoni. Fodd bynnag, wrth ddod i'm penderfyniad, ni roddwyd llawer o bwys i faterion fel anghydfodau blaenorol, perchenogaeth y tir, a gwerth y tir.

Amodau

22. Yng ngoleuni Cylchlythyr 16/2014, *Defnyddio Amodau Cynllunio i Reoli Datblygu*, rwyf wedi gosod amodau fel yr awgrymwyd gan y Cyngor yn ei adroddiad i'r pwyllgor cynllunio⁶. Mae'r amodau cychwyn sy'n ymwneud â chaniatadau amlinellol a materion dilynol a gadwyd yn ôl yn statudol. Gan fod tirweddu'n rhan o'r penderfyniad hwn, rwyf wedi'i hepgor o'r gofyniad am gynlluniau manwl, sy'n arbennig o berthnasol i'r materion a gadwyd yn ôl. Mae'r angen am gynllun tirweddu manwl yn unol â'r prif gynllun tirweddu⁷, a gymeradwywyd gan y penderfyniad hwn, yn destun amod ar wahân.
23. Rhoddir y rhestr cynlluniau a dogfennau er mwyn eglurder, a diben yr amodau tirweddu yw amddiffyn golwg y safle a'r ardal amgylchynol, ac felly hefyd yr amod sy'n mynnu manylion am lefelau; rwyf wedi gosod yr amod enghreifftiol yn lle'r olaf. Bydd yr amodau draenio'n sicrhau na fydd niwed i iechyd meddianwyr presennol neu

⁶ 17 Ebrill 2018

⁷ Lluniad RS044-01-03

feddianwyr yn y dyfodol na'r amgylchedd ehangach. Mae angen i sŵn a llwch gael eu rheoli yn ystod y cyfnod adeiladu i warchod amwynder meddianwyr yr ardal amgylchynol.

24. Mae angen i gynllun ymchwilio archaeolegol gael ei gymeradwyo oherwydd y posibilrwydd y gallai eitemau o ddiddordeb gael eu darganfod yn ystod y broses adeiladu; bydd yn amddiffyn yr amgylchedd hanesyddol. Mae cymeradwyo cynllun dylunio ecolegol, y bydd rhaid cydymffurfio ag ef wrth i'r datblygiad gael ei weithredu, yn angenrheidiol er mwyn bioamrywiaeth. Mae'r amodau sy'n ymwneud â'r ffordd fynediad, ffordd yr ystad a llwybrau troed yr ystad; rheoli rhwystrau rhag gweledd; y lleiniau gweledd; a pharcio a chyfleusterau troi oll er budd diogelwch ar y priffyrdd ar gyfer cerddwyr a defnyddwyr eraill y ffordd.

Casgliad

25. Ni fyddai'r pecyn buddiannau cymunedol blaenorol, y cytunwyd arno cyn i safle'r apêl gael ei amlygu fel dyraniad tai yn y cynllun datblygu, yn bodloni profion Rheoliad 122 y CIL, ac ni fyddai'n rheswm dyls dros roi caniatâd cynllunio. Nid yw ei absenoldeb, felly, yn rheswm dros wrthod caniatâd cynllunio. Mae'r rhwymedigaeth gynllunio a gyflwynwyd o blaid y datblygiad arfaethedig yn angenrheidiol i wneud y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau cynllunio, ac mae'n bodloni profion eraill Rheoliad 122 y CIL. Felly, y buddiannau a amlygir yn y rhwymedigaeth gynllunio bresennol yw'r rhai a ddylai gael eu darparu gan y datblygiad arfaethedig.
26. Wrth ddod i'm penderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adrannau 3 a 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 ("Deddf 2015"). Rwyf o'r farn bod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf, trwy ei gyfraniad tuag at amcan llesiant Gweinidogion Cymru o gefnogi cymunedau diogel, cydlynol a chydnerth.
27. Am y rhesymau a roddwyd uchod, deuaif i'r casgliad y dylai'r apêl gael ei chaniatáu.

Siân Worden

Arolygydd

Atodlen Amodau

- 1) Bydd y datblygiad yn dechrau naill ai o fewn pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn neu o fewn dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r materion olaf a gadwyd yn ôl, pa un bynnag sydd hwyrach.
- 2) Ni chaiff y datblygiad ddechrau hyd nes bod cynlluniau manwl ynglŷn â golwg a graddfa pob adeilad (y materion a gadwyd yn ôl) a nodwyd yn y cais wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno ganddo'n ysgrifenedig.
- 3) Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynlluniau a'r dogfennau cymeradwy canlynol, oni nodir yn wahanol gan amodau:

1:2500 Cynllun Lleoliad (LP-01)	derbyniwyd 25 Ebrill 2017
1:500 Cynllun Gosodiad a Pharmedrau Graddfa'r Safle (696/01C)	derbyniwyd 23 Mawrth 2018
1:500 Cynllun Strategaeth Ddraenio Arfaethedig (C-SK01C)	derbyniwyd 23 Mawrth 2018
1:500 Cysyniad Tirweddu Arfaethedig (RS044-01-03)	derbyniwyd 23 Mawrth 2018
1:250 Trychiadau'r Safle (696/02B)	derbyniwyd 23 Mawrth 2018
Cynllun Rheoli Llygredd a baratowyd gan Sauro Architectural Design	dyddiedig 7 Mai 2017
Asesiad Ansawdd Aer (Adran 7) gan WYG	dyddiedig Mawrth 2017
Adroddiad Arfarniad Ecolegol (Adran 5 – Casgliadau ac Argymhellion) gan I & G Ecological Consulting	dyddiedig Chwefror 2017
Arfarniad Archaeolegol (Adran 5) gan Archaeoleg Cymru	dyddiedig Ebrill 2017
Datganiad ynghylch Trafnidiaeth gan LwW	derbyniwyd 23 Mawrth 2018

- 4) Bydd unrhyw gais am faterion a gadwyd yn ôl yn cynnwys Cynllun Dylunio Tirwedd Manwl sy'n cyd-fynd â'r Prif Gynllun Tirweddu Arfaethedig (lluniad RS044-01-01) i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun cymeradwy'n cael ei weithredu'n llawn yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl i'r datblygiad ddechrau. Os bydd unrhyw elfennau tirwedd newydd sy'n cael eu hadeiladu, eu plannu neu eu hadu; neu elfennau tirwedd presennol a gedwir; yn unol â'r Cynllun Dylunio Tirwedd Manwl cymeradwy, o fewn cyfnod o 5 mlynedd ar ôl gweithredu (heblaw am y berth newydd ar hyd yr A4066 a fydd yn cael ei chadw am byth), yn cael eu symud ymaith; yn marw; yn mynd yn afiach; neu'n cael eu difrodi neu'n mynd yn ddiffygiol fel arall, i'r fath raddau nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod yr elfennau tirweddu yn cyflawni eu swyddogaeth o ran y gymeradwyaeth gynllunio hon mwyach, cânt eu disodli yn ystod y tymor plannu neu hadu newydd ag elfennau newydd o faint tebyg a manyleb debyg.

- 5) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bod manylion lefelau tir presennol, gan gynnwys rhai eiddo cyfagos, a lefelau tir a llawr gorffenedig arfaethedig, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion cymeradwy.
- 6) Ni fydd yr anheddau a gymeradwyir trwy hyn yn cael eu meddiannu cyn 31 Mawrth 2019 oni bai bod y gwaith i uwchraddio Gwaith Trin Dŵr Gwastraff Talacharn wedi cael ei gwblhau a bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cael cadarnhad ysgrifenedig bod y gwaith wedi cael ei gwblhau cyn i unrhyw annedd gael ei meddiannu.
- 7) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bod cynllun draenio ar gyfer y safle wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr brwnt, dŵr wyneb a dŵr daear, ac yn cynnwys asesiad o'r posibilrwydd o waredu dŵr wyneb a dŵr daear mewn ffordd gynaliadwy. Wedi hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn i'r datblygiad gael ei feddiannu ac ni chaniateir i unrhyw ddŵr brwnt, dŵr wyneb na draenio tir pellach gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol.
- 8) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bod cynllun ar gyfer rheoli sŵn a llwch yn ystod y gwaith adeiladu wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cydymffurfio â'r arweiniad yn BS5228: Sŵn, Dirgryniad a Rheoli ar Safleoedd Adeiladu ac Agored. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun cymeradwy.
- 9) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bod yr ymgeisydd, neu ei asiantau neu ei olynwyr mewn teitl, wedi sicrhau gweithrediad rhaglen o waith archaeolegol yn unol â chynllun ymchwilio ysgrifenedig a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a gymeradwywyd ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun ymchwilio ysgrifenedig yn cynnwys manylion ynglŷn â sut mae'r datblygwr yn bwriadu lliniaru unrhyw effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd hanesyddol, a bydd yn cynnwys ymchwiliad archaeolegol fesul cam sy'n dechrau ag arolwg geoffisegol o'r safle. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun cymeradwy.
- 10) Ni fydd unrhyw ddatblygiad na gwaith clirio safle'n dechrau hyd nes bod Cynllun Dylunio Ecolegol priodol a chynhwysfawr wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn darparu cynigion dylunio manwl sy'n integreiddio amcanion a swyddogaethau penodol yn ymwneud â'r dirwedd, ecoleg a bioamrywiaeth yn effeithiol. Bydd y cynllun yn cydymffurfio ag egwyddorion y wybodaeth dirweddol ac ecolegol a gyflwynwyd gyda'r dogfennau cais cymeradwy canlynol: adran 5 yr Adroddiad Arfarniad Ecolegol gan I & G Ecological Consulting, dyddiedig Chwefror 2017, a chanllawiau perthnasol a ddarperir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gynnal yn unol â'r cynllun cymeradwy.
- 11) Cyn iddi gael ei defnyddio gan draffig cerbydol, bydd y ffordd fynediad newydd yn cael ei gosod a'i hadeiladu gyda ffordd gerbydau 5.5 metr, llwybrau troed 1.8 metr, a radiysau cwrbyn 8.0 metr wrth y gyffordd â ffordd yr A4066.
- 12) Ni fydd unrhyw dwf na rhwystr o ran gwelededd dros 0.9 metr uwchben brig y ffordd gerbydau gyfagos, ar draws y cyfan o flaen y safle â'r A4066 o fewn 2.4 metr o ymyl mewnol y ffordd gerbydau ar unrhyw adeg.

- 13) Ni fydd unrhyw dwf na rhwystr o ran gwelededd dros 0.6 metr uwchben brig y ffordd gerbydau gyfagos, ar draws y cyfan o flaen ffordd ystad y safle o fewn 2.0 metr o ymyl mewnol y ffordd gerbydau ar unrhyw adeg.
- 14) Cyn i'r ffordd fynediad newydd gael ei defnyddio gan draffig cerbydol, bydd llain welededd o 2.4 metr x 59 metr yn cael ei ffurfio a'i chadw am byth wedi hynny, ar bob ochr i linell ganol y ffordd fynediad o ran yr ymyl sydd agosaf i ffordd gerbydau'r A4066. Yn arbennig, ni fydd unrhyw dwf na rhwystr dros 0.9m o fewn yr ardal lain hon ar unrhyw adeg.
- 15) Bydd cynllun cyfleusterau parcio a throi yn cael ei ddarparu yn rhan o unrhyw gyflwyniad ynghylch materion a gadwyd yn ôl. Bydd y cynllun cymeradwy'n cael ei weithredu'n llawn cyn i unrhyw ran o'r datblygiad sy'n destun y cyflwyniad materion a gadwyd yn ôl gael ei defnyddio, a bydd yn cael ei chadw, yn ddirwystr, am byth. Yn arbennig, ni fydd unrhyw ran o'r cyfleusterau parcio neu droi'n cael ei rhwystro gan gerbydau difodur.
- 16) Cyn i unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir gyda hyn gael eu meddiannu, bydd y ffyrdd mynediad a'r llwybrau troed sy'n ofynnol o'r briffordd gyhoeddus bresennol yn cael eu gosod a'u hadeiladu gan gydymffurfio'n fanwl â'r cynlluniau a gymeradwyir gyda hyn, hyd at y lefelau cwrs sylfaenol o leiaf, a chan ddarparu'r lleiniau gwelededd.
- 17) Cyn i ffordd yr ystad sy'n gwasanaethu lleiniau rhif 2-13 gael ei defnyddio gan draffig cerbydol, bydd llain welededd o 2.0 metr x 25 metr yn cael ei ffurfio a'i chadw am byth wedi hynny, ar bob ochr i linell ganol y ffordd fynediad o ran yr ymyl sydd agosaf i ffordd gerbydau prif ffordd fynediad yr ystad. Yn arbennig, ni fydd unrhyw dwf na rhwystr dros 0.6m o fewn yr ardal lain hon ar unrhyw adeg.