7.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **22C211C** Application Number

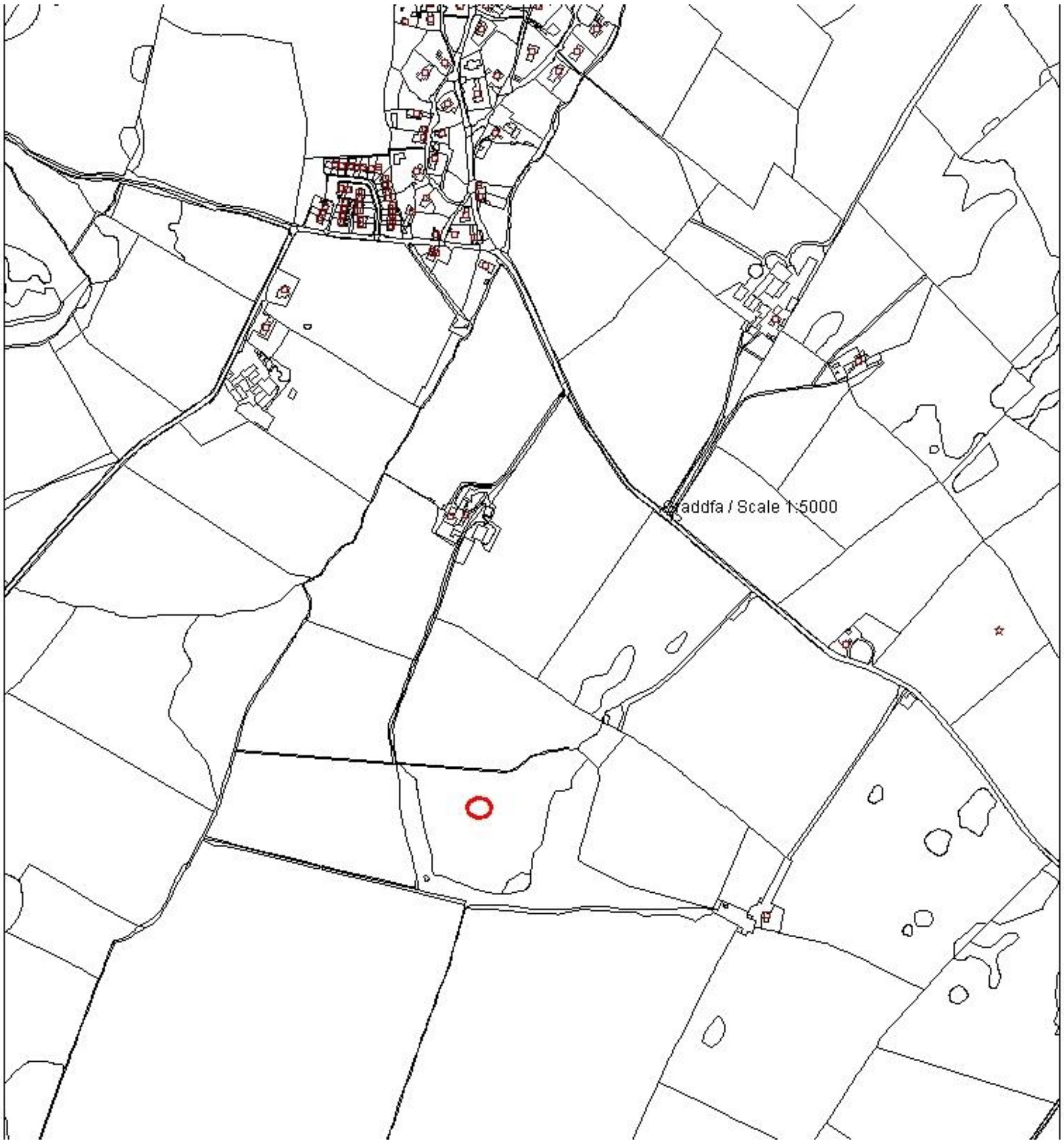
Ymgeisydd Applicant

Mr Delwyn Parry
c/o Mr Dan Hammond
Dulas Ltd
Unit 1 Dyfi Eco Park
Machynlleth
Powys
SY20 8AX

Cais llawn i godi un twrbin gwynt gyda uchder hwb hyd at 25m, diamedr rotor hyd at 19.24 a uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 34.37 ar dir yn

Full application for the erection of one wind turbine with a maximum hub height of 25m, a rotor diameter of 19.24m and a maximum vertical upright height of 34.37m on land at

Yr Orsedd, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael eu defnyddio mewn cysylltiad â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Gohiriwyd y cais yng nghyfarfod diwethaf y pwyllgor er mwyn gallu cyflwyno gwybodaeth ychwanegol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir cais am un tyrbin gwynt gydag uchafswm uchder i flaen y llafn o 34.37 metr ac uchafswm diamedr rotor o 19.24 metr. Mae cyfradd pŵer y tyrbin yn 55kW. Mae'r gwneuthuriad a'r model wedi eu nodi yn y cais cynllunio a bydd yn cael ei osod ar fonopol a osodir ar sylfaen goncrid.

Bydd y tyrbin wedi ei leoli mewn cae uchel ac agored i'r de o adeiladau'r fferm yn Rhos Isaf ac i'r de orllewin o adeiladau fferm yr ymgeisydd yn Yr Orsedd, Llanddona.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Tirwedd ac Effaith Weledol
- Amwynder Preswyl.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi C7: Ynni Adnewyddadwy
Polisi D3: Ardal Gadwraeth Tirwedd
Polisi D10: Gwarchod Treftadaeth Naturiol

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 31: Tirwedd
Polisi 45: Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
Polisi EP18: Ynni Adnewyddadwy
Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwyr', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

Cyfarwyddyd Ymarfer Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol Datblygiadau Ynni Gwynt ar y Tir (Ionawr 2013).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng. Hefin Thomas) – Dim ymateb

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu oherwydd ei fod yn rhy agos i eiddo arall, bydd yn gosod cynsail, dim mantais gymunedol a dylid gwneud penderfyniad arno o fewn y polisïau

Draenio - Yn argymell gwybodaethau.

Gwasanaethau Amgylcheddol - Caniatâd amodol.

Ymgynghorydd Amgylcheddol - Dim gwrthwynebiad

Gweinyddiaeth Amddiffyn - Dim gwrthwynebiad

Arqiva - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Heddlu Gogledd Cymru - pryderon

Dŵr Cymru - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Asiantaeth yr Amgylchedd - Risg amgylcheddol isel.

Heddlu Gogledd Cymru - Gwrthwynebu – byddai'n niweidio eu cysylltiadau radio

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cafwyd 88 o lythyrau yn gwrthwynebu gyda'r pwyntiau a wnaed fel a ganlyn;

Pa fanteision i'r gymuned
Bydd problemau swn/fflachiadau
Niwed i fwynderau
Bydd yn niweidio'r AHNE
Bydd yn cadw twristiaid draw
Bydd yn dominyddu golygfeydd
Bydd yn niweidiol i delegyfathrebu
Bydd yn gosod cynsail
Bydd yn niweidiol i adeiladau hanesyddol
Yn rhy agos i dai
Ger ffordd gyflym gyda cheffylau a gallai fod yn gyfrifol am dynnu sylw pobl

Cafwyd 47 o lythyrau yn cefnogi'r cais. Mae'r pwyntiau a godwyd fel a ganlyn;

Bydd yn helpu i ddiogelu dyfodol y fferm
Dylid cefnogi arallgyfeirio yn unol â TAN 6
Lleihau dibyniaeth y wlad ar danwydd ffosil
Y mae y tu allan i'r AHNE
Dylid gosod yr effaith weledol yn ei gyd-destun
Mae'r swn o fewn y terfynau
Bydd yn garbon niwtral ymhen 12 mis
Byddai'n cyfrannu i gyflenwi 38 o dai.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

22C211/SCR: Barn sgrinio ar gyfer 1 tyrbin

22C211A/SCR: Fel uchod

22C211B: Codi tyrbin uchder mwyaf 46m – tynnwyd yn ôl

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

"Bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal

yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd."

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

"Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir na chânt effaith annerbyniol ar :- i. Gymeriad y tirwedd. ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.
iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.
iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys.
v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Sustemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B- Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd:

"Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaneoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac admewuddadwy, ond gellir caniatau cynigion ar gyfer proseictau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i'r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun."

Mae Polisi EP18 (Ynni Adnewyddadwy) o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn datgan bydd prosiectau yni adnewyddadwy yn cael eu caniatáu lle gellir yn glir gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y meini prawf a restrir.

Effaith Weledol ac Effaith ar y Dirwedd

Mae'r safle o fewn Ardal Cymeriad Tirwedd 12 Dwyrain Canolbarth Ynys Môn sy'n adlewyrchu llawer o'r dirwedd fryniog arferol sydd ym Môn. Y mae 760m o'r AHNE a 470m o Dirwedd Hanesyddol Penmon.

Mae hwn yn safle amlwg sydd i'w weld o sawl lle. O ystyried mor amlwg ydyw ac uchder y safle/tyrbin ystyrir y byddai yna niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mwynderau Preswyl

Mae'r CCA Ar Ynni Gwynt ar y tir yn gosod pellter o 500m o wahaniad rhwng tyrbinau maint canolig ac anheddau. Mae 2 annedd o fewn y pellter hwn ac o ystyried natur y dirwedd a gwaith sgrinio nid ydym yn credu y byddai niwed gormodol i'r eiddo hyn.

Mae hyn yn cyd-fynd gyda'r asesiad o fwynderau preswyl a wnaed gan yr ymgeiswyr.

7. Casgliad

Oherwydd y niwed i'r amgylchedd a fyddai'n cael ei achosi yn sgil codi'r tyrbin hwn, rydym o'r farn na fedrir cefnogi'r cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn cael effeithiau gweledol niweidiol sylweddol ar yr Ardal Cymeriad y Dirwedd ac ar yr ANHE a byddai'n cyfrannu tuag effeithiau cronnol niweidiol gyda strwythurau sydd yno'n barod trwy gyflwyno strwythur symudol.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol)
35 (Diogelu Natur)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
EN4 (Bioamrywiaeth)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

7.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **38C219C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Arthur Williams
c/o RGR Partnership
1st Floor NatWest Bank Building
Glanhwfa Road
Llangefni
LL77 7EN

Cais llawn i godi un twrbin gwynt 10kW gyda uchder hwb hyd at 15m, diamedr rotor hyd at 9.7m a uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 19.5m ar dir yn

Full application for the erection of one 10kW wind turbine with a maximum hub height of 15m, a rotor diameter of 9.7m and a maximum vertical upright height of 19.5m on land at

Cae Mawr, Llanfechell

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor oherwydd penderfynwyd na fydd pwerau dirprwyedig yn cael ei defnyddio mewn perthynas â datblygiadau tyrbinau gwynt.

Bydd yr aelodau'n cofio ymweld â'r safle yn dilyn penderfyniad i wneud hyn yn y cyfarfod pwyllgor diwethaf.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais yw hwn am un tyrbin gwynt hyd at 19.5 metr o uchder i flaen y llafn a rotor a fydd hyd at 9.7 metr ar ei draws. Pwêrgraddio y twrbin yw 10kw. Manylir ar y gwneuthuriad a'r model yn y cais cynllunio a bwriedir gosod y tyrbin ar fonopol a fydd ar sylfaen goncrid.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y datblygiad
- Tirwedd ac Effaith Weledol
- Amwynder Preswyl.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi C7: Ynni Adnewyddadwy
Polisi D3: Ardal Gadwraeth Tirwedd
Polisi D10: Gwarchod Treftadaeth Naturiol

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 31: Tirwedd
Polisi 45: Ynni Adnewyddadwy

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
Polisi EP18: Ynni Adnewyddadwy
Polisi EN1: Cymeriad y Dirwedd

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5 (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (Gorffennaf 2010).

Nodyn Cyngor Technegol 8 Ynni Adnewyddadwy (2005)

Cyfarwyddyd Ymarfer: Cynllunio ar gyfer Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel - Llawlyfr i Gynllunwyr', Llywodraeth Cynulliad Cymru (2010)

Cyfarwyddyd Ymarfer Goblygiadau Cynllunio Ynni Adnewyddadwy a Charbon Isel (Chwefror 2011)

Canllawiau Cynllunio Atodol Datblygiadau Ynni Gwynt ar y Tir (Ionawr 2013).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Cyng. Thomas H Jones) - Dim ymateb

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adrodiad.

Draenio – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adrodiad.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Amodau

Ymgynghorydd Amgylcheddol – Dim gwrthwynebiad

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiad

Asiantaeth yr Amgylchedd – Risg isel o safbwynt amgylcheddol

Ymateb i'r Ymgynghori

Derbyniwyd 5 o lythyrau a deiseb. Dywed y ddeiseb:

"We the undersigned oppose any erection of commercial wind turbines in the Llanfechell or Mynydd Mechell area on the grounds that they are unsightly, damaging our fragile economy, uneconomic and damaging our wildlife"

Mae 267 o bobl wedi llofnodi'r ddeiseb.

Mae'r pwyntiau a godwyd yn y llythyrau'n cynnwys:

Mae'n fwy na meicro gynhyrchu
Bydd modd gweld rhan o'r tyrbin 7km i ffwrdd
Mae'r eiddo agosaf yn agosach na'r 342m a bennwyd
Llywodraeth Cymru'n awgrymu 500m
Bydd yn niweidiol i wyddau ac elyrch
Dylid diogelu'r olygfa
Bydd cysgod-gryniant yn cael effaith ar yr ardal
Bydd y sŵn yn cadw pobl yn effro yn y nos
Niweidiol i'r dirwedd
Llai na 400m o eiddo'r awdur
Bydd yn creu problem sŵn
Y tu allan i'r canllawiau 500m
Mae hwn yn dir ffermio a dylid ei ddefnyddio fel y cyfryw
Ni fydd unrhyw fydd i'r gymuned
Bydd yn cael niwed ar iechyd
Fe allai niweidio derbyniad teledu

Mae un llythyr yn cefnogi'r datblygiad fel ynni glân a fydd yn ychwanegu at incwm.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

38C219D/SCR – Barn sgrinio. Dim angen Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd 22/11/12

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Noda Polisi C7 Cynllun Fframwaith Gwynedd:

"Bydd rhagdybiaeth o blaid prosiectau gydag ynni y gellir ei adnewyddu, ar yr amod fod yr effaith ar yr ardal yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol. lle bo hynny'n briodol, dylid cefnogi'r cynigion gan asesiad o'r effaith ar yr amgylchedd."

Noda Polisi 45 Cynllun Lleol Ynys Môn:

"Bydd caniatâd yn cael ei roddi i brosiectau ynni adnewyddol pan fo modd dangos yn glir
na chânt effaith annerbyniol ar :- i. Gymeriad y tirwedd. ii. Safleoedd o bwysigrwydd rhyngwladol, cenedlaethol neu leol o safbwynt diogelu natur.
iii. Rhywogaethau pwysig o safbwynt diogelu natur.
iv. Safleoedd a henebion hanesyddol o bwys.
v. Safon y pleserau y mae preswylwyr ac ymwelwyr yn eu mwynhau. vi. Sustemau cysylltu hanfodol a gwasanaethau cyhoeddus hanfodol.

Noda Polisi 8B - Datblygiadau Ynni Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd:

“Caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu adnoddau ynni adnewyddadwy ac adnewyddadwy lle y gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol annerbyniol ar yr amgylchedd. Rhoddir y flaneoriaeth i ddatblygu ffynonellau ynni glan ac admewuddadwy, ond gellir caniatau cynigion ar gyfer proseictau ynni anadnewyddadwy os byddant yn hyrwyddo manteisio i’r eithaf ar effeithlonrwydd ynni yn eu cynllun.”

Mae Polisi EP18 (Ynni Adnewyddadwy) o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn datgan bydd prosiectau yni adnewyddadwy yn cael eu caniatáu lle gellir yn glir gellir dangos na fydd unrhyw effaith andwyol sylweddol ar y meini prawf a restrir.

Effaith ar y Dirwedd ac Effaith Weledol

Wedi cael ei asesu ac ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

Mwynderau Preswyl

Mae’r CCA ar Ynni Gwynt ar y Tir yn dweud y dylai fod pellter gwahanu o 500m rhwng tyrbinau gwynt o faint canolig ac anheddau. Er bod yna anheddau sydd yn agosach na hyn at y tyrbin ystyrir na fyddai’n niweidiol iddynt oherwydd natur y dirwedd a’r cynigion o ran sgrinio.

Mae un eiddo sy’n adeilad rhestredig oddeutu 300m o’r tyrbin. Byddai modd gweld y strwythur oddi yno rhwng yr adeiladau sydd yno’n barod. Mae’r adeilad yn rhan o iard fferm weithredol ac nid ystyrir y byddai’r tyrbin arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau’r eiddo hwnnw.

7. Casgliad

Ystyrir y gellir lleoli’r tyrbin arfaethedig ar y safle heb i hynny gael effaith weledol niweidiol neu effaith niweidiol ar fwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn dwy flynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd y tyrbin yn cael ei osod yn unol â chyfarwyddiadau’r gwneuthurwr a’r arolwg o’r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(03) Bydd y tyrbin gwynt yn cael ei gynnal a’i gadw yn unol ag argymhellion y gwneuthurwr.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(04) Ni fydd y sŵn o’r tyrbin yn uwch na 35 dB LA90, 10 munud hyd at gyflymder y gwynt o 10m/s ar uchder o 10m wedi ei fesur 3.5m o ffasâd unrhyw eiddo cyfagos y mae rhywun yn byw ynddo ac nad yw ym mherchenogaeth yr ymgeisydd. Lle mae rhan agosaf unrhyw eiddo cyfagos uwchlaw lefel y llawr, yna bydd y lleoliad monitro 1m o’r ffasâd a defnyddir cywiriad ffasâd o 3dB(A).

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Ni fydd y tyrbin gwynt yn donyddol ei natur. [Mae adroddiad ar Brawf Acwstig a baratowyd gan Narec Development Services (Cyf 1603.01/A) dyddiedig 28 Hydref 2010 yn rhoi i ni ddadansoddiad o’r amledd trydydd wythawd (octave) ar gyfer y tyrbin sy’n cadarnhau nad yw’n donyddol ei naws].

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Petai’r Cyngor yn derbyn cwyn ynghylch sŵn yna bydd rhaid i’r ymgeisydd gomisiynu, a thalu ei hun, am brofion i benderfynu a yw’n cydymffurfio gyda’r amodau sŵn.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(07) Ar ddiwedd y cyfnod 25 mlynedd, rhaid dadgomisiynu'r tyrbin a rhaid i'r holl strwythurau perthynol sydd uwchben y ddaear gael eu symud oddi ar y safle. Ddeuddeng mis cyn dadgomisiynu'r tyrbin, rhaid cyflwyno cynllun ysgrifenedig ar gyfer ailadrodd y safle ("y cynllun dadgomisiynu") i'r awdurdod cynllunio lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun dadgomisiynu wneud darpariaeth i symud y tyrbin gwynt a'u hoffer ategol cysylltiol i ddyfnder o 1m o leiaf o dan y ddaear. Rhaid i'r holl waith dadgomisiynu ac adfer gael ei wneud yn hollol unol â'r cynllun dadgomisiynu fydd wedi'i gymeradwyo ac yn unol â'r amserlen ynddo.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol ar ddiwedd y datblygiad.

(08) Os bydd y tyrbin gwynt ganiateir yma yn methu cynhyrchu trydan i'w gyflenwi i'r grid am gyfnod parhaol o 12 mis rhaid i'r tyrbin gwynt a'i offer ategol cysylltiol gael ei symud i ffwrdd i ddyfnder o 1m o leiaf o dan y ddaear a'i symud oddi ar y safle gyda'r tir yn cael ei ailosod o fewn cyfnod 6 mis o ddiwedd y cyfnod hwnnw o 12 mis yn unol â chynllun ("y cynllun symud") fydd wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatad ysgrifenedig cyn dechrau'r datblygiad. Rhaid i'r datblygwr ddarparu data gweithredol ysgrifenedig ar gyfer tyrbinau unigol i'r awdurdod cynllunio lleol pan wneir cais ysgrifenedig rhesymol.

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
FF11 (Traffig)

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 (Polisi Cyffredinol)
35 (Diogelu Natur)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
EN4 (Bioamrywiaeth)

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 11 Sŵn (1997)

7.3 Ceisiadau'n Economaidd — Economic Applications

Rhif y Cais: **46C427K/TR/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Land and Lakes (Anglesey) Ltd
c/o HOW Planning LLP
40 Peter Street

Manchester
M2 5GP

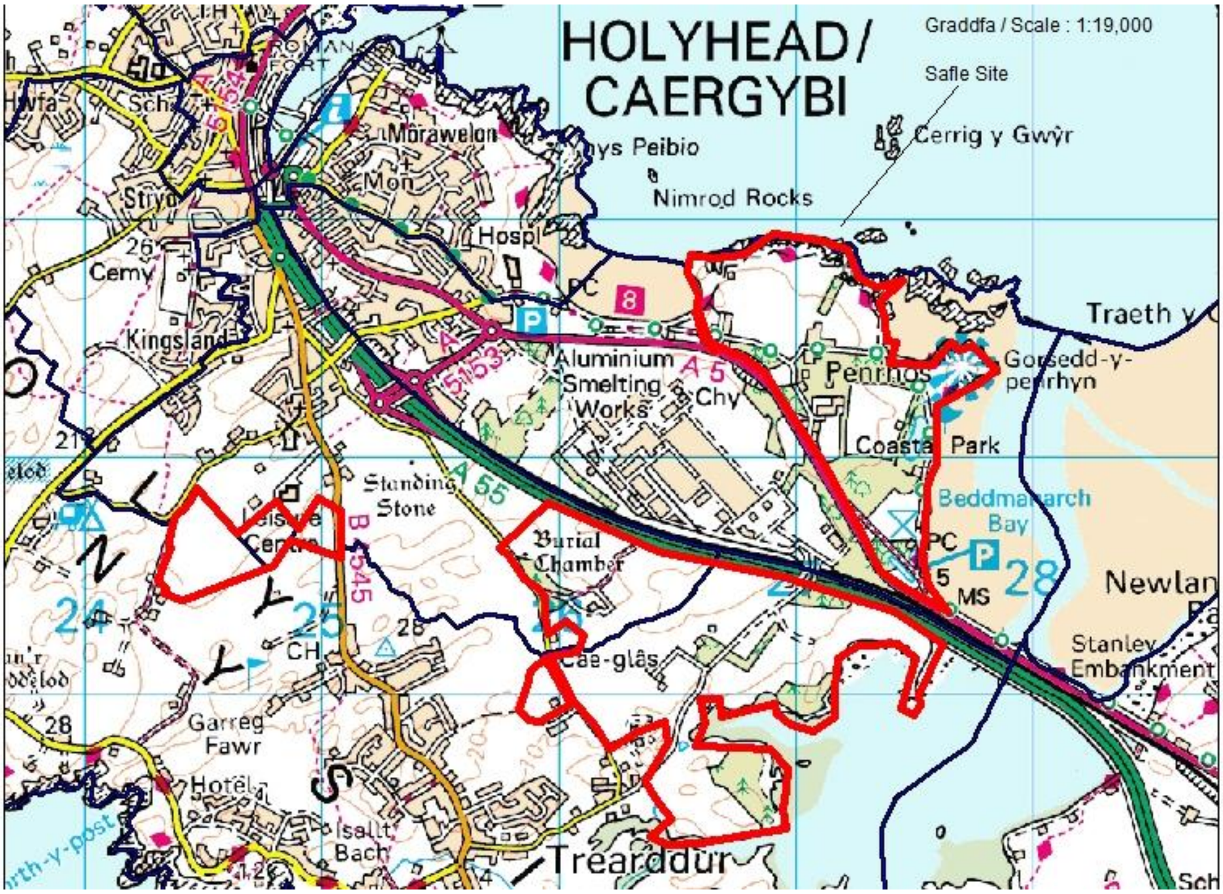
Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dwr a chaffi newydd ar safle'r hen Dy Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Ty Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 315 o borthdai i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad canolbwynt canolog gan gynnwys derbynfa a chantîn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 360 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn(ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 360 o anheddau mewn

A hybrid planning application proposing: Outline with all matters reserved except for means of access, for: A leisure village at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead comprising: up to 500 new leisure units including new lodges and cottages; Central new hub building comprising reception with leisure facilities including indoor sub-tropical water park, indoor sports hall, and cafes, bars, restaurants and retail; Central new Farmer's Market building; Central new spa and leisure building; A new café and watersports centre at the site of the former Boathouse; Demolition of the Bathing House and the construction of a restaurant at its former location; Demolition of other existing buildings including three agricultural barns and three residential dwellings; Providing and maintaining 29 hectares of publicly accessible areas with public car parking and enhancements to the Coastal Path, including: Managed walkways within 15 hectares of woodland, the retention and enhancement of Grace's pond, Lily Pond, Scout's pond with viewing platforms, the Pet Cemetery, War Memorial, the Pump House and picnic area with bird feeding stations and hides with educational and bilingual interpretation signage created throughout; Creation of a new woodland sculpture trail and boardwalks and enhanced connection to the Coastal Path; The beach will continue to be accessible to the public providing safe access to the shallow shelving water; A Combined Heat and Power Centre Land at Cae Glas: The erection of leisure village accommodation and facilities which have been designed to be used initially as a temporary construction workers accommodation complex for Wylfa B at land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead comprising: Up to 315 lodges which will be initially sub divided for nuclear workers accommodation; Central hub building providing reception and canteen ancillary to accommodation; A Park and Ride facility comprising up to 700 car parking spaces; A new hotel; A lakeside hub comprising restaurant, café, retail and bar; New grass football pitch and cricket pitch; and a Combined Heat and Power Centre. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into an extension to the Penrhos Coastal Park Leisure Village comprising: Refurbished lodges and facility buildings to create high quality holiday accommodation (up to 315 family lodges); A Visitor Centre and Nature Reserve allowing controlled public access; and Heritage Centre with visitor parking. Land at Kingsland: The erection of a residential development which has been designed to be used initially as temporary construction workers accommodation at land at Kingsland, Kingsland Road, Holyhead comprising: Up to 360 new houses to be initially used as temporary construction workers accommodation. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into a residential development comprising: Up to 360 residential dwellings set in high quality landscaping

tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau\gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

and open spaces. Each phase of development will have ancillary development comprising car parking, servicing areas, open spaces and plant. Full detail for the change of use of the existing Estate buildings at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead including the change of use for: The Bailiffs Tower and outbuildings at Penrhos Home Farm from a cricket clubhouse to a visitors information centre, restaurant, café, bars and retail; Home Farm Barn and Cart Buildings from farm buildings to cycle and sports hire centre; The Tower from residential to a Managers accommodation and ancillary office; and Beddmanarch House from residential to a visitors centre.

Parc Arfordirol Penrhos \ Penrhos Coastal Park, Cae Glas a Kingsland, Caergybi \ Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Cymeradwyo.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn gais cynllunio mawr ac yn un sy’n groes i’r cynllun datblygu ac fe geir datganiad amgylcheddol ynghyd ag ef.

1. Y safle a’r pethau o gwmpas

Mae’r cais cynllunio yn cynnwys tri safle ar wahân yn Kingsland, Cae Glas a Penrhos ac fe ofynnir i’r awdurdod cynllunio lleol wneud penderfyniad arnynt gyda’i gilydd oherwydd y cysylltiadau rhwng y cynigion ar gyfer y tair safle sydd yn cael ei disgrifio yn y rhan nesa o’r adroddiad yma. Dangosir y tri safle ar y Cynllun Lleoliad sydd yn ynghlwm fel Atodiad 1 a chyfanswm yr holl ardal yw 207.5 hectar (511 acer), yn cynnwys tir ym mherchnogaeth Alwminiwm Môn.

Mae’r tri safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae safleoedd Kingsland a Cae Glas wedi eu lleoli yn ward etholiadol Ynys Gybi ac mae safle Penrhos yn ward etholiadol Caergybi.

Penrhos

Mae safle Penrhos yn cyfateb i ardal o 80 ha (197 acer) gydag Alwminiwm Môn yn caniatáu iddo gael ei ddefnyddio fel parc arfordirol a hwy sydd yn ei gynnal a’i gadw. Mae iddo leoliad arfordirol ac y mae yn dir coediog gan mwyaf, ac mae rhai o’r coed ar y safle yn destun Gorchmynion Cadw Coed. I’r gogledd mae yna gae criced a thir amaethyddol ar hyd y penrhyn. I’r de mae yna faes parcio i’r cyhoedd a thoiled lle mae’r giatiau’n agor am 07:00am ac yn cau am 09:00pm. Mae yna nifer o lwybrau troed yn arwain drwy’r safle. Mae llwybr arfordirol yn rhedeg ar hyd yr arfordir ac y mae’r ymgeiswyr yn rhoi hawl caniataol i’r cyhoedd ei ddefnyddio. Mae llwybr cyhoeddus ffurfiol a llwybr beiciau yn rhedeg o’r maes parcio drwy’r coed ar hyd ffordd yr hen A5 i’r briffordd gyhoeddus tua’r gogledd orllewin. Mae llwybr newydd i feiciau wedi ei adeiladu ar hyd y terfyn gorllewinol gyda phriffordd yr A5.

Mae nifer o adeiladau rhestredig ar safle Penrhos. Mae hefyd yn cynnwys llynnoedd hwyaid a mynwent anifeiliaid. Hefyd fe geir nifer o eiddo preswyl ar y safle sydd ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr. Mae yna gae pêl-droed yng nghanol y safle.

Tua’r dwyrain mae’r arfordir yn gyfagos i Safle Diddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI) Beddmanarch-Cymyran. Mae yna nifer o eiddo preswyl ar y safle sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Cae Glas

Mae Cae Glas yn gymysgedd o dir coediog, tir amaethyddol nad oes mynediad i’r cyhoedd iddo ar hyn o bryd, yn ymestyn i lawr o Parc Cybi, Caergybi i’r môr mewnol ac mae yn ardal o 109 ha (269 acer). Mae’r môr mewnol yn ffurfio rhan o SSSI Beddmanarch-Cymyran. I’r gogledd mae traffordd yr A55 yn terfynu â’r safle ac wedyn y brif lein rheilffordd ar hyd yr arfordir o Gaergybi ac o Safleoedd Aliwminiwm Môn a Chwmni Powdr Aliwminiwm “Alpoco”. Mae mynedfa breifat i gerbydau o’r A5 heibio “Alpoco” sy’n arwain dros y rheilffordd a’r draffordd yn rhannu’r safle sy’n arwain i Lon Towyn Capel sy’n arwain i bentref cyfagos Trearddur. Mae yna nifer o eiddo preswyl ar safle’r cais sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. I’r de ddwyrain o’r lôn breifat hon mae yna hen safle tirlenwi oedd yn cael ei defnyddio i gael gwared o ddeunyddiau gwastraff yng nghyswllt yr hen broses gynhyrchu yn Alwminiwm Môn. Mae Lon Trefignath yn rhedeg trwy ac ar hyd terfyn gorllewinol safle’r cais i gylchdro sy’n ffurfio rhan o ddatblygiad Parc Cybi. Mae congl ogledd ddwyrain y safle yn cynnwys siambr Gladdu Trefignath sydd yn heneb restredig.

Kinglsand

Mae safle Kingsland yn cynnwys tir amaethyddol i’r de o Gaergybi tuag at Drearddur, sydd yn gyfanswm o 18.5 ha (45 acer). Mae’r tir ger Canolfan Hamdden Caergybi / Stadiwm Chwaraeon ac y mae Mill Road yn ffurfio rhan o’i derfyn gogleddol. Tua’r dwyrain mae’r briffordd gyhoeddus B4545 ac i’r de mae Clwb Golff Caergybi. Mae rhan orllewinol safle Kingsland yn cael ei rannu gan lwybr cyhoeddus sy’n arwain i Lon Isallt sydd hefyd yn gwasanaethu fel mynedfa i gerbydau i nifer o eiddo preswyl.

2. Y Cynnig

Derbyniwyd y cais cynllunio yn wreiddiol ar 28.11.12 fel cais cynllunio amlinellol gyda Datganiad Amgylcheddol ynghyd ag ef a gyda’r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i’r ffordd o gael mynediad. Yn dilyn derbyn ymatebion ymgynghori a rhybuddio fe ofynnodd yr awdurdod cynllunio lleol am fwy o

wybodaeth ar 31.05.13. Ar 04.06.13 a 05.06.13 fe gyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol a gwybodaeth wedi ei diwygio.

Fel rhan o'r cynlluniad hwn roedd yr ymgeiswyr wedi newid y cais cynllunio amlinellol i fod yn gais cynllunio hybrid (sef cyfuniad o gais cynllunio amlinellol a chais cynllunio llawn ac wedi newid y datblygiad arfaethedig fel a ddisgrifir isod. Mae diwygiadau canlyniadol hefyd wedi wneud i'r Datganiad Amgylcheddol.

Gwnaeth yr ymgeisydd gyflwyniad pellach ar 31.07.13 yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol a cynlluniau diwygiedig. Mae'r cynlluniau diwygiedig cywiro anghysondebau mewn cynlluniau, rhoi gwybodaeth topograffig, gwneud newidiadau i safle Kingsland i ymdrin a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Yn ogystal cyflwynwyd Datganiad o Fwriad o ran Archaeoleg ac Assessiad o Safleoedd Eraill a all gael ei ddefnyddio.

Penrhos

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar wahân i'r ffordd o fynd i mewn, ar gyfer y canlynol:

Pentref hamdden yn cynnwys:

- Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys cabannau a bythynnod newydd;
- Adeilad hwb newydd yn ganolog gyda derbynfa gyda chyfleusterau hamdden yn cynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do a chaffis, bariau, bwytai ac adwerthu;
- Adeilad Marchnad Ffermwyr newydd yn ganolog.
- Adeilad hamdden a sba newydd yn ganolog
- Canolfan caffi a chwaraeon dwr newydd ar safle'r hen Gwt Cwch
- Dymchwel y Tŷ Nofio ac adeiladu bwyty yn ei hen leoliad.
- Dymchwel yr adeiladau presennol nad ydynt wedi eu rhestru yn cynnwys tair sgubor amaethyddol a thair annedd breswyl.
- Darparu a chynnal a chadw 29 hectar o fannau fydd ar gael i'r cyhoedd gyda maes parcio cyhoeddus a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol, yn cynnwys :
    - Llwybrau fydd yn cael eu rheoli o fewn 15 hectar o goedlan, cadw a gwella llyn Grace, Llyn Liliau, llyn y Sgowtiaid gyda llwyfannau gwylio, y Fynwent Anifeiliaid, Y Gofeb, y Tŷ Pwmpio a'r ardal bicnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gydag arwyddion addysgol a dehongli dwyieithog yn cael eu creu ar yr holl safle;
    - Creu llwybr cerflun newydd drwy'r coed a llwybrau byrddau pren a gwell cysylltiad i'r llwybr arfordirol;
    - Bydd mynediad i'r cyhoedd yn parhau i'r traeth gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas;
    - Canolfan Gwres ac Ynni Gyfunol.

Mae mynediad wedi ei gynnwys fel mater wrth gefn ac mae cynlluniau manwl wedi eu cynnwys gyda'r cais cynllunio yn dangos cylchdro newydd yn lle'r fynedfa bresennol ger Arglawdd Stanley.

Newidiwyd y cais i gais cynllunio hybrid ac y mae bellach yn gais cynllunio llawn i'r graddau y mae'n ymwneud â newid defnydd yr adeiladau canlynol ym Mhenrhos:

- Twr y Beilïaid ac adeiladau allanol yn fferm Gartref Penrhos o glwb criced i ganolfan gwybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu;
- Sgubor Fferm Gartref ac Adeiladau Troliau o adeiladau fferm i ganolfan llogi beiciau a chwaraeon;
- Y Twr o ddefnydd preswyl i lety Rheolwr a swyddfa ategol; a
- Tŷ Beddmanarch o ddefnydd preswyl i ganolfan ymwelwyr oedd wedi ei gynnwys fel rhan o'r cyflwyniad a newidiwyd.

Tir yn Cae Glas

Gwneir y cynnig i godi llety pentref hamdden a chymwysterau sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio ar gychwyn fel complecs llety gweithwyr adeiladu dros dro i Wylfa B ac yn dilyn hynny ar gyfer datblygu llety gwyliau. Yn benodol:

- Hyd at 315 o gabannau (fydd yn cael eu rhannu ar y cychwyn fel llety gweithwyr niwclear);
- Adeilad hwb canolog yn darparu derbynfa a chantîn yn ategol i lety;
- Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lefydd parcio ceir;
- Gwesty newydd;

- Hwb ger ochr y llyn gyda bwyty, caffi, adwerthu a bar.
- Cae pêl-droed gwair a chae criced newydd; a
- Canolfan Gwres ac Ynni Gyfunol.

Yn dilyn y defnydd dros dro o'r uchod byddai'r rhan hon o'r datblygiad yn cael ei addasu wedi hynny (yn dilyn adeiladu Wylfa B) i greu estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gyda:

- Cabanau wedi eu hailwampio ac adeiladau cyfleuster i greu llety gwyliau ansawdd uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd);
- Canolfan i Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur yn caniatáu ar gyfer mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a
- Canolfan Treftadaeth gyda pharcio i ymwelwyr.

Mae mynediad wedi gynnwys fel mater a gadwyd yn ol gyda'r cais cynllunio. Byddai mynediad i Gae Glas trwy Parc Cybi a byddai Lôn Trefignath yn cael ei lledu gyda llwybr troed a beicio 3.5 metr a rennir am tua 70 metr o'r gylchfan bresennol.

Mae'n bwysig nodi na fydd y defnydd etifeddiaeth o lety Hamdden yn dod ymlaen os nad yw'r safle yn cael ei ddatblygu gyntaf ar gyfer llety gweithwyr niwclear.

Kingsland

Gwneir y cynnig i godi hyd at 360 o dai newydd i'w defnyddio ar y cychwyn fel llety dros dro i weithwyr adeiladau.

Yn y cyflwyniad datgenir y bydd yr eiddo yn Kingsland i ddechrau heb gegin a bydd deiliaid yn cael eu hannog i ddefnyddio'r cyfleusterau bwyta a ddarperir yng Nghae Glas. Yn ogystal, bydd yn rhaid i bob weithiwr adeiladu niwclear yn cynnwys meddianwyr yr unedau yn Kingsland gyrraedd Cae Glas i gofrestru a chael eu dyrannu ystafell mewn uned.

Yn dilyn y defnydd dros dro byddai'r datblygiad yn cael ei drawsnewid (ar ol adeiladu Wylfa B) i hyd at 360 o anheddau preswyl mewn osodiad thirwedd o safon uchel a mannau agored. Byddai'r defnydd etifeddiaeth yma, fel y Glas Safle Cae, ddim yn dod ymlaen os nad yw'r safle yn cael ei ddatblygu ar gyfer llety gweithwyr niwclear.

Mae cynlluniau manwl ar gyfer y fynedfa arfaethedig i gerbydau i Kingsland ar y B4545 wedi cael eu cynnwys fel rhan o'r cais cynllunio, gyda lleinau gwelededd o 120 metr bob ochr o'r fynedfa.

Mae'r cais yn mor bell a mae'n berthnasol i'r elfen amlinellol wedi gefnogi gan gynlluniau paramedr sy'n gosod cyfyngiadau ar y raddfa a gosodiad y datblygiad, byddai'n rhaid wedyn eu dilyn mewn unrhyw gais materion a gadwyd dilynol a gyflwynwyd. Nid yw'r cynnluniau eraill sydd yn dangos gosodiad yn sefydlog ac maent yn enghreifftiol yn unig.

Y bwriad yw y gall safle Cae Glas a Kingsland ddod ymlaen ar wahân ac nid oes rhaid i'r ddau ddod ymlaen,fodd bynnag, os nad yw Cae Glas yn cael ei ddatblygu ni bydd Kingsland ddim yn dod ymlaen chwaith.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993)
Polisi Strategol 1 (Cyfradd Datblygu)
Polisi Strategol 2 (Canolfannau Ardal)
Polisi Strategol 3 (Cyfleoedd Cyflogaeth ar Raddfa Addas)
Polisi Strategol 4 Gwarchod a Hyrwyddo'r Amgylchedd)
Polisi Strategol 5 (Yr Iaith Gymraeg)
Polisi Strategol 6 (Maint, Graddfa a Graddoldeb Datblygiadau)
Polisi A1 (Tai yng Nghyfnod y Cynllun)
A3 (Graddfa a Chyflwyniad Graddol Tai)
A6 (Anheddau Newydd yng Nghefn Gwlad)
A7 (Cyflenwad Pum Mlynedd)
A9 (Tai Fforddiadwy)
B1 (Datblygiadau Creu Cyflogaeth)
C7 (Ynni Adnewyddadwy)

C8 (Cadwraeth Ynni)
CH1 (Datblygiadau Adloniannol a Thwristaidd)
CH2 (Llety Gwyliau o Ansawdd Uchel)
CH10 (Atyniadau Ymwelwyr a Chyfleusterau Adloniant yng Nghefn Gwlad)
CH11 (Cyfleusterau Pob Tywydd)
CH12 (Llwybrau Troed, Llwybrau Ceffyl a Llwybrau Beic Cyhoeddus wedi'u Harwyddo)
CH18 (Prif Lwybrau Hamdden)
CH19 (Cyfleusterau)
D1 (Yr Amgylchedd)
D4 (Lleoli, Gosod a Dylunio)
D5 (Datblygu ar hyd yr Arfordir)
D7 (Cadw Tir Amaethyddol)
D10 (Anifeiliaid a Phlanhigion)
D14 Amddiffyn a Chynnal Coetiroedd Bras-ddeiliog)
D15 (Archaeoleg)
D17 (Adennill Tir Diffaith)
D20 (Datblygiadau sy'n achosi Llygredd)
D21 (Adeiladau Rhestredig)
D22 (Lleoli Adeiladau Rhestredig)
D27 (Addasu Adeiladau Rhestredig)
D28 (Llechi Naturiol Mwynol)
D29 (Safon Cynllunio Uchel)
D32 (Tirweddu)
DD2 (Adnoddau Mwynau)
DD3 (Gwerthuso Adnoddau Mwynau)
DD4 (Ardaloedd Ymgynghori ynglŷn â Mwynau)
DD5 (Cludo Mwynau ar Raddfa Fawr)
DD6 (Mwyngloddio)
DD7 (Adfer a Defnydd Buddiol Rhesymol)
DD8 (Cyflenwad wrth gefn o Dir)
DD15 (Tyllau Benthyg)
FF11 (Cynnydd Sylweddol yn Llif y Traffig)
FF12 (Darpariaeth Barcio)
FF14 (Cyfleusterau mewn Meysydd Parcio Gwledig)
FF15 (Cerddwyr, yr Anabl, yr Henoed, a Defnyddwyr Coets Babi neu Gadair Olwyn)
FF16 (Anghenion Gweithredu Cludiant Cyhoeddus)
FF17 (Cyfleusterau Cludiant Cyhoeddus)

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)
1 (Polisi Cyffredinol)
2 (Swyddi Newydd) (Cynnig S1)
3 (Fferm Tŷ Mawr)
5 (Dylunio)
8 (Lle Aros i Ymwelwyr)
14 (Cyfleusterau Hamdden a Chymuned) (Cynnig FF11)
16 (Cyfleusterau Hamdden a Chymuned)
26 (Parcio Ceir)
30 (Tirlunio)
32 (Tirlunio)
33 (Diogelu Natur)
34 (Diogelu Natur)
35 (Diogelu Natur)
36 (Datblygiad ar yr Arfordir)
37 (Mynediad i Gefn Gwlad)
39 (Safleoedd Archeolegol)
41 (Adeiladau o Ddiddordeb Pensaernïol a Hanesyddol Arbennig)
42 (Dylunio)
44 (Ffatrïoedd Peryglus)
45 (Prosiectau Ynni Adnewyddol)
48 (Meini Prawf Codi Tai)
49 (Trefi/Pentrefi Diffiniedig)
51 (Safleoedd Mawr)
53 (Tai yng Nghefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn wedi ei Stopio (Rhagfyr 2005)
Polisïau Rhan 1

PO1 (Cyflogaeth)
PO2 (Strategaeth a Hierarchaeth Anheddiad)
PO3 (Iaith a Diwylliant)
PO4 (Cludiant Cyfun a Lleoliad Datblygiad)

PO6 (Gweithio gyda'n Cymdogion)
PO7 (Twristiaeth)
PO8 (Yr Amgylchedd)
PO8a (Arfordir heb ei Ddatblygu)
PO8b (Datblygiadau Ynni)

Polisïau Rhan 2

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dylunio)
EP1 (Tir Cyflogaeth) (Dyraniad S1 Tŷ Mawr)
EP2 (Diogelu Tir ar gyfer Gwaith)
EP3 (Ardal Gweithredu Lleol)
EP6 (Ailddefnyddio Adeiladau)
EP18 (Ynni Adnewyddadwy)
EN1 (Cymeriad y Dirwedd)
EN2 (Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol)
EN3 (Lletem Las)
EN4 (Bioamrywiaeth)
EN5 (Safleoedd Rhyngwladol)
EN6 (Safleoedd Rhyngwladol)
EN7 (Safleoedd Lleol)
EN9 (Datblygiad ger Tiroedd Gwlyb, Cyrsiau Dŵr a Glannau'r Môr)
EN12 (Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol)
EN14 (Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd)
EN15 (Prosiectau)
EN16 (Nodweddion tirwedd o bwysigrwydd mawr i blanhigion ac anifeiliaid)
HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
HP2 (Dwysedd Tai)
HP3 (Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
HP6 (Anheddau yng Nghefn Gwlad Agored)
HP7 (Tai Fforddiadwy – Angen am Dai)
HP8 (Addasiadau Gwledig)
SG1 (Tir Halogedig)
SG2 (Perygl Llifogydd)
SG3 (Dyfroedd a Reolir)
SG4 (Gwaredu Carthion)
SG6 (Rhediad Dŵr Wyneb)
SG7 (Sŵn)
SG9 (Gweithfeydd Peryglus)
TR3 (Dyluniad Priffyrdd)
TR9 (Cerdded, Beicio a Marchogaeth Ceffylau)
TR10 (Safonau Parcio)
TO1 (Atyniadau Newydd ac Estyniadau i'r Atyniadau Presennol)
TO2 (Llety Gwyliau)
TO10 (Llwybrau Hamdden)
TO11 (Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden) (Cynnig FF6)
TO12 (Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden)
TO14 (Man Amwynder)
MP1 (Banc Tir Agregau)
MP3 (Yr Angen am Fwynau)
MP6 (Gwaith Fforio)
MP8 (Sterileiddio)
MP9 (Defnyddio Deunydd Gwastraff)

MP10 (Deunyddiau a Ailgylchwyd)
MP11 (Trafnidiaeth)
MP12 (Adfer)
MP13 (Meini Prawf Rheoli)

Cyngor Ynys Môn, Polisi Cynllunio Dros Dro: Safleoedd Mawr (Chwefror 2011)

Cyngor Ynys Môn, Tai Fforddiadwy (2004)

Cyngor Ynys Môn, Llety Gwyliau (2007)

Cyngor Ynys Môn, Safonau Parcio (2008)

Cyngor Ynys Môn, Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Cyngor Ynys Môn, Ymrwymiadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Cyngor Ynys Môn, Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol (Mawrth 2008)

Cyngor Ynys Môn, Datganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy (DCTFf) (2009)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Mon 2009-2014

Cyngor Ynys Môn, *Wylfa Nuclear New Build:*
Construction Workers Accommodation (Mawrth 2011)

Cyngor Ynys Môn, Cynllun Rheoli Cyrchfan 2012-2016 Cynllun Darparu (Mehefin 2012)

Yr Adran Ynni a Newid Hinsawdd - *Overarching National Policy Statement for Energy* (EN-1)

Yr Adran Ynni a Newid Hinsawdd - *National Policy Statement for Nuclear Power Generation* (EN-6)

Canllaw Cynllunio Rhanbarthol Gogledd Cymru.
Mabwysiadwyd.(Hydref 2002)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005)
Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir (1998)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio (2000)
Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy (2010)

Cynllun Gofodol Cymru (2008)

Polisi Cynllunio Mwynau Cymru 2000
Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 – Agregiadau

Cylchlythyr 11/99: *Environmental Impact Assessment* (1999)
Cylchlythyr 1/98: *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Cyfarwyddiadau gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru* (1998)
Cylchlythyr 13/97: *Planning Obligations* (1997)
Cylchlythyr 61/96: *Planning and the Historic Environment: Historic Buildings and Conservations Areas* (1996)
Cylchlythyr 60/96: *Planning and the Historic Environment: Archaeology* (1996)

Cylchlythyr 35/95: *The Use of Conditions in Planning Permissions* (1995)
Cylchlythyr 16/94: *Planning Out Crime* (1994)
Cylchlythyr 5/93: *Public Rights of Way* (1993)
Cylchlythyr 38/89: *Landfill Sites: Development Control* (1989)
Cylchlythyr 22/87: *Development of Contaminated Land* (1987)
Cylchlythyr Llywodraeth Cymru: 07/2012: Cyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) 2012 (2012)

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn – Y Ddogfen Hoff Strategaeth Ddrafft Ymgynghorol (Mai 2013)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Caergybi

Mae'r **Cyng Robert Llywelyn Jones** Gofyn am wybodaeth ynglŷn â nifer y tai sy'n rhan o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal â chyfanswm y tai sydd wedi cael caniatâd cynllunio. Rwyf i, ynghyd â nifer o fy etholwyr, yn pryderu am nifer y tai sydd eisoes wedi cael eu cymeradwyo ar yr Ynys. Gofynnir am y wybodaeth hon a dylai fod ar gael i'r swyddogion wneud argymhelliad ar y cais.

Yn ychwanegol at hyn, gofynnir am wybodaeth ar effaith cynifer o dai ar y Gwasanaethau Cymdeithasol, Ysgolion a'r Iaith Gymraeg. Nid oedd ein hisadeiledd wedi ei hadeiladu i ymdopi â chymaint o dai ond eto i gyd, ychydig iawn o sôn sydd am hyn gan gynllunwyr.

Ymddengys fod datblygwyr yn codi tai ac yn ei adael i'r trigolion lleol ddarparu'r gwasanaethau cefnogol sydd eu hangen ar y datblygiadau.

A gaf i hefyd gynllun busnes i ddangos ble mae'r swyddi? Ai swyddi tymhorol fyddent oherwydd nid wyf yn gweld ein bod yn cael y tywydd ar gyfer canolfan adloniant drwy'r flwyddyn? Rwy'n pryderu ynghylch nifer y swyddi yr honnir y byddai'r prosiect yn eu creu. Ni fedraf weld sut y byddai angen cannoedd o bobl i redeg parc thema a fyddai ar agor o bosib am 4 mis y flwyddyn.

Sut fydd safle cyfredol Alwminiwm Môn yn gweithredu ochr yn ochr â pharc thema os bydd y cynnig cyfredol ar gyfer gwaith biomas yn cael ei gymeradwyo? Mae'n ffaith y bydd y gwaith hwnnw'n achosi llygredd. Efallai y byddai caniatáu'r cynllun hwn yn cael effaith andwyol ar ddatblygiad diwydiannol a allai greu cannoedd o swyddi.

EN13 – Cadwraeth Adeiladau – rhaid gwarchod cymeriad ac edrychiad yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig rhag datblygiad digydymdeimlad. Rhaid gwarchod adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig rhag datblygiadau neu waith altro neu ddymchwel digydymdeimlad. Rwy'n ymwybodol fod nifer o adeiladau o'r fath ar y safle.

Fel Cyngor, rydym wedi mabwysiadu canllawiau cynllunio atodol cynhwysfawr ar "Ddyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig" a dywedir ynddo na ddylai eiddo preswyl ar unrhyw adeg effeithio'n andwyol ar rinweddau gweledol AHNE – rydym yn sôn am gannoedd o dai yma. Nid wyf yn gweld sut fedr y datblygiad enfawr hwn gwrdd â'r disgwyliad uchel hwn ac ymdoddi i'r cefndir.

Mae'r trigolion yr wyf yn siarad â nhw yn teimlo'n gryf am raddfa a natur y tai arfaethedig ac eto, rydym ni fel aelodau eisoes wed cymeradwyo cynlluniau sydd i fod i roi cyfyngiad ar nifer y tai yn Ynys Môn. A fedrwch egluro os gwelwch yn dda sut a pham yr ydym yn caniatáu i dai gael eu hadeiladu sydd ymhell uwchlaw'r nifer yr ydym ni fel cyngor wedi cytuno iddi yn y canllawiau?

Rwyf o blaid cynnal cyfarfod cyhoeddus llawn ar y mater hwn ond nid yw hynny wedi digwydd hyd yma. Mae ein cyfansoddiad yn glir yn ei amcan i sicrhau fod gan y cyhoedd ddealltwriaeth glir o'r hyn sy'n cael ei gyflwyno ac iddynt gael dweud eu dweud. Ymddengys mai dim ond siarad ar y cais hwn gaiff y 6 aelod lleol ac na fydd gan yr un ohonynt yr hawl i bleidleisio. Dyna pam y mae'n bwysig i ni fedru ymgysylltu gyda'r cyhoedd a gwrando ar yr hyn sydd ganddynt i'w ddweud. Ymddengys fod Ynys Cybi yn cael ei hystyried fel safle ar gyfer codi tai ac nid yw'r trigolion lleol eisiau hyn ac nid dyma sydd wedi ei awdurdodi yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mewn llythyr pellach mae'r aelod lleol yn mynegi pryder ynghylch the diffyg ymgynghoriad a'r cyhoedd, maint /nifer o ddatblygiadau tai a gymeradwywyd yng Nghaergybi sydd yn dod i 1130, gan gynnwys y llety gwyliau.

Mae'r datblygiad tu allan i ffin datblygu Caergybi ac yn groes i'r dyraniad cyflogaeth ar gyfer Cae Glas. Mae datganiad yr ymgeisydd ar yr hyn a fyddai'n digwydd mewn termau economaidd os bydd caniatâd yn cael ei wrthod yn groes â'r ffaith bod Cae Glas mewn cyflogaeth allocation. Mae gwrthwynebiad yn cael ei godi ar sail y pwysau mae assessiad yr ymgeisydd yn rhoid i'r cynllun datblygu, natur dymhorol y swyddi a cwestiynu a bydd pobl leol yn elwa, lleoliad safle mewn AHNE a'r angen cenedlaethol yn cael ei gwetiynu, pam fod angen cael datblygiad ar yr arfordir a pha safleoedd eraill wedi eu hystyried. Mae'n cael ei gwetiynu sut bydd y cyngor yn sicrhau bod yr amodau deiliadaeth gwyliau yn cael eu dilyn, goblygiadau o Ddatganiadau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar weithwyr Niwcliar mewn perthynas â democratiaeth leol. Byddai Cymeradwyo'r tai yn gwneud penderfyniad ymlaen llaw i benderfyniadau ynghylch graddfa a lleoliad datblygiad yn y Cynllun Datblygu Lleol ac ymgynghoriad cyhoeddus. Mae Cae Glas o fewn lletem las, arfordir heb ei ddatblygu. Mae'n annodd cael mynedfa i'r cae criced arfaethedig. Tysdi adran Addysg y cyngor heb ei ymgynghori, mae cael barn barn y Bwrdd Iechyd ar effeithiau'r datblygiad yn hanfodol. Potensial negyddol o ddarparu gweithlu mawr drws nesaf i Gaergybi, effeithiau ar drafnidiaeth gyhoeddus, effaith ar yr iaith Gymraeg - trafodaeth gyhoeddus ei hangen am y cynigion.

Aelodau Ward Ynys Gybi

Y Cyng Trefor Lloyd Hughes – Nid yw'r prif ddatblygiad yng Ngwarchodfa Natur Penrhos yn rhan o'r ardal yr wyf yn ei chynrychioli, fodd bynnag, mae'r rhan o'r datblygiad sydd yng Nghae Glas a Kingsland yn rhan o Ward Ynys Gybi.

Yn wyneb yr uchod, byddwn yn gwerthfawrogi petaech yn nodi'r uchod pan fydd yr ymweliad safle yn cael ei gynnal yn ardaloedd Cae Glas a Kingsland.

Oherwydd ymrwymiadau eraill, ni fydd modd i mi fod yn bresennol.

Byddwn yn gofyn i'r pwyllgor edrych ar ddatblygiad Kingsland o'r lôn yn y pen lle mae'r ganolfan hamdden a'r cae pêl-droed wedi eu lleoli. Mae modd cael at y safle'n hawdd. Ar ddiwedd y lôn hon, giât lle fedr y pwyllgor edrych ar leoliad y datblygiad arfaethedig (mae yna giât ar ddiwedd y lôn i'r cae a hwn yw'r cae a fyddai'n cael ei ddatblygu).

Ymhellach, gofynnaf i chi hefyd edrych ar y safle o ongl arall, sef o "Overdale", Mill Road, Caergybi

Mae "Overdale" wedi'i leoli yn Mill Road oddeutu 1 filltir o gyffordd Mill Road a Lôn Trearddur yn Kingsland. Rwyf wedi siarad gyda pherchennog "Overdale" ac mae o wedi cytuno i'r Pwyllgor ddefnyddio ei dir i edrych ar leoliad y datblygiad sydd, gyda llaw, yn dod at derfyn "Overdale". Rwy'n gofyn am hyn fel y gall y pwyllgor edrych ar y safle o bob cyfeiriad. O fan hyn, gellir edrych yn ôl tuag at y ganolfan hamdden o ardal Porthdafarch.

Mae llythyr wedi ei amgáu gan etholwyr sy'n byw ar hyd Lôn Trefignath. Dywed y Cynghorydd eu bod nhw'n gyfarwydd iawn gyda Lôn Trefignath a bod y lôn yn cael ei defnyddio yn fwy nag erioed, eglurodd y cynghorydd y bu bron iddynt gael damwain ar y lôn hon a bu'n rhaid iddynt stopio 3 gwaith i ildio i draffig arall. Gofynnir i Adain Briffyrdd y Cyngor nodi difrifoldeb y sefyllfa.

Y Cyng Dafydd Rhys Thomas – Mae angen ymweliad safle. Yn gyffredinol, credir bod y datblygiad yn rhy fawr. Mae angen ei drafod yn y Pwyllgor Cynllunio llawn.

Mewn sylwadau pellach, ni allaf cefnogi rhan Kingsland o'r datblygiad yma – mae allan o bob rheswm, ac yn groes i polisi?

Cyngor Tref Caergybi – Yn fodlon i'r cais gael ei ystyried ar ei ffurf amlinellol. Argymhellir y dylid cael rhyw fath o system gludiant i gysylltu'r cais gyda Thref Caergybi, Traeth y Newry a'r Morglawdd a bod y datblygwyr yn cyflogi pobl leol yn ystod y cyfnod adeiladu.

Yn dilyn yr ail rownd o ymgynghori, ail-gadarnhaodd Cyngor Tref Caergybi ei benderfyniad gwreiddiol i gefnogi'r cais ac i ofyn i'r datblygwr, oherwydd y newidiadau i'r cais, gynnal ymarfer ymgynghori pellach yn y dref gyda'r gymuned a bod amser ar gael ar ddiwedd y diwrnod ymgynghori i roi atborth ac ymgynghori gyda'r gymuned.

Cyngor Cymuned Llanfachraeth Gwrthwynebu ar sail:

- Glygfa, cynnwrf, twrw, cychod glannau.
- Wedi ond cael rhan o'r cynllun. Angem mwy o wybodaeth (y cyfan).
- Gweithwyr o le?

- Busenasu lleol yn colli allan.
- Angen lledaenu o gwmpas yr Ynys.
- Pa fydd i'r boble lleol (Dim).

Cyngor Cymuned Trearddur - Codwyd pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr amgylchedd ac ar fywyd gwyllt. Oherwydd maint y datblygiad, roedd y Cyngor Cymuned o'r farn y dylid ymgynghori'n gyhoeddus ar y tri safle ar wahân.

Yn dilyn yr ail ymgynghoriad, mae'r cyngor cymuned wedi gwrthwynebu'r cais cynllunio.

Mae graddfa'r datblygiad mewn AHNE ac mewn Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn hollol amhriodol. Os bydd y llety dros dro ar gyfer y gweithwyr a fydd yn adeiladu'r orsaf niwclear ar y raddfa a ragwelir, yna gallai nifer y gweithwyr gael effaith ddifrifol ar y gymuned leol a difetha ei ffordd o fyw traddodiadol. Byddai'r newydd-ddyfodiaid hyn yn cael effaith andwyol ac yn creu gwrthdrawiad diddordeb difrifol, nid yn unig yn y cyffiniau ond ymhellach draw.

Mae'r cyngor cymuned yn hynod bryderus hefyd am y fynedfa i'r safle. Mae ffactorau eraill megis y posibilrwydd y byddai angen heddlu ychwanegol a gallu gwasanaethau eraill i ymdopi gydag effaith datblygiad mor anferthol.

Mae yna amheuon mawr hefyd ynghylch datblygu'r safle tir glas rhwng Trearddur a Chaergybi a chodir cwestiwn ynglŷn â'r angen am 360 o dai preifat.

Mae pryderon difrifol ynghylch agweddau diogelwch y gyffordd gyda'r B4545.

Cyngor Cymuned y Fali: Er i'r Swyddogion geisio tawelu eu meddwl, mae'r aelodau'n dal yn bryderus ynglŷn â phrosiect o'r fath, a fydd yn eu barn hwy'n cael effaith fawr iawn ar y gymuned ehangach ac maent yn dymuno cyflwyno eu pryderon yn ysgrifenedig, er mwyn iddynt gael eu hystyried gan y Cyngor.

1. Mae cryn bryder ynglŷn â maint y datblygiad a'i effaith, yn fwyaf arbennig:-
    - Yr effaith andwyol y bydd yn ei gael ar y dirwedd naturiol mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n AHNE.
    - Mwy o bwysau ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ac effeithiau amgylcheddol unrhyw gynlluniau i gryfhau'r seilwaith ffyrdd presennol.
    - Mwy o bwysau ar y gwasanaethau presennol, e.e. ysgolion, meddygon/ysbytai, plismona. Mae hyn yn peri cryn bryder ar adeg pan mae'r GIG, y Cyngor lleol a Heddlu Gogledd Cymru eisoes yn dweud bod eu cyllidebau dan bwysau a bod rhagor o doriadau mewn gwasanaethau yn anorfod.
    - Yr effaith bosibl ar y diwylliant lleol ac ar yr iaith Gymraeg, yn enwedig pe bai llawer o weithwyr tramor yn dod yma.

2. Datblygiad Kingsland –

    - Angen sicrhau bod yr angen lleol am dai yn cael ei ystyried, yn enwedig yr angen am dai cymdeithasol ar rent ar adeg pan mae'r Dreth Ystafelloedd Gwely sydd ar fin cael ei gorfodi gan y Llywodraeth yn mynd i gael effaith fawr ar gynifer o deuluoedd lleol.
    - Roedd rhywfaint o bryder ynglŷn â'r datganiad y bydd "hyd at 50% yn dai fforddiadwy". Roedd rhywfaint o amheuaeth ynglŷn â'r datganiad yn dilyn datblygiadau, â chanran o dai fforddiadwy, a gymeradwywyd yn y Fali yn y gorffennol. Roedd y datblygwr wedi talu symiau cyfnewid, ond nid oedd y symiau hyn wedi arwain at adeiladu cartrefi fforddiadwy i bobl leol yn y pentref. Sylweddolwn nad yw hyn yn rhan o gylch gwaith y swyddogion, ond mae'n bwynt gwerthfawr i'w ystyried yn y dyfodol.

3. Pryder ynglŷn ag ansawdd a nifer y swyddi tebygol mewn unrhyw bentref hamdden/llety dros dro i weithwyr Wylfa. Yn hanesyddol, mae swyddi o'r fath wedi bod yn swyddi cyflog isel.

Mewn sylwadau pellach mae Cyngor Cymuned y Fali'n dal i fynegi pryder ynglŷn â'r prosiect, a fydd yn eu barn hwy'n cael effaith sylweddol ar y gymuned ehangach. Mynegir y pryderon a ganlyn:

1. Mae cryn bryder ynglŷn â maint ac effaith y datblygiad, yn enwedig:-

- Yr effaith andwyol y bydd yn ei gael ar y dirwedd naturiol mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n AHNE.
- Mwy o bwysau ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ac effeithiau amgylcheddol unrhyw gynlluniau i gryfhau'r seilwaith ffyrdd presennol .
- Mwy o bwysau ar y gwasanaethau presennol, e.e. ysgolion, meddygon/ysbytai, plismona. Mae hyn

yn peri cryn bryder ar adeg pan mae'r GIG, y Cyngor lleol a Heddlu Gogledd Cymru eisoes yn dweud bod eu cyllidebau dan bwysau a bod rhagor o doriadau mewn gwasanaethau yn anorfod.
- Yr effaith bosibl ar y diwylliant lleol ac ar yr iaith Gymraeg, yn enwedig pe bai llawer o weithwyr tramor yn dod yma.

2. Datblygiad Kingsland -

- Angen sicrhau bod yr angen lleol am dai yn cael ei ystyried, yn enwedig yr angen am dai cymdeithasol ar rent ar adeg pan mae'r Dreth Ystafelloedd Gwely sydd ar fin cael ei gorfodi gan y Llywodraeth yn mynd i gael effaith fawr ar gynifer o deuluoedd lleol.
- Roedd rhywfaint o bryder ynglŷn â'r datganiad ar dai fforddiadwy. Roedd rhywfaint o amheuaeth ynglŷn â'r datganiad yn dilyn datblygiadau, â chanran o dai fforddiadwy, a gymeradwywyd yn y Fali yn y gorffennol. Roedd y datblygwr wedi talu symiau cyfnewid, ond nid oedd y symiau hyn wedi arwain at adeiladu cartrefi fforddiadwy i bobl leol yn y pentref.

3. Pryder ynglŷn ag ansawdd a nifer y swyddi tebygol mewn unrhyw bentref hamdden/llety dros dro i weithwyr Wylfa. Yn hanesyddol, mae swyddi o'r fath wedi bod yn swyddi cyflog isel.

Cyngor Cymuned Rhoscolyn – Er nad yw "Pentref Hamdden Penrhos" yn ardal y cyngor cymuned, mynegwyd pryderon ynglŷn â'r datblygiad a chymhelliad y datblygwr yn y pen draw, yr effaith ar yr ardal, yn enwedig yr Iaith Gymraeg, o ystyried y cynnydd sylweddol yn nifer y tai. Roedd gwrthwynebiad cryf a chlir i adeiladu 300 o dai yn Kingsland. Gan dderbyn bod manteision i agweddau o'r datblygiad (gwaith a gwella cyfleusterau cyhoeddus), erys ansicrwydd mawr ynghylch cymeradwyo datblygiad o'r maint hwn yn yr ardal.

Mynegwyd pryder fod y cynlluniau yn cael eu darparu ar ddisg. Mynegwyd pryder y gallai hyn fod yn 'norm'. I gyngor cymuned bychan fel Rhoscolyn, nid yw hyn yn hwylus ac nid oes ganddo ychwaith y cyfleuster i edrych ar ddisgiau yng nghyfarfodydd y cyngor cymuned. I sicrhau fod yr holl gynghorwyr yn gallu gweld y cynlluniau, byddai angen iddynt fedru darllen y disgiau ar eu cyfrifiaduron personol. Byddai'n well o lawer petai modd parhau i anfon copïau papur hyd yn oed os byddai hynny'n golygu eu bod yn llai nad ydynt ar hyn o bryd.

Cyngor Cymuned Llanfaethlu a Llanfwrog – Dim gwrthwynebiad.

Swyddfa Ystad y Goron: Dim ymateb ffurfiol.

Priffyrdd: Mewn perthynas â'r cynnig a gyflwynwyd yn y lle cyntaf, comisiynwyd y Mri Mott Mcdonald i asesu'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Dim gwrthwynebiad on wedi arghymhell rhwymedigaethau ac amodau cynllunio.

Mewn gohebiaeth a dderbyniwyd wedyn, ceir llythyr gan y Cyng Trefor Lloyd Hughes ac etholwr o Lôn Trefignath (ceir manylion ar wahân ar y llythyrau hyn yn y rhannau priodol o'r adroddiad hwn). Ystyrir ei bod yn hanfodol ac yn rhesymol i ofyn am gyfraniad ariannol gan yr ymgeiswyr tuag at ddarparu llecynnau pasio ar hyd Lôn Trefignath.

Yn y gorffennol, mae trafodaethau wedi canolbwyntio ar atal defnyddwyr Cae Glas rhag defnyddio Lôn Trefignath, ystyrir y dylid darparu rhai llecynnau pasio oherwydd mae'n anorfod y bydd rhywfaint o symudiad ychwanegol at hyd y lôn o ganlyniad i'r datblygiad.

Swyddog Morwrol: Dim sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dylid darllen ein sylwadau ar y cynnig ochr yn ochr â'n sylwadau blaenorol. Rydym wedi gwrthwynebu'r cais o'r blaen oherwydd ein pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE. Mae newidiadau i'r cynigion wedi lliniaru'r effeithiau ac rydym yn deall y bydd trafodaethau pellach rhwng y datblygwr a'r ACLl mewn perthynas â manylion y cais.

Erys ein pryderon ynglŷn â'r effaith gyffredinol ar yr AHNE ac er nad oes gennym wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor, byddwn yn disgwyl i benderfyniad yr ACLl ddilyn y canllawiau yn PCC ar ddatblygu AHNE.

Bioamrywiaeth

Ardal o Gadwraeth Arbennig (AGA) Glannau Ynys Cybi – Ymddengys bod y mesurau ynghylch rheoli mynediad i'r safle'n briodol ar yr amod y bydd amodau addas a bod modd eu gweithredu.

Gwarchodfa Natur Cae Glas - Mae rhywfaint o amheuaeth ynghylch a yw'r warchodfa natur yng Nghae Clas yn cael ei chynnig i unioni effeithiau amgylcheddol y cynnig yn ei gyfanrwydd ac a fyddai'n cael ei chynnig petai rhannau o'r cais yn cael eu gwrthod. Ym marn CNC, dylid ystyried hyn fel 'iawndal' ar gyfer unrhyw ran o'r datblygiad neu'r cyfan ohono.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Rydym yn nodi mai cais amlinellol yw hwn ac y bydd manylion y dyluniad yn destun cais cynllunio yn y dyfodol ac mae'n destun trafodaethau sy'n mynd rhagddynt gyda'r datblygwr.

Kingsland – Prif bryder CNC yw effaith datblygu stad fawr o dai yn y cefn gwlad agored mewn AHNE. Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn penderfynu cymeradwyo'r cais, mae CNC yn argymell y camau lliniaru isod.

Camau Lliniaru Ychwanegol – rhaid i ddatblygiad yn yr AHNE fod o ddyluniad rhagorol, ni fydd dyluniad stad o dai "arferol" yn ddigonol. Rhaid i'r datblygiad adlewyrchu dynodiad y dirwedd a'r lleoliad gwledig ac ni ddylid ei gyflwyno fel ffotogyfosodiadau a chynlluniau – mas gwasgarog gweledol iawn yn y dirwedd. Ym marn CNC, bydd y camau lliniaru isod ynghyd â'r camau hynny a awgrymwyd yn y lle cyntaf gan y datblygwr o gymorth i leddfu'r effaith:

- Cyflwyno bwnd planedig 10-15m o led ar hyd y ffordd dosbarth B. Bydd hyn yn sgrinio'r datblygiad a byddai, i raddau, yn cadw'r ymdeimlad o letem werdd sy'n gwahanu Caergybi a Threarddur.
- Coedwig Drefol - cyflwyno'r nifer priodol o goed coedwigol i'r safle. Bydd y coed yn cael eu plannu mewn ardaloedd penodol i leddfu edrychiad y datblygiad a thorri i fyny'r golygfeydd o'r datblygiad. Dylai'r ardaloedd hyn gael eu rheoli "am byth".
- Bydd y tai yn cael eu hadeiladu o bren/cerrig naturiol i'w cynorthwyo i ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. NI ddylid defnyddio lliwiau llachar.
- Rhaid sicrhau bod yr holl wrychoedd a'r cynlluniau plannu'n cael eu diogelu.
- Osgoi defnyddio goleuadau ymwthiol.

Penrhos - Ein prif bryder yma yw datblygu'r penrhyn agored a newid ei gymeriad o fod yn ardal sydd heb ei datblygu i fod yn un sydd wedi ei datblygu. Mae'r datblygiad o edrych arno o Sedd Arthur yn benodol yn tanlinellu'r pwynt hwn. Rydym o'r farn hefyd, oherwydd natur agored y dirwedd, fod orddibyniaeth ar blannu coed i liniaru'r effaith.

Rydym yn pryderu hefyd ynghylch effaith y baddondy newydd. Rydym yn cwestiynu priodoldeb a maint y math hwn o adeilad yn y dirwedd. Rydym yn awgrymu fod y mater hwn yn cael ei ddatrys rhwng y datblygwr a CSYM. Mae gennym bryderon tebyg ynghylch datblygu'r tŷ cychod.

Cynigir y camau lliniaru ychwanegol:

- Ail-leoli'r cabanau yn yr ardal ddwyreiniol i leihau'r effaith ar y golygfeydd o Sedd Arthur (yn unol â'r ffotogyfosodiad a gyflwynwyd i CNC ar 27 Mehefin)
- Adeilad y prif ganolfan – mae ei ddyluniad cyfredol yn debyg i ddyluniad warws. Mae'n amhriodol ar gyfer y lleoliad hwn. Mae angen i'r datblygwr ailystyried y dyluniad a dod o hyd i ffordd o "amrywio amlinell y toeau."
- Rhaid i'r dyluniadau fod yn rhagorol ac wedi eu hadeiladu i'r safonau amgylcheddol BREEAM uchaf.
- Rhaid i'r adeiladau gael eu gwneud o ddeunyddiau naturiol, gan ddefnyddio lliwiau enciliol a defnydd priodol o fargodion i leihau'r llewyrch o'r gwydr.
- Gwneud mwy o ddefnydd o doeau 'gwyrdd' – rhaid cael cydbwysedd da o doeau teils/'sedum'.
- Rhaid i'r ardaloedd sydd wedi eu plannu a'r coetiroedd gael eu rheoli am byth.
- Osgoi goleuadau ymwthiol.

Oherwydd nad yw'r ddaear wedi cael ei harchwilio'n fanwl, mae rhywfaint o ansicrwydd ynghylch amgyffrediad y datblygwr o ran y modd y bydd y cabanau'n eistedd yn y tirlun. Rhaid felly cael hyblygrwydd o ran cyfyngiadau uchder i ganiatáu ar gyfer hyn. Rhaid i'r dyluniad "weithio gyda chyflwr y ddaear". Mae hwn yn fater y bydd angen i'r ACLl ei ddatrys gyda'r datblygwr. Mae CNC yn argymell y dylid darparu lefelau daear manwl fel rhan o'r ymgynghori ar y cais manwl.

Materion Polisi AHNE – Mae lleihau'r effaith ar yr amgylchedd o bwys penodol pan mae datblygiad yn yr AHNE, ac mae gwarchod rhinweddau'r AHNE a'r Parciau Cenedlaethol yn ddyletswydd statudol i'r awdurdodau perthnasol yn unol ag Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 (AHNE). Mae para

(5) PCC yn dweud: “Statutory designation does not necessarily prohibit development, but proposals for development must be carefully assessed for their effect on those natural heritage interests which the designation is intended to protect.”

Byddem yn cyfeirio’r ACLI at bara 5.5.6 sy’n rhestru’r profion y mae’n rhaid i gynigion am ddatblygiadau mawr sy’n fwy cenedlaethol (DU) na lleol eu natur eu bodloni mewn AHNE, sef; “there is demonstrated to be an overriding public need and refusal would be severely detrimental to the local economy and there is no potential for locating the
development elsewhere or meeting the need in some other way.”

Wrth sicrhau’r cydbwysedd priodol yn yr AHNE o ran cynllunio, bydd rhaid i’r ACLI felly benderfynu, yn unol â thelerau PCC, a oes digon o dystiolaeth fod angen cyhoeddus gwirioneddol am y tai yn Kingsland heb unrhyw bosibilrwydd o leoli’r datblygiad mewn man arall. Byddai’r un ystyriaeth yn berthnasol i’r angen am lety dros dro lle byddai’n rhaid dangos na fedrid cwrdd â’r angen mewn ffordd arall.

O ran llety tymor hir i ymwelwyr, bydd rhaid i’r ACLI ystyried, oherwydd nad yw’r datblygwyr yn credu y gellid lleoli’r datblygiad mewn man arall neu gwrdd â’r angen mewn unrhyw ffordd arall, a oes tystiolaeth ddigonol fod angen cyhoeddus mawr am yr elfen hon o’r cynnig.

Materion Cymdeithasol-Economaidd – Wrth wneud penderfyniad ar y cais, bydd rhaid i’r ACLI sicrhau’r cydbwysedd cynllunio iawn rhwng yr effeithiau amgylcheddol a’r manteision cymdeithasol-economaidd ac nid oes gennym unrhyw sylwadau manwl pellach i’w gwneud ar y wybodaeth ychwanegol ynghylch materion cymdeithasol-economaidd.

Datblygiad Economaidd:

Mewn sylwadau cychwynnol:

Mae cynnig o’r maint hwn ym Môn yn gyfle unigryw i drawsnewid ffyniant cymdeithasol-economaidd yr Ynys (am genedlaethau o bosibl). Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae gwerth ychwanegol crynswth yr Ynys wedi bod yn is nag unrhyw ran arall o’r Deyrnas Unedig. Mae pobl ifanc 16-24 oed wedi bod yn gadael yr ardal, ac mae anweithgarwch economaidd ar gynnydd, ac yn y blaen. Gobeithir y bydd y cynnig hwn (a datblygiadau eraill sy’n gysylltiedig ag ynni) yn newid y duedd hon ac mae angen gwneud y pwynt hwn yn glir.

Dadleoli

Mae’r Uned Datblygu Economaidd yn falch bod Pennod 2 o’r Adroddiad wedi cael ei chynnwys. Mae’r bennod hon yn canolbwyntio’n benodol ar effeithiau dadleoli. Pryder cychwynnol yr Uned oedd y gallai’r datblygiad arfaethedig olygu bod swyddi sy’n bodoli’n barod yn y sector twristiaeth (a sectorau eraill) yn cael eu dadleoli a byddai hynny’n cael effaith andwyol ar sector twristiaeth yr ynys.

Mae’r Adroddiad hwn yn cadarnhau y bydd unrhyw effeithiau dadleoli lleol yn fach iawn, ac y bydd unrhyw ddadleoli sydd yn digwydd yn gysylltiedig â chyrchfannau Center Parcs eraill yn y Deyrnas Unedig a chyrchfannau hamdden tebyg. Mae’r Adroddiad hefyd yn dweud mai’r bygythiad o ddadleoli/ cystadleuaeth sy’n sbarduno arloesi a gwelliannau yng nghynnyrch y diwydiant twristiaeth ac mae’r datblygiad yn debygol o ysgogi eraill i godi safonau mewn marchnad sy’n seiliedig ar ansawdd.

Er nad yw’r Uned Datblygu Economaidd yn anghytuno â’r datganiad uchod, byddai’n werth cael barn darparwyr/partneriaethau twristiaeth (fel Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru, Croeso Cymru ac ati) er mwyn dilysu a chefnogi’r datganiad hwn. Mae’r Uned yn cydnabod bod barn darparwyr llety presennol wedi cael ei chynnwys (a chroesewir hynny), ond mae cael barn y partneriaethau twristiaeth yn sicrhau ein bod yn ymwybodol o safbwyntiau ehangach y sector twristiaeth.

Mater arall y mae angen ei ystyried a’i gryfhau yn yr Adroddiad yw ‘trosiant’ swyddi twristiaeth yn y sector (yn ystod cyfnodau brig a chyfnodau tawelach). Byddai hyn yn dangos a oes risg o ddadleoli yn y sector ynteu a yw’n rhywbeth sy’n digwydd beth bynnag oherwydd natur tymhorol y sector twristiaeth. Byddai’n fuddiol hefyd pe gellid egluro effeithiau lluosydd ehangach y datblygiad ar yr Ynys. Byddai hyn yn darparu cyfiawnhad ychwanegol i’r cynllun gan y byddai’r effeithiau (ac o ganlyniad y budd) yn cael eu teimlo ym mhob rhan o’r Ynys. Byddai ymrwymiad gan Land and Lakes mai swyddi/sgiliau lleol fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi’r galw am waith yn fuddiol hefyd a byddai hyn yn darparu cyfiawnhad ychwanegol er mwyn sicrhau nad yw’r ardal yn colli swyddi/pobl leol.

Hamdden

O ran mynediad i'r cyhoedd, y cyfeiriwyd ato gan y Gwasanaethau Hamdden uchod, rhagwelir y bydd Pentref Hamdden o'r fath, sy'n darparu gwasanaethau o safon uchel, yn codi prisiau uchel. I bob pwrpas felly byddai'n rhy ddrud i lawer o'r trigolion lleol, felly gofynnir am fesurau lliniaru ar ffurf cyfleusterau hamdden o ryw fath oddi ar y safle gan Gyngor Sir Ynys Môn fel cyfraniad tuag at fudd cymunedol. Nid yw cael cyfleusterau hamdden o safon uchel ar garreg y drws o lawer o fudd os na all pobl leol (Ynys Môn) eu defnyddio. Byddai'r Adroddiad yn cael ei wella pe bai'r pwyntiau hyn yn cael eu hegluro.

Yr Iaith Gymraeg

Yn ôl yr Adroddiad, oherwydd nifer y swyddi lleol y mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o'u creu bydd pobl ifanc yn aros yn yr ardal ac, o ganlyniad, ni fydd effaith ar yr Iaith Gymraeg. Ac ystyried bod cyfnod adeiladu'r prosiect hwn yn gymharol hir (8 mlynedd) ac o ystyried y gallai safle Cae Glas gael ei ddefnyddio i leoli tua 2,000 o weithwyr adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa, Uned Datblygu Economaidd, Cyngor Sir Ynys Môn, Ebrill 2013, mae angen rhagor o fanylion ynglŷn â sut y bydd yr effaith ar yr Iaith Gymraeg yn cael ei ystyried a'i liniaru yn ystod y camau hyn o'r datblygiad.

Trafnidiaeth

Er nad yw'n uniongyrchol berthnasol i'r Adroddiad hwn, mae cydberthynas agos rhwng trafnidiaeth a datblygu economaidd gan fod cyfyngiadau / cyfleoedd trafnidiaeth yn gallu effeithio ar berfformiad economaidd. O ganlyniad, byddai'r Uned Datblygu Economaidd yn gofyn i Land & Lakes roi sylw i'r pwyntiau a godwyd yn yr ymateb cychwynnol i'r materion trafnidiaeth yn ymwneud ag effeithiau cronnol sy'n gysylltiedig â'r llety i weithwyr adeiladu Wylfa.

Casgliad

Ar y cyfan, roedd hwn yn ymateb da iawn gan Land & Lakes (Regeneris) i'r pryderon cychwynnol a fynegwyd gan yr Uned. Mae rhai elfennau sydd angen eglurhad pellach o hyd, ond os rhoddir sylw i'r materion hyn yn yr un modd â'r Adroddiad hwn yna mae'r Uned yn hyderus y byddai'r cynnig datblygu a fyddai'n cael ei gyflwyno yn un cadarn.

Byddai'r Uned yn gofyn i Land & Lakes gysylltu â hi cyn gynted ag y bo modd i drafod mesurau lliniaru yn ymwneud â'r datblygiad ac unrhyw gyfraniadau budd cymunedol posibl. Byddai hyn yn sicrhau bod cyfleoedd cymdeithasol-economaidd y datblygiadau'n cael eu gwireddu'n llawn er budd y datblygwr ac Ynys Môn. Ac ystyried potensial y datblygiad arfaethedig o ran cyflogaeth, yr economi ac adfywio, mae'r Uned yn dal yn gefnogol ar y cyfan i'r datblygiad yn amodol ar gytundebau adran 106.

Yn dilyn hynny comisiynodd yr Uned Datblygu Economaidd ymgynghorwyr URS i wneud astudiaeth o'r seilwaith cymdeithasol a chymunedol er mwyn asesu effeithiau datblygiad arfaethedig Land & Lakes ar y ddarpariaeth bresennol. Mae'r ymateb hwn gan yr Uned yn darparu'r sail dystiolaeth angenrheidiol i gefnogi'r mesurau lliniaru y gofynnir amdanynt fel nad yw cynnig Land & Lakes yn cael effaith andwyol ar y ddarpariaeth seilwaith cymdeithasol a chymunedol bresennol.

Cefndir

Ym mis Tachwedd 2012, cyflwynodd Land & Lakes gais cynllunio amlinellol (cyf. 46C427K/TR/EIA/ECON) ar gyfer Pentref Hamdden (inter alia) a llety i weithwyr adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Yn dilyn cais i ymgynghori gan y Gwasanaeth Cynllunio, cyflwynodd yr Uned Datblygu Economaidd (UDE) ymateb ffurfiol ar 19 Rhagfyr 2012. Mewn ymateb i ymateb ymgynghori'r UDE, lluniodd Regeneris Consulting (ar ran Land & Lakes) Adroddiad Sail Dystiolaeth Cymdeithasol-Economaidd ychwanegol a oedd yn mynd i'r afael â rhai o'r materion a godwyd gan yr UDE (dan Reoliad 19 - Cais am ragor o wybodaeth). Ymatebodd yr UDE i Regeneris (19 Ebrill 2013) ac yna diwygiodd Regeneris yr Adroddiad a chyflwynodd atodiad ym mis Mehefin 2013. Rhan o'r gwaith hwn oedd asesiad o effaith y cynllun arfaethedig ar seilwaith cymdeithasol a chymunedol. Mae'r UDE unwaith eto wedi darparu ymateb i'r adroddiad diweddarach (24 Mehefin 2013) gan gyfeirio'n benodol at y cyfraniadau y teimlai'r Uned bod angen i'r ymgeisydd eu gwneud er mwyn lliniaru effaith y cynllun arfaethedig ar seilwaith cymdeithasol a chymunedol. Fodd bynnag, nid oes digon o sail dystiolaeth i gefnogi safbwynt yr UDE ar hyn o bryd. Roedd yr adroddiad a luniwyd gan URS (Atodiad 1) yn adolygu ac yn gwneud sylwadau beirniadol ar y wybodaeth a'r sail dystiolaeth a ddarparwyd gan Regeneris. Roedd yn nodi'r sail dystiolaeth ar gyfer ardal yr astudiaeth ac yna'n tynnu sylw at y bylchau yn y

ddarpariaeth seilwaith cymdeithasol a chymunedol.

Dull yr Astudiaeth

Mae'n bwysig bod yn glir ynglŷn â'r gwasanaethau sy'n cael eu hystyried dan y diffiniad o seilwaith cymdeithasol a chymunedol. Yn dilyn trafodaethau gyda'r UDE, cafodd y meysydd astudiaeth isod eu hystyried:

- Addysg – ysgolion cynradd ac uwchradd
- Iechyd – gofal sylfaenol ac iechyd cymunedol
- Cyfleusterau hamdden (ac eithrio mannau agored)
- Gwasanaethau brys – tân ac achub, yr heddlu, ambiwlans

Crynodeb o'r Canfyddiadau

Addysg

Mae'n anodd bod yn fanwl gywir ar hyn o bryd ynglŷn â'r galw am leoedd mewn ysgolion yn y dyfodol a fydd yn deillio o wahanol gamau cynllun arfaethedig Land and Lakes. Bydd hyn yn dibynnu yn y pen draw ar nifer y gweithwyr adeiladu sy'n symud i'r ardal ac yn dod â'u teuluoedd gyda hwy.

Gellir darparu ar gyfer y galw cyffredinol am leoedd i gael addysg mewn ysgolion cynradd ac uwchradd drwy ddefnyddio'r lleoedd gwag sydd yn yr ardal ar hyn o bryd, er bod y sefyllfa hon yn debygol o newid o ganlyniad i'r cynlluniau presennol i ad-drefnu ysgolion.

Fodd bynnag, dylai Land & Lakes wneud cyfraniadau ariannol tuag at y cyllid ar gyfer lleoedd ychwanegol mewn ysgolion sy'n cael eu creu gan y gwahanol gamau o ddatblygiad Land and Lakes. Yn ychwanegol at hyn, dylai'r ymgeisydd weithio gyda'r awdurdod a Horizon i ddeall a monitro natur y galw yn ystod gwahanol gamau o'r datblygiad, yn enwedig y cam llety gweithwyr gan y bydd y ddemograffeg hon yn dylanwadu ar y pwysau ychwanegol a roddir ar y ddarpariaeth addysg bresennol.

Iechyd

Mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o roi mwy o bwysau ar y ddarpariaeth iechyd bresennol nag a nodwyd yng nghais a dogfennau ategol Land & Lakes. Yn fwyaf arbennig, disgwylir mai'r rhai fydd yn wynebu'r pwysau mwyaf o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig fydd y meddygon teulu a'r uned mân anafiadau yng Nghaergybi. Oherwydd natur risg uchel twristiaeth hamdden awyr agored a gweithlu adeiladu gallai'r gwir bwysau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd bresennol fod yn fwy nag a nodwyd. Mae'n debyg hefyd y bydd camau'r llety ar gyfer gweithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a thai preswyl parhaol Kingsland yn rhoi mwy o bwysau ar y meddygon teulu, y deintyddion a'r ddarpariaeth ysbyty bresennol yn yr ardal, a gallai hynny yn ei dro effeithio ar weddill Ynys Môn.

Ac ystyried y pwysau ychwanegol hwn ar ddarpariaeth iechyd sydd eisoes dan bwysau, byddai Cyngor Sir Ynys Môn yn disgwyl cyfraniadau gan Land & Lakes i fodloni'r galw a amcangyfrifir. Bydd hefyd yn disgwyl y bydd digon o ddarpariaeth feddygol ar y safle ac oddi ar y safle ar gyfer y galw. Bydd angen darpariaeth a chyfraniad tuag at ofal meddygol megis meddygon teulu a deintyddion er mwyn bodloni'r galw ychwanegol a ddaw yn sgil y datblygiad.

Hamdden

Mae prinder darpariaeth canolfannau hamdden yn yr ardal yn barod a bydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud y sefyllfa'n waeth oni bai fod cyfleusterau hamdden addas a ddarperir gan y datblygwr yn cynnwys mynediad at unrhyw gyfleusterau newydd ar y safle i'r boblogaeth leol neu ddarparu cyfleusterau newydd y tu allan i leoliad y cynllun arfaethedig.

Bydd cyfleusterau sy'n cael eu cynnig gan y ganolfan hamdden bresennol yn yr ardal hefyd yn wynebu mwy o bwysau o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig, yn enwedig yn y cam llety ar gyfer gweithwyr sy'n adeiladu'r orsaf niwclear newydd.

Mae prinder canolfannau ffitrwydd yn yr ardal hefyd o'i gymharu â'r ddarpariaeth y pen yng ngweddill Ynys Môn. Mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at ragor o alw yn ystod gwahanol gamau, yn enwedig yn y cam adeiladu gorsaf niwclear newydd a cham tai preswyl parhaol Kingsland. O ganlyniad, dylai cyfraniad tuag at ddarparu cyfleusterau ffitrwydd a chwaraeon sydd ar gael i'r cyhoedd oddi ar y safle neu

gyfleusterau addas o fewn y datblygiad sicrhau mynediad i'r boblogaeth leol a'r gweithwyr adeiladu er mwyn lleihau'r pwysau ar y ddarpariaeth bresennol.

Mae'r ddarpariaeth o byllau nofio sydd ar gael i'r cyhoedd yn yr ardal ychydig yn ddiffygiol ar hyn o bryd. Mae'n debyg y bydd mwy o bwysau ar gyfleusterau nofio yn ystod pob cam o'r datblygiad. Yn niffyg manylion penodol am y ddarpariaeth nofio ac amseriad yr elfen hon o'r datblygiad mae'n anodd deall i ba raddau y mae'r ymgeisydd yn lliniaru'r effaith/galw ychwanegol hwn. O ganlyniad, dylid cynnwys cyfraniad tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle neu fynediad at ddarpariaeth nofio ar y safle o fewn y mesurau lliniaru sy'n cael eu darparu gan yr ymgeisydd fel rhan o Adran 106 a phecyn budd cymunedol.

Mae'r dadansoddiad o'r effaith ar fannau agored gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dadlau y dylid darparu chwaraeon awyr agored, cae chwarae a lle chwarae gydag offer i blant – o ganlyniad dylai hyn gael ei gynnwys yn y rhestr o ofynion ar gyfer lliniaru effeithiau datblygiad.

Gwasanaethau Brys

Mae'r gwasanaethau brys dan bwysau yn barod yn Ynys Môn a'r ardal dan sylw, a gallai'r datblygiad arfaethedig wneud y broblem hon yn waeth. Er bod y gwasanaeth tân ac achub yn gallu galw am ragor o adnoddau o'r tir mawr mae'n bosibl na fydd y ddwy orsaf tân ac achub yn yr ardal dan sylw yn ddigon i ddarparu ar gyfer y galw ychwanegol. Mae capasiti'r heddlu yn Ynys Môn eisoes yn llai nag mewn rhannau eraill o Gymru a Lloegr, er bod yr adran yn bwriadu cynyddu ei chapasiti drwy adeiladu gorsaf newydd yn Llangefni. Dengys dogfennau yn ymwneud â'r gwasanaeth ambiwlans ym Môn bod y gwasanaeth eisoes yn tangyflawni o'i gymharu â gweddill Cymru, ac mae hynny'n awgrymu y gallai'r datblygiad arfaethedig roi mwy o bwysau ar y ddarpariaeth bresennol.

Bydd angen rhagor o drafodaethau rhwng y datblygwr, Cyngor Sir Ynys Môn a'r gwasanaethau brys er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol o wasanaethau brys ar gael ar gyfer pob cam o'r datblygiad (yn enwedig yn ystod cam llety gweithwyr adeiladu Wylfa).

Casgliadau

Ar sail y dystiolaeth sydd ar gael a'r dadansoddiad a wnaethpwyd, mae'r UDE o'r farn bod angen y canlynol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau o ddatblygiad Land & Lakes.

Hamdden – Mae angen canolfan hamdden newydd oddi ar y safle er mwyn bodloni'r galw ychwanegol a fydd yn deillio o ddatblygiad Land & Lakes. Trafodir manylion y cyfleuster hamdden (h.y. maint, lleoliad, dyluniad ac ati) gyda Land & Lakes yn ystod y trafodaethau adran 106.

Addysg – Bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniadau ariannol tuag at y cyllid ar gyfer lleoedd ychwanegol mewn ysgolion y bydd eu hangen o ganlyniad i wahanol gamau datblygiad Land and Lakes. Yn ychwanegol at hyn, dylai'r ymgeisydd weithio gyda'r awdurdod a Horizon i ddeall a monitro natur y galw yn ystod gwahanol gamau'r datblygiad, yn enwedig y cam llety i weithwyr, gan y bydd y ddemograffeg hon yn dylanwadu ar y pwysau ychwanegol a roddir ar y ddarpariaeth addysg bresennol.

Iechyd – Disgwylir i ddatblygiad Land & Lakes roi mwy o bwysau ar y ddarpariaeth iechyd nag a nodir yn y cais. Â'r ddarpariaeth bresennol yn orlawn yn barod, bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad ariannol tuag at gyfleuster meddygol newydd a fydd yn cynnwys meddygfa, deintyddion a darpariaeth gofal iechyd gysylltiedig arall. Oherwydd natur risg uchel twristiaeth hamdden awyr agored a'r gweithlu adeiladu gallai'r gwir bwysau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd bresennol fod yn fwy nag a nodwyd. O ganlyniad, mae angen digon o fesurau lliniaru drwy gyfraniadau datblygwyr.

Darpariaeth llyfrgell – dylai'r datblygiad arfaethedig gyfrannu tuag at gynyddu capasiti'r cyfleusterau presennol yn yr ardal dan sylw (Caergybi a Rhosneigr), yn enwedig ar gyfer y galw yn ystod y camau codi tai i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a thai preswyl parhaol Kingsland. Bydd Cyngor Sir Ynys Môn felly'n gofyn am gyfraniad ariannol i ddarparu'r cyfleusterau ychwanegol hyn.

Gwasanaethau brys – mae angen mwy o gydweithio rhwng Land & Lakes a'r gwasanaethau brys er mwyn nodi pa gefnogaeth neu gapasiti ychwanegol sydd ei angen ar gyfer y ddarpariaeth bresennol yn Ynys Môn. Yn fwyaf arbennig, efallai y bydd angen cyfraniadau tuag at ddarpariaeth ambiwlans a phlismona (yn enwedig yn ystod y cam llety i weithwyr adeiladu Wylfa) er mwyn lleihau'r effeithiau sy'n cael eu hachosi gan ragor o alw.

Mae gwaith gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn awgrymu bod y ddarpariaeth mannau agored yn

ddiffygiol ar hyn o bryd ac y gallai datblygiad Land and Lakes wneud y sefyllfa'n waeth. O ganlyniad, mae angen rhagor o drafodaethau gyda Land & Lakes er mwyn canfod sut y gellir darparu mwy o fannau agored yn ardal yr astudiaeth.

Yn ychwanegol at hyn, mae'r Uned Datblygu Economaidd wedi cadarnhau mewn llythyr at yr ymgeisydd:

Fel y nodwyd yn ymateb yr UDE i'r ymgynghoriad ar 19 Rhagfyr 2012, ac eto ar 24 Mehefin 2013, ac ystyried potensial y datblygiad arfaethedig o ran cyflogaeth, yr economi ac adfywio, mae'r UDE wedi bod yn gefnogol o'r dechrau (yn amodol ar dderbyn rhwymedigaethau 106). Nid yw'r sefyllfa hon wedi newid am y rhesymau a ganlyn:

a) Ac ystyried yr holl ddiwydiannau mawr sydd wedi cau ar yr Ynys yn ddiweddar, y lleihau, a'r swyddi a gollwyd (Alwminiwm Môn, Welsh Country Foods ac ati) mae'n amlwg bod angen buddsoddiad strategol er mwyn creu llawer o gyfleoedd ar gyfer gwaith a datblygu'r economi ar yr Ynys. Ac ystyried cynifer o gyfleoedd sydd yn natblygiad arfaethedig Land and Lakes, mae'r cynnig hwn yn cael ei weld fel catalydd cymdeithasol-economaidd a allai ysgogi twf economaidd.
b) Mae datblygiad Land & Lakes yn cael ei gydnabod yng Nghynllun Rheoli Cyrchfan 2012-2016 a fabwysiadwyd gan Ynys Môn yn ddiweddar fel datblygiad a allai drawsnewid yr Ynys drwy greu "cyrchfan gwyliau" o safon uchel.
c) Rhagwelir y bydd y datblygiad yn creu 420 o swyddi ar gyfartaledd yn ystod yr 8 mlynedd pan fydd yn cael ei adeiladu, ac y gallai cyfran helaeth o'r rhain fod yn swyddi i bobl Môn.
d) Amcangyfrifir y bydd y prosiect yn arwain at 465 o swyddi gweithredu uniongyrchol (ar y safle) pan fydd wedi'i gwblhau, ac y bydd rhwng 350 a 420 o'r rhain yn swyddi i bobl Môn. Amcangyfrifir hefyd y bydd y prosiect yn arwain at 80 o swyddi anuniongyrchol oddi ar y safle a 30 o swyddi a ysgogwyd oddi ar y safle, ac y bydd rhwng 75% a 90% o'r rhain yn swyddi i bobl Môn. Mae Regeneris (ar ran Land & Lakes) wedi edrych ar fater dadleoli, ac mae'r Uned Datblygu Economaidd yn fodlon na fydd hyn yn effeithio ar y sector twristiaeth.
e) Ardal Teithio i'r Gwaith Caergybi sydd â'r gyfradd Lwfans Ceisio Gwaith uchaf yng Nghymru erbyn hyn, a'r gyfradd dwysedd swyddi isaf ond un o blith yr ardaloedd teithio i'r gwaith. Mae tlodi, amddifadedd, anweithgarwch a diweithdra hirdymor parhaus yng Nghaergybi wedi bod yn broblem ers blynyddoedd lawer. Mae'r sefyllfa hon wedi gwaethygu yn ddiweddar o ganlyniad i gau gweithfeydd fel Alwminiwm Môn ac Eaton Electrical oedd yn cyflogi llawer o bobl. Mae'r cyfleoedd ar gyfer gwaith a gynigir gan ddatblygiad Land and Lakes yn hollbwysig felly er mwyn trawsnewid ffyniant cymdeithasol-economaidd Caergybi.
f) Mae'r cyfleoedd i'r gadwyn gyflenwi a'r manteision economaidd sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol. Â 3,5000 o bosibl o weithwyr adeiladu Wylfa ar y safle, gallai'r datblygiad fod yn gatalydd i adfywio Caergybi a'r cyffiniau.

Er nad yw'r trafodaethau adran 106 wedi dechrau o ddifrif mae'r UDE yn hyderus, os bydd y mesurau lliniaru a nodir ym Mhenawdau'r Telerau yn cael yr un sylw cadarnhaol ag a gafodd y cais, y bydd y cynllun yn cynnig budd sylweddol i'r ddwy ochr (o safbwynt cymdeithasol-economaidd ac amgylcheddol).

Oherwydd lleoliad y datblygiad mae'r UDE yn atgoffa'r datblygwyr ynglŷn â phwysigrwydd mynediad i'r cyhoedd a mannau agored. Bydd hyn hefyd yn fater i'w drafod ymhellach yn y trafodaethau 106.

Mae datblygiad Land & Lakes yn gyfle i drawsnewid cyfansoddiad economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol Caergybi a'r cyffiniau, ac o ystyried yr hinsawdd economaidd sydd ohoni mae'n beth cadarnhaol iawn ac yn cael ei groesawu'n fawr. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae Ynys Môn wedi gweld dirywiad economaidd graddol yn arwain at un o'r gwerthoedd ychwanegol crynswth isaf yn y Deyrnas Unedig. Gyda'r orsaf niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa, Land & Lakes, Celtic Array, Lateral Power a nifer o ddatblygiadau mawr eraill sy'n cael eu cynnig ym Môn, mae hwn yn gyfle unigryw i fanteisio ar y mewnfuddsoddiadau sylweddol hyn er lles Ynys Môn a Gogledd Cymru.

Mae datblygiad Land & Lakes yn rhan annatod o'r trawsnewidiad hwn a fydd gobeithio'n dod â budd economaidd i Gaergybi, Ynys Môn a Gogledd Cymru.

Mewn e-bost pellach mae'n cael ei egluro bod pryder ymhlith busnesau cysylltiedig ymwelwyr / twristiaeth ar yr Ynys y gallai'r datblygiad gael effaith negyddol ar eu busnesau. O ystyried maint y cynnig hwn, mae'n bwysig ei fod yn integreiddio ac yn cefnogi datblygiad pellach o economi twristiaeth Ynys Môn. Rydym o'r farn y dylai adnoddau pwrpasol gael ei ddarparu gan y datblygwr yn ystod yr adeiladu a chyfnod gweithredol cychwynnol y Pentref Hamdden i gydlynu ac integreiddio deialog gyda'r sector twristiaeth ehangach. Mae hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau buddion Ynys Môn yn llawn o'r datblygiad.

Addysg: Adran Dysgu Gydol Oes: Pe bai Cais Cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON yn mynd yn ei flaen, yn ôl y fformiwla, byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn yn gofyn am gyfraniadau tuag at:

1. Ysgol gynradd newydd yn ardal Kingsland - £1,534,592
2. Addysg pobl ifanc 16-18 oed yn Ysgol Uwchradd Caergybi - £281,724
3. Adnoddau ychwanegol yn Ysgol Uwchradd Caergybi ar gyfer pobl ifanc 11-16 oed
4. Canolfan Iaith newydd
5. Datblygu Canolfannau Ieuenctid lleol ymhellach.

Gwasanaethau Amgylcheddol (Iechyd): Wedi gwneud nifer o sylwadau ynghylch asesiad sŵn, iechyd a diogelwch, cyflenwad dŵr a hylendid bwyd.

O ran y cynnig diwygiedig y byddir yn ail-ymgynghori yn ei gylch, dywedwyd y dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o'r ffaith fod y cyngor yn y broses o ddynodi Ynys Môn gyfan yn ardal Drwyddedu Ychwanegol ar gyfer Tai Amlbreswyliaeth (TA) sy'n cynnwys y rhan fwyaf o dai rhent lle mae tri neu ragor o bobl yn byw ynddynt sy'n ffurfio dwy neu ragor o aelwydydd, waeth faint o loriau sydd yn y tŷ.

Cynllunio Argyfwng: Rwy'n cymryd fod y datblygwr yn gwybod am y beipen nwy pwysedd uchel yn natblygiad Cae Glas (bydd eich ffeiliau'n cadarnhau hyn) a'r effaith y gall hynny ei chael ar adeiladu'r bwnd a'r cabanau ger yr A55? Rwy'n cymryd mai hon yw'r brif beipen nwy i mewn i Gaergybi ac mae hon oedd yn cyflenwi nwy i'r hen waith alwminiwm?

Fel y gwyddoch, roedd safle'r hen AAM yn safle COMAH haen uchaf ac mae'n bosibl y bydd y datblygiadau arfaethedig yn yr ardal gyfagos yn cyfyngu ar unrhyw ddatblygiad yn y dyfodol ar y safle diwydiannol hwn? Petai safle'r hen AAM yn cael ei datblygu ar gyfer prosesau peryglus a fyddai'n cael canlyniadau y tu draw i'r safle pe ceid digwyddiad mawr ar y safle hwnnw, yna byddai'n rhaid i'r gweithredwr wneud y trefniadau angenrheidiol i leihau'r risg i'r cyhoedd sy'n byw gerllaw yn sgil yr effeithiau niweidiol. Bydd eich cofnodiadau'n cadarnhau a yw'r ffatri Powdr Alwminiwm sy'n parhau i weithredu yn parhau i fod â statws safle COMAH haen is na fydd yn cael effaith ar y datblygiad?

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais. Gofyn am ymgynghori â nhw pan fydd manylion ychwanegol yn cael eu cyflwyno.

O ran mynediad i gerbydau, nid oes gan yr Awdurdod Tân wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais hwn ar yr amod y cydymffurfir gyda holl rannau perthnasol Adran 16, Mynediad i Gerbydau, tudalennau 109-111 y Ddogfen B.B5 a gymeradwywyd.

Swyddog Llwybrau: Mae bron i 3km o'r llwybr arfordirol yn mynd drwy'r Parc Arfordirol ac mae'n ased gwerthfawr i'r llwybr arfordirol fel llwybr hir ynghyd â llwybr i'r cyhoedd ei ddefnyddio. Rydym yn awyddus i'r Llwybr Arfordirol gael ei ffurfioli'n Hawl Dramwy Gyhoeddus a byddwn yn croesawu i hynny ddigwydd fel rhan o unrhyw ddatblygiad ar y safle.

Petai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddem yn dymuno sicrhau nad yw'r llwybr arfordirol yn cael ei effeithio gan y datblygiad a bod y llwybr ar gael ac yn ddiogel tra bod unrhyw waith yn cael ei wneud.

Dŵr Cymru: Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol. Nid oes gwelliannau wedi'u cynllunio yn rhaglen fuddsoddi cyfalaf Dŵr Cymru, felly maent yn gwrthwynebu'r cynllun.

Cyngor Archaeoleg Prydain: Dim sylwadau ar hyn o bryd ond mae'n awyddus i fod yn rhan o'r broses.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae nifer o ddogfennau wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn yn dwyn sylw at arwyddocâd llefydd hanesyddol, henebion, adeiladau a thirweddau a fydd yn cael eu heffeithio gan y datblygiad hwn. Yn yr adroddiadau hyn, soniwyd am yr adnoddau y gwyddys amdanynt gan asesu effeithiau posibl y cynigion ar weddillion archeolegol unigol a'r amgylchedd hanesyddol yn ehangach. Mae'r rhain cyn cynnwys Astudiaeth o Nodweddion y Dirwedd Hanesyddol (Adroddiad Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd 1047) ac Asesiad Archeolegol (Adroddiad Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd 968).

Ymhellach i'r astudiaethau hyn ac er mwyn cwrdd â gofynion Cylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg), paragraff 13, cynhaliwyd arolwg geoffisegol (magnetomedr) o ardal y datblygiad gan gomisiynu rhaglen gloddio ddwys wedi'i thargedu'n benodol. Adroddwyd ar ganlyniadau hyn yn Adroddiad Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd 1050.

Mae canlyniadau ac argymhellion yr astudiaethau hyn wedi cael eu crynhoi yn y bennod (Pennod 11) o'r Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd sy'n ymwneud ag Archeoleg a Threftadaeth. Fodd bynnag, cyfyngwyd ar yr astudiaethau sydd wedi eu cynnwys gyda'r cais cynllunio gan:

- Natur y cais (oherwydd bod ardal y datblygiad mor fawr ac wedi ei wasgaru dros 3 o safleoedd mawr) a,
- Y manylion sydd wedi eu cynnwys yn y cais (oherwydd mai cais amlinellol ydyw gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl).

O ganlyniad, nid yw'r cais hwn mor fanwl â'r disgwyl oherwydd sensitifrwydd cyffredinol yr amgylchedd hanesyddol, y potensial archeolegol sylweddol a nifer o asedau hanesyddol dynodedig ar y safle,

Adeiladau a thirweddau hanesyddol – Mae safle'r datblygiad ym Mhenrhos yn debyg i barc a gardd hanesyddol gyda'i hanes wedi'i gofnodi ers o leiaf 500 o flynyddoedd. Mae'r safle'n cynnwys 7 o adeiladau rhestredig ynghyd â nifer o nodweddion gerddi hanesyddol sydd heb eu dynodi. Er nad yw Cadw wedi cynnwys Penrhos ar y rhestr o Barciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru, mae'r ardal yn un o arwyddocâd rhanbarthol ac mae nifer o argymhellion wedi cael eu cynnwys yn y bennod Nodweddion ac Archeoleg a Hanes gan gynnwys cynllun rheoli cadwraeth. Byddai astudiaeth o'r fath yn hanfodol i roi siâp ar raglen o gadwraeth wybodus. Er mwyn sicrhau astudiaeth o'r fath, argymhellir cynnwys amod cynllunio.

Adeiladau hanesyddol a gweddillion archeolegol eraill sydd uwchlaw'r ddaear – Rhaid i'r cynigion sicrhau cadwraeth a gwella'r ardal o gwmpas yr holl asedau dynodedig gan gynnwys yr adeiladau rhestredig ym Mhenrhos a'r Henebion Cofrestredig sydd wedi eu lleoli y tu allan i Gae Glas gan gynnwys Siambr Gladdu Neolithig Trefignath (SAM An011). Fodd bynnag, ceir hefyd nifer o adeiladau a strwythurau o ddiddordeb hanesyddol neu archeolegol sylweddol nad ydynt wedi eu dynodi a bydd angen asesu a gwerthuso'r rhain ymhellach ac/neu gynnig gamau lliniaru. Gwneir argymhellion yn nhabl 11.6 ac maent yn cynnwys cofnodi Fferm Tre'r Gof. Nodwyd y gallai'r gwaith cloddio arbrofol a argymhellir arwain at yr angen i gloddio'r safle'n gyfan gwbl.

Yn wyneb canlyniadau'r adroddiad ac yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol (Polisi Cynllunio Cymru 2012), Cylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg) a Chylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth) paragraffau 82 ac 83, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio, petai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu, fynnu ar gamau lliniaru archeolegol priodol cyn ac yn ystod y gwaith datblygu. Er mwyn sicrhau hynny, argymhellir y dylid rhoi amod cynllunio ynghlwm wrth y caniatâd.

Gweddillion archeolegol dan y ddaear - Mae safle Parc Cybi yn ymyl ardal datblygiad Cae Glas ac mae'n agos i ardal Kingsland. Yn ystod y gwaith cloddio archeolegol a wnaed cyn cychwyn ar ddatblygu Parc Cybi, daethpwyd o hyd i'r gweddillion archeolegol mwyaf erioed yng Ngogledd-orllewin Cymru. Roedd y gweddillion yn dyddio'n ôl i'r holl gyfnodau ers yr Oes Iâ diwethaf ac yn cynnwys Tŷ Neolithig a 'Multi Cist Barrow' o'r Oes Efydd, pethau na ddaethpwyd o hyd iddynt erioed o'r blaen ar Ynys Môn, ynghyd ag anheddiad arwyddocaol o ddiwedd y cyfnod cynhanesyddol, anheddiad Rhufeinig, mynwent ganoloesol a gweddillion pwysig eraill.

Yn ystod yr asesiad a wnaed cyn cyflwyno cais o safle cyfagos Parc Cybi, cymerwyd samplau o ganran fechan iawn o safle cyfan y datblygiad (oddeutu 1%) gan olygu bod y datblygwr yn agored i risg archeolegol sylweddol. Mae'r asesiad a wnaed hyd yma ar gyfer y cais hwn wedi samplo canran lai o lawer (llai na 1%) o ardal y datblygiad gan olygu felly fod posibilrwydd cryf y gellid dod ar draws gweddillion archeolegol sylweddol neu helaeth.

Yn ystod yr asesiad archeolegol, daethpwyd ar draws anheddiad cynhanesyddol yn ardal ddatblygu Kingsland. Ni wyddys yn iawn beth yw arwyddocâd y safle hwn ond os yw mewn cyflwr da, gallai fod yn safle o ddiddordeb rhanbarthol os nad cenedlaethol. Ni wyddys ychwaith pa mor fawr yw'r safle hwn ac mae'n debygol y deuir ar draws gweddillion cysylltiedig yn y dirwedd ehangach. Ni fedrir ond cymryd camau lliniaru ar y safle hwn drwy gymryd mesurau cadwraeth ar y safle neu drwy wneud gwaith cloddio archeolegol helaeth.

Yn yr asesiad archeolegol, nodwyd y posibilrwydd fod lôn Rufeinig yn ardal ddatblygu Cae Glas ynghyd â nifer o dwmpathau wedi llosgi a oedd mae'n debyg yn dyddio'n ôl i'r cyfnod cynhanesyddol hwyr neu, yn fwy penodol, yr Oes Efydd. Mae'n bosibl y deuir o hyd i safleoedd Rhufeinig pellach yn gysylltiedig â'r lôn ac mae'n bur bosibl fod gweddillion cynhanesyddol eraill wedi goroesi ar draws y safle. Mae angen asesu

ymhellach er mwyn deall y gweddillion yn llawn a datblygu camau lliniaru priodol.

Dangosodd y gwerthusiad o ardal ddatblygu Penrhos nifer o derfynau caeau cynnar a phosibilrwydd o ddyddodion wedi'u cadw'n dda. Gan mai darn bach o'r ardal hon gafodd ei werthuso ni wyddom eto beth yw'r potensial archeolegol. Bydd angen rhagor o waith ymwthiol er mwyn datblygu argymhellion lliniaru priodol.

Materion archeolegol ychwanegol – Nid yw effaith y cynigion yn gyfyngedig i'r ardaloedd datblygu oherwydd gall effaith draenio, tirlunio neu blannu coed ar yr hyn sydd o dan y ddaear fod yn hafal, neu hyd yn oed yn fwy, nag effaith y datblygiad ei hun. Mae arolygon geoffisegol a rhywfaint o waith agor ffosydd gwerthuso ymwthiol wedi'i wneud er mwyn asesu potensial archeolegol yn yr ardaloedd tirlunio a phlannu coed. O ganlyniad, mae angen asesiad archeolegol pellach ar yr ardaloedd hyn er mwyn llunio strategaeth liniaru archeolegol briodol.

Mewn ymateb i'r pryderon archeolegol hyn mae CgMs Consulting wedi paratoi Datganiad o Fwriad i fynd gyda'r cais cynllunio (Mehefin 2013). Pwrpas y ddogfen hon yw nodi amserlen ddangosol a fydd yn caniatáu i'r datblygwr ymgymryd â rhaglen o waith archeolegol wedi'i drefnu mewn camau a all helpu i roi manylion unrhyw waith a fydd yn cael ei wneud cyn y datblygiad.

Adran Hamdden Wedi cadarnhau nad oes cynlluniau ar hyn o bryd ar gyfer datblygu FF11 o Gynllun Lleol Ynys Môn neu FF6 CDU a Stopiwyd. Wedi datgan y bydd newid mewnlifiad o weithwyr / teuluoedd / preswylwyr ar y safleoedd Kingsland Cae Glas a yn newid y deinameg poblogaeth leol a bydd yn newid/cynyddu'r galw am wasanaethau a chyfleusterau hamdden, yn unol â'r adroddiad a baratowyd gan EDU'r cyngor mae mesuriau lliniaru ei.

Rheoli Adeiladu: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

Y Grŵp Sioraidd: Rydym yn falch o weld bod cymaint o wybodaeth wedi cael ei darparu, yn enwedig mewn cysylltiad â'r asedau hanesyddol ar safle Penrhos, er bod llai ar gyfer y ddau safle arall. Mae gan y Grŵp ddiddordeb arbennig yn safle Penrhos oherwydd yr adeiladau a'r strwythurau cysylltiedig â'r stad sydd wedi goroesi, ac mae'n croesawu'r bwriad i'w cadw a'u hintegreiddio yn y cynllun. Er hyn, rydym yn dal yn bryderus bod y cynlluniau hyn yn cael eu hystyried mewn ffurf amlinellol gan y bydd y datblygiad yn effeithio ar adeiladwaith a lleoliad yr adeiladau a'r strwythurau hanesyddol.

Mae'r cynllun Uchder Adeiladau'n ddefnyddiol ond sylwn fod y cynllun yn dangos y gallai'r adeiladau yn yr hen erddi muriog fod hyd at 8m o uchder. Credwn y dylid cyfyngu ar uchder adeiladau yn yr ardal hon, gan sicrhau adeiladau un llawr neu 1.5 llawr efallai, a fyddai'n dal yn briodol i fythynnod y stad.

Adran yr Amgylchedd Adeiledig –

Swyddog Cadwraeth:

Cyflwynwyd y canlynol yn dilyn cyflwyniad rheoliad 19:

Gan gyfeirio at yr uchod, fy ymgyngoriadau blaenorol yn rhoi cyngor a chyfarwyddyd ynglŷn ag adeiladau rhestredig a gwarchod yr amgylchedd adeiledig, ac yn dilyn ein hymweliadau safle yn ddiweddar ar 13 ac 20 Mehefin, 2013 a chyflwyno gwybodaeth ychwanegol hoffwn yn awr gyflwyno fy arsylwadau a'm sylwadau i chi fel a ganlyn;

1. Ar y cyfan, rwy'n dal yn gefnogol mewn egwyddor i'r cais hwn sy'n ceisio adfywio Stad Penrhos.

2. Rwyf bellach yn fodlon â'r gwaith y mae Purcell wedi'i wneud yn mapio'r holl adeiladau rhestredig gwarchodedig statudol, pob gwrthrych a strwythur sydd ar yr adeiladau rhestredig, a phob gwrthrych a strwythur nad yw ar yr adeiladau rhestredig ond sy'n ffurfio rhan o'r tir ac sydd wedi gwneud hynny ers cyn 1 Gorffennaf 1948, a hefyd yn nodi gwrthrychau a strwythurau cysylltiedig nad ydynt wedi eu gwarchod ond sydd eto'n hanesyddol i ni eu hystyried. Mae'r wybodaeth hon yn amlwg yn bwysig ar gyfer ein gwybodaeth a'n dealltwriaeth o'r hyn y mae'n bwysig ei warchod a'i barchu ac yn bwysig hefyd er mwyn asesu pa effaith y gallai'r datblygiadau arfaethedig ei gael ar leoliad, cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig gwarchodedig.

3. Efallai mai un o'r effeithiau mwyaf ar yr adeiladau gwarchodedig, eu strwythurau a'u lleoliad yw datblygiad y "Brif Ganolfan". Gan fod mapiau o'r safleoedd gwarchodedig wedi eu darparu bydd angen rhoi ystyriaeth bellach i ddyluniad ac integreiddiad y Brif Ganolfan a'r ardal o'i chwmpas. Yn ôl y wybodaeth a roddwyd yn y Datganiad Dylunio a Mynediad bydd angen i'r Brif Ganolfan gael caniatâd adeilad rhestredig er ei bod yn

adeilad newydd.

4. Bydd y tai allan sydd ynghlwm wrth waliau Tŵr y Beili *(Bailiff's Tower)* a'r Ysgubor a'r Certws yn addasiadau i adeilad rhestredig. Bydd angen gwaith addasu sensitif y tu mewn a'r tu allan. Mae eu lleoliad yn dilyn yr egwyddorion iard stad arfaethedig felly mae'r deunyddiau a gorffeniadau arfaethedig yn hollbwysig er mwyn parchu cymeriad a golwg yr adeiladau hynny.

5. O ran y Sba a'r Maenordy arfaethedig a'r effaith y byddant yn ei gael ar yr adeiladau gwarchodedig, eu strwythurau a'u lleoliadau, byddwn i'n tybio y gall y mân bethau mewn cynlluniau, sy'n aml yn cael eu hanwybyddu, achosi problemau yn nes ymlaen, ac mae'n amlwg nad yw'r cais hwn yn rhoi llawer o sylw i hynny. Fodd bynnag, mae'r dull a'r fethodoleg ar gyfer addasu a chadw'r adeiladau rhestredig, yn weithredol ac yn adfeilion, yn dilyn hanes clir o ymarfer da sydd wedi'i brofi ac, o ganlyniad, rwy'n cefnogi'r dull hwn a fydd hefyd angen caniatâd adeilad rhestredig fel gwaith adnewyddu.

6. O ran Bythynnod arfaethedig y Stad a'r Ardd Gegin, a'r effaith y byddant yn ei gael ar yr adeiladau gwarchodedig, eu strwythurau a'u lleoliadau, unwaith eto bydd angen rhoi sylw i'r manylion. Bydd angen ystyried manylion y cabanau arfaethedig eu hunain, ynghyd â'u cyfosodiad, eu maint a'u crynswth. Bydd angen i'r rhai sy'n cael eu cynnig ger waliau'r ardd gegin gael caniatâd adeilad rhestredig er bod egwyddorion y dyluniad yn ymddangos yn briodol ac yn addas i'r diben. Rwy'n fwy pryderus ynglŷn â'r effaith y bydd y rhai hynny sy'n cael eu diffinio fel bythynnod stad arfaethedig yng nghanol yr Iard yn ei gael ar leoliad yr adeiladau rhestredig, a'r strwythurau. Efallai y bydd angen lleihau'r crynswth er mwyn cael ateb mwy derbyniol. Nid wyf yn siŵr a yw tudalen 31 yn gwneud hyn (Datganiad Dylunio a Mynediad). Nid yw'r cynllun cyfosodiad arfaethedig ar gyfer Bythynnod yr Ardd Gegin ar dudalen 99 yn ymwneud â chysyniad y braslun a welir ar dudalen 101. Ar ôl sefydlu bod waliau isaf hen dŷ gwydr ac adeilad cysylltiedig yn wrthrych a strwythurau cwrtil sy'n gysylltiedig ag adeilad rhestredig 5768 yna mae angen i'r cynllun cyfosodiad arfaethedig ddangos sut y maent yn cael eu cadw a'u haddasu o bosibl (mae tudalen 7 yn awgrymu y bydd eu hadfeilion yn aros yn y cynllun (Atodiad A) tra mae tudalen 30 yn rhoi cyfosodiad gwahanol). Mae'r map a'r allwedd ar yr un dudalen yn nodi'r Ffynnon bresennol ond ar wahân i ddweud y bydd yr adfeilion yn aros yn y cynllun ni cheir rhagor o fanylion ynglŷn â'r cynnig. Rwyf o'r farn na allai'r Ffynnon hanesyddol yn yr hen Erddi Cegin muriog gael ei hystyried fel gwrthrych neu strwythur cwrtil sy'n gysylltiedig â'r Tŵr Dŵr Rhestredig oherwydd ar y dyddiad rhestru, 22/2/93, roedd ei phwrpas a'i swyddogaeth wedi dod i ben. Fodd bynnag, byddwn yn awgrymu y dylai gael ei chofnodi fel gwrthrych neu strwythur hanesyddol pwysig heb ei warchod y bydd angen cynllunio'n ofalus iawn sut y gellir ei integreiddio i ddatblygiad arfaethedig yr Ardd Gegin.

7. O ran y Stand Betio Rhestredig a'i leoliad byddwn yn awgrymu ei bod yn bwysig cadw cysylltiad gweledol â'r darn o dir y bwriadwyd iddo gael ei ddefnyddio ar ei gyfer h.y. Penrhyn Quillet. Felly, bydd angen i gyfosodiad cabanau arfaethedig "Cabanau Quillet" ystyried hyn yn ogystal â choed yn yr olygfa hon. Efallai y gellir llunio cynllun yn dangos yr olygfa o'r ardal i gael ei gymeradwyo.

8. O ran y strwythurau hanesyddol eraill nad ydynt wedi cael eu gwarchod hoffwn wneud y sylwadau a ganlyn.

8.1 Mae'r Tŷ Cwch yn adfail pwysig ar Stad Penrhos ac er bod llawer o'r plinth cerrig a rwbel wedi goroesi mae'r uwchstrwythur pren gwreiddiol a oedd ar y plinth wedi mynd. O safbwynt cadwraeth hanesyddol, mae'n bwysig darganfod defnydd ac integreiddio'r hyn sydd wedi goroesi â'r datblygiad cyfan. Mae'r cynnig presennol yn ymddangos braidd yn ddadleuol mewn lleoliad hynod agored a sensitif yn yr AHNE. Efallai y gellir addasu'r dyluniad er mwyn lliniaru ei effaith weledol gan gyfuno ac addasu'r adfail yn adeilad/gwrthrych/strwythur newydd.

8.2 Mae'r Tŷ Ymdrochi hefyd yn adeilad hanesyddol heb ei warchod sy'n rhan o Stad Penrhos. Nid yw'r hyn a welir heddiw yn debyg o gwbl i'r Tŷ Ymdrochi gwreiddiol a fyddai'n llawer llai ac â dyluniad a chymeriad addas i'r diben. Byddai'r cynnig yn gwneud un peth cadarnhaol; cael gwared ar adeilad hyll yn y lleoliad hynod sensitif hwn. Fodd bynnag, fel y dengys y braslun o'r adeilad a gynigir yn ei le, mae angen iddo fod yn adeilad tirnod o safon uchel iawn neu mae angen iddo fod wedi'i ddylunio fel ei fod yn ymdoddi i'r dirwedd.

8.3 Nodwedd arall yw Sedd Arthur. Mae'r ardal hon i'w chadw fel man agored cyhoeddus sy'n cael clustogfa barchus o ran y datblygiad arfaethedig ac mae cabanau arfaethedig "Cabanau Quillet" yn eithaf pell.

8.4 Nid yw'n ymddangos bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y Tŷ Pwmp a Beddmanarch, ar wahân i'r gwaith adnewyddu arfaethedig.

8.5 Nid yw'n ymddangos bos y datblygiad arfaethedig yn cael effaith uniongyrchol ar Fwthyn y Garddwr.

Fodd bynnag, bydd angen ystyried effaith bosibl y Bythynnod Stad arfaethedig yn rhan ddeheuol yr ardd furiog.

8.6 Bydd angen ystyried y ffos gudd sy'n mynd o amgylch y Quillet a bydd angen rhoi sylw i waliau terfyn cerrig a nodweddion gardd a nodwyd yn y cynllun mawr mewn cynllun rheoli cadwraeth y byddaf yn ei argymell os bydd y cynllun yn mynd ymlaen i fod yn gais manwl.

8.7 Yn olaf, mae Porthdy Penrhos i'w weld ar lawer o fapiau a chynlluniau cynnar o'r Stad, felly o safbwynt cadwraeth adeiladau hanesyddol, heb ystyried ei statws, mae'n adeilad pwysig ar Stad Penrhos sydd wedi cadw ei hunaniaeth a'i swyddogaeth wreiddiol. O safbwynt cadwraeth adeiladau byddai o fudd sylweddol pe bai Porthdy Penrhos a'r giatiau gwreiddiol yn cael eu hadnewyddu a'u hadfer.

9. Yn fyr, ar y cyfan rwy'n dal i gefnogi'r cais hwn mewn egwyddor. Bellach ar ôl gweld mapiau o'r holl adeiladau, gwrthrychau a strwythurau gwarchodedig statudol ac anstatudol, ac ystyried fy nealltwriaeth i o'r effaith y gallai'r datblygiad arfaethedig ei gael arnynt, mae'n bwysig iawn bod Cynllun Rheoli Cadwraeth adeiladau hanesyddol yn cael ei lunio cyn cyflwyno cais cynllunio manwl ffurfiol a'r ceisiadau niferus am Ganiatâd Adeilad Rhestredig sydd eu hangen, felly gorau oll efallai os gallwch ystyried hyn fel mater a gadwyd yn ôl/amod cynllunio.

Swyddog Coed:

Penrhos

Byddai'r cyfosodiad dangosol fel y mae wedi'i ddiffinio yn y cynllun paramedrau yn arwain at golli tua 25% o'r holl orchudd coetir ym Mhenrhos. Mae rhan helaeth o'r coetir hwn yn goetir gwerth uwch categori 'A' ac mae cyfran lai ohono'n goetir sy'n cael ei warchod gan Orchymyn Cadw Coed fel y nodir yn nhabl 1 uchod. Ymddengys bod llawer o'r Coetir categori 'A' yn goed masarn wedi aildyfu ac nad ydynt yn rhan o gynllun plannu ffurfiol. Fel y dywed yr adroddiad, ni fyddai coed eraill yn lle'r rhai a gollid ym Mhenrhos yn y tymor canolig, a byddai'n anodd ailgyflwyno coed ym Mhenrhos yn yr hirdymor oherwydd yr amodau ar y pentir. Mae'n bosibl y byddai coetir newydd yn fwy amrywiol yn yr hirdymor, ond byddai ei gymeriad yn wahanol.

Mae'n bosibl y gellid cadw rhai coed hanesyddol yn yr ardaloedd dan sylw yn amodol ar gynllun manwl yn seiliedig ar argymhellion arolwg *BS 5837:2010 Trees in relation to Design Demolition and Construction – Recommendations*. Byddai'n rhaid cael Datganiadau Dull Tyfu Coed helaeth hefyd i fynd gydag arolwg o'r fath yn seiliedig ar y methodolegau a'r strategaethau tybiannol yn y Strategaeth Amgylcheddol.

Mae'n bosibl y gellid cadw rhai o'r coed presennol yng nghynllun y cabanau arfaethedig yn y Quillet oherwydd oed y blanhigfa. Lle bo coed yn cael eu colli, byddai'n haws plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor byrrach.

Y prif ardaloedd Gorchmynion Cadw Coed sy'n cael eu heffeithio yw rhannau o W3 ac W4. Nid yw'r arwynebedd Gorchmynion Cadw Coed sy'n cael ei effeithio yn sylweddol o'i gymharu â chyfanswm yr arwynebedd, ac ni fydd y datblygiad sy'n cael ei gynnig yn yr ardal Gorchymyn Cadw Coed yn newid yr olygfa at i mewn.

Mae'r golled o ran coetir â Gorchmynion Cadw Coed y gellir mynd iddo (yn hytrach na choetir gweladwy) yn bwysig, ac mae'r ardal y gellir mynd iddi yn cael ei lleihau 50%. Gall rheolaeth wella ansawdd y coetir a mynediad a nodweddion ynddo, ond ychydig iawn o goetir newydd a fyddai ar gael i'r cyhoedd fynd iddo yn ardal Penrhos (0.6 ha yn cael ei gynnig). Efallai hefyd y bydd rheolaeth yn galw am deneuo ac ailblannu yn y rhannau o goetir.

Cae Glas

Nid yw'r posibilrwydd o golli coed a choetir mor arwyddocaol ar y safle hwn; nid yw'r coetir presennol o ansawdd cystal ac mae ardaloedd agored mawr ar y safle lle nad oes angen torri unrhyw goed i hwyluso'r datblygiad. Cedwir ardaloedd clustogi sylweddol ac mae'n bosibl y gellir creu terfyn newydd a phlannu coed o fewn y safle, ailstrwythuro, cysylltu a gwella amrywiaeth y coetir, yn enwedig y tu mewn.

Byddai unrhyw gyfosodiad yn seiliedig ar arolwg arall *BS 5837:2010 Trees in relation to Design Demolition and Construction – Recommendations*. Byddai'n rhaid cael Datganiadau Dull Tyfu Coed helaeth hefyd i fynd gydag arolwg o'r fath yn seiliedig ar y methodolegau a'r strategaethau tybiannol yn y Strategaeth

Amgylcheddol.

Byddai gwell mynediad cyhoeddus i'r Warchodfa Natur arfaethedig yn arwain at enillion sylweddol o ran mwynder cyhoeddus, ond heb fwy o eglurder ynglŷn â'r trefniadau tebygol ar gyfer mynediad, gellir ei ystyried fel gwelliant posibl yn hytrach na mesur lliniaru ar ffurf coetir hygyrch yn rhywle arall.

Fel yn achos Penrhos, efallai y bydd angen gwaith teneuo, torri ac ailblannu wedi'i dargedu er mwyn rheoli coetir nad yw'n cael ei effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad.

Dylai plannu coetir newydd fod yn bosibl fel sy'n cael ei gynnig, yn amodol ar gyfyngiadau topograffeg sylfaenol. Cynigir y gwaith plannu newydd yma fel mesur lliniaru effeithiau colli coed ym Mhenrhos.

Mae'r cynnig yn dangos bod modd plannu coetir yn lle'r hyn a gollir drwy ystyried y safleoedd gyda'i gilydd. Ar safle Penrhos bydd gwaith plannu newydd yn gyfyngedig a thros gyfnod sylweddol. Ychydig o goed a gollir mewn ardaloedd Gorchmynion Cadw Coed, a bydd y coed yn dal i ddarparu sgrin bwysig i'r datblygiad presennol ar y safle ac yn sgrinio datblygiad newydd. Mewn rhai mannau bydd yr effeithiau ar werth y coetir Gorchmynion Cadw Coed yn fwy o ran mwynder cyhoeddus e.e. o lwybr yr arfordir lle mae'r datblygiad arfaethedig yn gwanhau'r glustogfa, ac o lwybrau mewnol a gedwir sy'n ffinio ar y datblygiad arfaethedig. Byddai plannu o'r newydd yn Kingsland yn lliniaru colledion hefyd.

Sylwadau Tirwedd

I ddechrau, gwnaeth y Swyddog Tirwedd nifer o argymhellion yn ymwneud â'r cynigion gwreiddiol a gyflwynwyd. Roedd y rhain yn cynnwys darparu rhagor o wybodaeth, newidiadau i'r asesiad, y cynllun a'r cynigion, rhagor o fesurau lliniaru yn ymwneud yn fwyaf arbennig â'r AHNE.

Roedd y newidiadau y gofynnwyd amdanynt yn cynnwys gostwng uchder y cabanau ar bentir Penrhos er mwyn lleihau'r effeithiau andwyol posibl yn yr ardal sensitif hon yn agos at lwybr yr arfordir. Argymhellwyd hefyd bod rhagor o waith yn cael ei wneud mewn cysylltiad ag effeithiau cronnus y datblygiad.

Mewn sylwadau terfynol nodwyd bod y tri safle, Penrhos, Cae Glas a Kingsland, o fewn yr AHNE ac yn Ardaloedd Cymeriad Tirwedd 1 a 3 o Strategaeth Tirwedd Ynys Môn – Diweddariad 2011.

Mae'r asesiad o'r effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol yn ystyried effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig ar gymeriad tirwedd y safleoedd a'r ardal o'u cwmpas ac effaith weledol y cynigion drwy nodi derbynyddion gweledol sensitif a lleoliadau golygfannau allweddol.

Mae'r asesiad o'r effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol wedi cael ei wneud gan gyfeirio at *Guidelines for Landscape & Visual Impact Assessment*, 2il argraffiad, 2002. Mae'r asesiad yn cynnwys dadansoddiad desg ac astudiaeth faes / arsylwad ar y safle.

Asesiad Tirwedd

Pennod 9. Yn cyfeirio at y dirwedd h.y. y dirwedd ffisegol a all gael ei heffeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad, gan gynnwys amcangyfrif o faint y newid i:-

Elfennau Tirwedd Allweddol, sy'n cynnwys coed, coetir, gwrychoedd, rhostir, topograffeg tirffurf, morlin, elfennau adeiledig e.e. waliau cerrig, olion stad hanesyddol Penrhos, llwybrau troed a mannau agored cyhoeddus a thir amaethyddol.

Gorchudd Coed, sef coed sy'n ychwanegu cymeriad tirwedd i leoliad adeiladau hanesyddol ym Mhenrhos a Gorchymyn Cadw Coed sy'n bodoli ar ran o'r coetir ym Mhenrhos, a'r angen i gadw cyrion coetir er mwyn cadw cymeriad a sgrinio. Mae'n hollbwysig bod dyfnder sylweddol o gwr coetir / coed sgrinio yn cael eu cadw er mwyn cynnal cymeriad / diogelu sgrinio ar safle Penrhos a bod y sgrin coetir hwn yn cael ei warchod gan orchymyn cadw a chynllun rheoli i ddibenion lliniaru.

Nid yw'n debygol y bydd y lletem werdd a fydd yn cael ei cholli i'r datblygiad arfaethedig yng Nghae Glas yn cael llawer o effaith ar y brif ran sydd ar ôl o'r lletem werdd rhwng Trearddur a Chaergybi / safle cyflogaeth Tŷ Mawr. Gweler y sylw pellach isod.

Dadansoddiad Ychwanegol o'r Effaith Bosibl ar y Lletem Werdd

Bydd rhan sylweddol o'r lletem werdd sy'n eiddo i'r ymgeisydd yn cael ei chynnal a'i chadw fel coetir cymysg

a chonifferaidd (i'r de a'r dwyrain) a rhostir a reolir (i'r gorllewin) sy'n golygu y bydd yn dal wedi'i dynodi'n glustogfa i gymunedau lleol.

Bydd rhywfaint o dir amaethyddol ar derfyn gogledd ddwyreiniol y lletem werdd sy'n ffinio â'r A55 yn cael ei golli i'r datblygiad, ond bydd rhimyn mawr o'r lletem werdd (tua 785m o led) yn cael ei gadw rhwng Fferm Tre Gof ym mhen gorllewinol Cae Glas (cynnig adeiledig) a Ffordd Trearddur. Mae cynigion hefyd ar gyfer plannu datblygedig yn yr ardal hon er mwyn gwella a chryfhau'r rhan hon o'r glustogfa.

Un o'r rhannau culaf o'r lletem werdd yw'r darn rhwng Penrhyn Geiriol a safle Tŷ Mawr / Parc Cybi sy'n ddim ond tua 120m o led. Bydd gweddill y glustogfa rhwng cynnig Cae Glas a Threarddur yn llawer mwy na hyn – tua 785m. Felly, nid yw'n debygol y bydd y cynnig yng Nghae Glas yn cael llawer o effaith ar y lletem werdd gan y bydd rhan helaeth o'r lletem werdd bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw fel clustogfa. Bydd ychwanegu gwaith plannu datblygedig hefyd yn gwella sgriniad a bioamrywiaeth yr ardal hon.

Bydd prif ran datblygiad Cae Glas yn rhan ogledd-ddwyreiniol y lletem werdd ger yr A55 a bydd o ddyluniad priodol i'w gyd-destun h.y. (tirwedd ddiwydiannol Alwminiwm Môn a choridor yr A55 i'r gogledd, Trearddur i'r gorllewin a rhan o'r môr mewndirol i'r de a'r dwyrain). Mae'r cynnig yn cynnwys plannu coetir newydd a chyrff dŵr i wella lleoliad y datblygiad adeiledig a bydd yn integreiddio'n well â'r coetir presennol yn rhannau gogledd-orllewinol, deheuol a de-ddwyreiniol y lletem werdd.

Arfordir heb ei Ddatblygu

Lliniaru

Mae Mesurau Lliniaru a Gwella'n cael eu hystyried a'u hegluro. Mae ardaloedd newydd o blannu datblygedig i ddibenion sgrinio / lliniaru wedi cael eu dangos yn glir ar bob un o'r 3 safle. Ym Mhenrhos caniateir i ardal sylweddol o blannu datblygedig sefydlu fel mesur lliniaru cyn datblygu unrhyw gabannau ar y pentir er mwyn helpu i ddiogelu rhan o gymeriad amaethyddol agored y pentir a'r rhan sensitif hon o'r AHNE. Mae cynigion lliniaru plannu datblygedig tebyg ar gyfer Kingsland a Chae Glas.

Dyluniad Adeiladau

Mae cabanau'r pentir wedi cael eu dylunio i ymddangos fel pe baent yn toddi i mewn i'r dirwedd ac mae dyluniad, cyfeiriad a lleoliad y cabanau ar y pentir wedi'i ystyried yn ofalus gan ddefnyddio deunyddiau naturiol er mwyn lleihau effeithiau posibl. Bydd y cabanau agosaf at yr arfordir yn is o ran uchder fel y gwelir er mwyn helpu i leihau'r effeithiau andwyol posibl yn yr ardal sensitif hon sy'n agos at lwybr yr arfordir.

Bydd y cabanau yn y coetir yn seiliedig ar arolwg coed manwl er mwyn lleihau effeithiau ar goed o werth a byddant yn dilyn canllawiau BS 5837 er mwyn cadw lefel dderbyniol o orchudd coed i ddibenion lliniaru a mwynder.

Cynigion Tirwedd

Yn cyfeirio at adfer gerddi ffurfiol, lleoliadau tirwedd, mwy o amrywiaeth o rywogaethau o blanhigion, bioamrywiaeth, rheolaeth coetir, cadw tir amaethyddol ar yr arfordir, plannu datblygedig ar y pentir cyn datblygu cabanau yn y rhan hon o'r safle er mwyn darparu sgrinio gweledol. Mae hefyd yn cyfeirio at yr agwedd cyffyrddiad ysgafn tuag at fynediad i gabanau coetir er mwyn lleihau effeithiau a phlannu coetir newydd sylweddol er mwyn sgrinio a chreu cynefinoedd.

Penrhos

1. AHNE – Credaf y byddai'r effaith hon yn andwyol iawn mewn rhan (Pentir) yn y tymor byr gan leihau i ganolig yn yr hirdymor ar ôl sefydlu mesurau lliniaru.

2. Cymeriad Tirwedd – ychydig yn andwyol i niwtral yn dilyn lliniaru

3. Cymeriad Morwedd – bach iawn.

4. Llwybrau troed, beicio – niwtral.

5. Topograffeg – bach iawn.

6. Coed – ychydig yn andwyol.

7. Nodweddion tirwedd o werth – cymharol fuddiol.

Crynodeb

Bydd y cynigion yn cael effaith ar bob un o'r tri safle. Bydd rhai effeithiau'n andwyol a rhai'n fuddiol. Mae'n amlwg o ganfyddiadau'r asesiad y bydd effaith andwyol ar y dirwedd ac effeithiau gweledol andwyol ym mhob un o'r 3 safle yn yr AHNE yn ystod 3 i 8 blynedd gyntaf y datblygiad. Dros gyfnod o 10+ o flynyddoedd mae rhai o'r effeithiau hyn yn debygol o leihau wrth i waith plannu / lliniaru aeddfedu.

Yn dilyn rhagor o drafodaethau ar liniaru mae'r cynlluniau diwygiedig nawr yn cynnig lleoli cabanau ac unedau mewn lleoliadau llai sensitif ac ychwanegu rhagor o dirlunio mewnol helaeth i helpu i dorri ar y datblygiad. Bydd y newidiadau pellach hyn yn darparu tirwedd fwy amrywiol i helpu i integreiddio'r tri safle yn eu lleoliadau sensitif a'u lleoliad penodol yn yr AHNE.

Sylwadau Ychwanegol ar Arfordir heb ei Ddatblygu

Mae dyluniad, uchder, cyfeiriadedd a chyfosodiad cabanau'r pentir wedi esblygu a newid yn dilyn llawer o drafodaethau a chyfarfodydd gyda'r datblygwr. Mae'r cynlluniau diwygiedig presennol wedi ystyried rhagor o liniaru ac yn cynnig lleihad yn uchder y cabanau agosaf at y pentir, mae'r cyfeiriadedd wedi newid er mwyn lleihau effaith weledol o lwybr yr arfordir, mae'r cyfosodiad yn cynnwys plannu datblygedig mewn lleoliadau strategol a chadw a rheoli'n briodol ran sylweddol o gymeriad agored y pentir. O ganlyniad i'r cynigion lliniaru ychwanegol hyn nid yw'r effaith hirdymor ar y rhan hon o'r AHNE yn debygol o fod yn sylweddol.

Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE – Sylwadau Cyffredinol

- Datblygiad(au) mawr mewn ardal sylweddol o AHNE Ynys Môn. Cyfeiriad PCC 5.5.6 – a yw'r prawf polisi yn ddigon cadarn a chynhwysfawr ar gyfer y safleoedd unigol a'r safleoedd gyda'i gilydd
- Angen mwy o fanylion / gwybodaeth / methodoleg ar y camau lliniaru (3 safle) y bwriedir eu cymryd i roi sylw i effeithiau andwyol posibl datblygiad mawr a sylweddol yn yr AHNE

Gwnaed sylwadau ar y datganiad amgylcheddol, yn arbennig mewn perthynas â statws statudol y Cynllun Rheoli AHNE, Rhinweddau Arbennig yr AHNE fel y cânt eu rhestru ar dudalen 21 Tabl 7 y Cynllun Rheoli AHNE.

Mewn sylwadau pellach, soniwyd eto am y profion polisi cenedlaethol ar ddatblygiadau mawr yn yr AHNE a chadernid yr asesiad o safleoedd amgen. Cadarnhawyd bod y materion a godwyd yn yr ymgynghori blaenorol wedi cael sylw boddhaol yn y wybodaeth a ailgyflwynwyd.

PADHI yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch: Nid yw'n cynghori yn erbyn y datblygiad.

Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol

O ran yr ymgynghoriad cychwynnol, mynegodd bryder ynglŷn â cholli coetir yn gyffredinol mewn ardal a gofynnodd am greu mwy o goetir brodorol mewn ardal/ardaloedd priodol, ond nid ar draul rhostir sy'n gynefin i ymlusgiaid.

Cynghorodd y dylai Tabl 10.10 yn y cyflwyniad gynnwys ffigurau ar liniaru cynefinoedd fel bod modd gwerthuso'r effeithiau cyffredinol yn well. Dywedodd hefyd fod y tabl hwn yn gwrth-ddweud y nodyn ar dudalen 10 – 42 (yn Nhabl 10.12). Mae'r tabl cyntaf yn dangos colli 0.29 ha o welyau cyrs, heb unrhyw enillion yng Nghae Glas na Kingsland, tra mae'r ail dabl yn dweud y bydd gwely cyrs arall yng Nghae Glas a Kingsland yn sicrhau na fydd colled net. Gofynnodd i'r datblygwr egluro'r pwynt hwn a dywedodd na ddylai'r datblygiad arwain at unrhyw golled net mewn gwelyau cyrs.

O ran y prif gynlluniau sy'n ymwneud ag Arolwg Cynefinoedd Cam 1 ar safle Kingsland gofynnodd am fanylion rheolaeth, er enghraifft, i ddangos sut y bydd ardaloedd rhostir yn cael eu gwella. Awgrymodd hefyd y dylid cadw rhywfaint o laswelltir corsiog. Roedd cadw'r ardal orllewinol â gwlyptir a rhostir a phlannu coed ar yr ymyl ddeheuol yn cael ei groesawu.

O ran safle Penrhos, awgrymwyd y dylai gwaith plannu newydd gynnwys rhywogaethau sydd i'w cael yn lleol, o ogledd-orllewin y Deyrnas Unedig megis coed criafol, bedw, drain gwynion, ysgaw a chelyn.

Gofynnwyd am eglurhad a fydd yr ardal sydd wedi ei dynodi'n goetir llydanddail lled-naturiol i'r de-ddwyrain o'r ganolfan ymwelwyr yn cael ei cholli ar safle Cae Glas a gofynnwyd am ragor o fanylion ynglŷn â'r warchodfa natur arfaethedig. Nodwyd y byddai'r cae criced arfaethedig yn cymryd darn bach o laswelltir corsiog.

O ran ymlusgiaid, cynghorwyd y dylid gwneud ymdrechion rhesymol i osgoi trawsleoli lle bo modd, drwy newid dyluniad/cyfosodiad a/neu newid y fethodoleg fel y bo'n briodol. Fel yn achos arolygon rhywogaethau eraill, mae'r camau sy'n cael eu hargymell yn gofyn am ragor o waith, er enghraifft llunio mesurau osgoi rhesymol.

Yn gysylltiedig â'r sylwadau cynharach ynglŷn â dymuno gweld llai o golli coetir, gofynnwyd am restr o safleoedd lle mae dewisiadau cadwraeth gwahanol fel bod gwybodaeth am ffactorau megis cynefinoedd presennol, cofnodion statws rhywogaethau yn ôl y gyfraith ac ati yn helpu i wneud penderfyniadau. Byddai hyn hefyd yn helpu i sicrhau bod y defnydd gorau'n cael ei wneud o'r cyfleoedd yn ardal y cynnig.

Gofynnwyd hefyd am arolygon cen ac ysgyfarnogod.

Yn fyr i gloi, mae nifer o faterion wedi cael eu codi uchod y mae angen mynd i'r afael â hwy. Er bod llawer o bwyntiau da yn ymwneud ag ochr ecolegol y cynnig, teimlid y gellid gwella rhagor ar hyn. Y golled fwyaf yw'r effaith leol ar goetir, ond mae cyfle hefyd i greu mwy o goetir brodorol naturiol a fydd yn werthfawr iawn o safbwynt bywyd gwyllt yn yr hirdymor.

Ar ôl cyflwyno'r cynnig diwygiedig, gan gynnwys y wybodaeth ychwanegol a chynlluniau diwygiedig. Cadarnhawyd bod y newidiadau i bennod 10 o'r Datganiad Amgylcheddol yn dderbyniol yn y bôn, ac y dylai'r dulliau gweithredu a nodwyd gael eu dilyn yn ôl eu natur mewn cysylltiad â'r cymal rheolaeth dyweder.

Mae'r ystyriaeth ddiwygiedig o effeithiau posibl ar nodweddion ACA Ynys Gybi (adrannau 10.44-10.51) yn cael ei hystyried yn dderbyniol ac mae'n dangos na fydd effaith sylweddol ar yr ACA, ond cedwir safbwynt terfynol yn ôl nes bydd sylwadau wedi dod i law gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd â chyfrifoldeb cynghori arbenigol am safleoedd Natura 2000 dan y Rheoliadau Cynefinoedd (2010).

O ran Atodiad H, *Construction Method Statement for Protection of Biodiversity Features* cynghorir y dylid dilyn y dull a amlinellir ond y dylid ei newid yn 2.16 (pwynt bwled cyntaf) ac y dylai gynnwys Hydref- Mawrth, gan gynnwys y misoedd hynny, er mwyn sicrhau effeithiolrwydd y mesur hwn. Nodwyd hefyd y bydd moch daear yn cael eu cynnwys dan yr argymhellion o Asesiad Moch Daear 2012.

O ran Atodiad I, *Section 42 NERC Act 2006 - Habitats And Species Conservation Priorities and Management*, cynghorwyd y dylai'r blaenoriaethau cadwraeth a nodwyd (yn y golofn olaf) gael eu cyflawni ar gyfer y tri safle. Yn achos safle Kingsland, cynghorir y dylid rhoi ystyriaeth arbennig i'r angen i ddiogelu'r dull yn yr hirdymor oherwydd y potensial ar gyfer rhagor o bwysau yn sgil y datblygiad gan fod y safle'n cael ei gynnig ar gyfer defnydd preswyl.

Yn dilyn y cais cynharach cyflwynwyd Arolwg Cen fel Atodiad G. Ni chanfu'r arolwg unrhyw rywogaethau o bwysigrwydd arbennig o safbwynt cadwraeth (gweler Adran 5). Mae'r argymhellion (Adran 6) yn rhoi nifer o ddewisiadau ar gyfer rheolaeth hirdymor, ond mae hefyd yn glir y bydd cen yn ffynnu mewn rhai ardaloedd heb ymyriadau. Gan mai ychydig o rywogaethau penodol o gen o ddiddordeb arbennig sydd ar y safle a chan fod nifer o ystyriaethau rheoli eraill yn cael eu hystyried, cynghorir y dylid ystyried cen mewn cynlluniau rheoli ar lefel sy'n gymesur â'u pwysigrwydd.

Mewn cysylltiad â'r arolwg ysgyfarnogod y gofynnwyd amdano'n flaenorol mae'r Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yn fodlon bod y mater yn cael lefel briodol o sylw a chan nad yw ysgyfarnogod fel rhywogaeth yn cael eu hystyried mor bwysig â rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod nid ystyrir bod angen arolwg ysgyfarnogod mwyach.

O ran y cynigion diwygiedig sydd bellach yn cynnwys gwaith dymchwel gallai hyn fod â goblygiadau i rywogaethau a warchodir. Efallai y bydd angen yr arolwg perthnasol a mesurau lliniaru ac efallai y bydd angen trwyddedau (os yw'n berthnasol) fel y bo'n briodol. Dylid rhoi sylw i'r posibilrwydd bod ystlumod yn unrhyw un o'r adeiladau sydd i'w dymchwel a dylid rhoi cadarnhad bod arolygon ystlumod wedi cael eu cynnal.

Scottish Power: Wedi nodi eu cyfarpar mewn cysylltiad â'r tri safle.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Diogelu ac Is-ddeddfau: Dim gwrthwynebiadau diogelu.

Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru: Wedi mynegi gwrthwynebiad i'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn bryderus iawn bod y cais wedi cael ei gyflwyno mewn ffurf amlinellol heb ddigon o fanylion. Mae'r Ymddiriedolaeth wedi dweud bod y rhan fwyaf o'r sylwadau manwl yn gysylltiedig â'r cefndir polisi ar gyfer y cais.

Mewn sylwadau pellach argymellasant y dylai'r Cyngor wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer y cais hwn yn ei ffurf bresennol.

Gwnaethpwyd y pwyntiau cyffredinol a ganlyn:

i) Rydym yn bryderus bod y cais yn dal mewn ffurf amlinellol ac, o ganlyniad, gallai pob cynnig gael ei newid heb ymgynghori'n eang â'r rhanddeiliaid

ii) Rydym yn dal yn bryderus ynglŷn â'r effaith bosibl ar yr AHNE a dilyn canllawiau cenedlaethol (PPW5) sy'n ymwneud â hi.
iii) Mae'r fersiwn diweddaraf o Bolisi Cynllunio Cymru yn rhoi digon o resymau i gefnogi gwrthod y cais hwn.
iv) Hoffem bwysleisio bod ardal Penrhos, yn fwyaf arbennig, eisoes yn adnodd amgylcheddol gwerthfawr i Ynys Môn ac yn darparu cyfleoedd ar gyfer ystod o weithgareddau sydd o fudd i iechyd a lles cymdeithasol miloedd o bobl.
v) Rydym yn argymell bod unrhyw ystyriaeth bellach o'r datblygiad yn digwydd fel ceisiadau cynllunio ar wahân ar gyfer y tair ardal a nodwyd.
vi) Rydym yn bryderus nad yw'r sylwadau a wnaethom ynglŷn â'r cais cynharach wedi cael eu hystyried eto.

Gwneir sylwadau manwl hefyd ynglŷn â'r agweddau a ganlyn ar y cyflwyniad: Cynaliadwyedd heb ei brofi; cynamserol; awgrymir bod sail ddigonol i wrthod caniatâd cynllunio; gofynnwyd am ragor o wybodaeth ynglŷn â sut y mae datblygiad mor fawr yn helpu i greu economi carbon isel; effaith ar fioamrywiaeth; cwestiynu cynsail economaidd y datblygiad fel y mae, gan ei fod yn ddatblygiad unigol mawr sy'n newid y dirwedd; teimlir y byddai arian o gronfa dreftadaeth y loteri yn ffordd fwy priodol, a phwyntiau o safon mewn lleoliadau allweddol; pryder ynglŷn â ffurf amlinellol; heb gael ei argyhoeddi bod angen y tai; colli coetir; aflonyddu, ddim yn rhoi sylw i bryderon yn ymwneud â SoDdGA o ran mwy o bwysau; angen ymgynghori ynglŷn â lliniaru ac amodau cynllunio; dim digon o fanylion ynglŷn â'r effaith ar yr ACA; ddim yn cydnabod pa mor gryf yw'r farn yn erbyn y cynnig; dim ymdrech i bennu'r effaith ar infertebratau; yn dymuno gwneud sylwadau ynglŷn â'r datganiad dull, Rhywogaethau sy'n cael eu Gwarchod gan Ewrop, yn croesawu'r Datganiad Drafft ar y Dull Adeiladu ond yn nodi ei fod yn seiliedig ar Fesurau Osgoi Rhesymol, bwlch difrifol o ran bioamrywiaeth yn yr ardal; problemau yn ymwneud â'r rhywogaethau o goed a fydd yn cael eu plannu a'r effeithiau ar wiwerod coch, anghysonderau yn y Datganiad Dylunio a Mynediad.

Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol: Mae gan y Gymdeithas amheuon o hyd ynglŷn â'r ffaith fod y cynllun hwn yn cael ei ystyried yn ei ffurf amlinellol oherwydd yr adeiladau a'r strwythurau rhestredig ar safle Penrhos a hefyd yr asedau hanesyddol sydd wedi eu dynodi ac sydd heb eu dynodi ar y ddau safle arall. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi darparu llawer iawn o wybodaeth i gefnogi'r cais ac rydym yn nodi ac yn croesawu'r bwriad i gadw'r asedau hanesyddol ar safle Penrhos a'u gwneud yn rhan o'r cynllun cyfan. Fodd bynnag, mae llai o wybodaeth ynglŷn â'r nodweddion hanesyddol ar y ddau safle arall a sut y byddant yn cael eu trin.

O ran yr adeiladau a'r strwythurau hanesyddol ar safle Penrhos, rydym yn gobeithio y gellir osgoi gwaith adnewyddu ar hap ac rydym yn falch o weld bod y Datganiad Dylunio a Mynediad yn dweud y bydd rhai ardaloedd yn cael eu cadw 'fel y maent'. Mae'r lluniadau a'r cynlluniau cysyniadol yn dangos y gallai'r datblygiad arfaethedig gael ei gyfuno'n ystyrlon â'r adeiladau a'r strwythurau hanesyddol sy'n bodoli'n barod, ond gan fod pob mater wedi'i gadw'n ôl, ar wahân i'r fynedfa, rydym yn bryderus y gallai'r cysyniad gael ei 'lastwreiddio' ymhellach yn y broses.

Os rhoddir caniatâd amlinellol, rydym yn edrych ymlaen i fod yn rhan o ymgynghoriad yn y dyfodol ar y cais cynllunio llawn a'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig.

Network Rail: Er na fydd y cynnig yn effeithio ar unrhyw groesfannau yn yr ardal, mae'n dweud ei fod yn bryderus y bydd y cynnig yn cynyddu'r perygl y bydd pobl yn tresbasu ar y rheilffordd sy'n cael ei defnyddio, ac mae wedi gwneud argymhellion ynglŷn â hyn a gwaith ger tir Network Rail.

Yn yr ailymgynghoriad dywedodd Network Rail ei bod yn ymddangos o astudiaeth desg nad yw'r cynnig hwn yn peri llawer o risg i dir a seilwaith cwmni Network Rail ond mae nifer o faterion wedi'u rhestru a allai

effeithio ar linell y rheilffordd a chynghorir yr ymgeisydd i gysylltu â Network Rail er mwyn lliniaru'r risgiau hyn.

Y Gymdeithas Frenhinol er Gwarchod Adar (RSPB): Nid yw'r RSPB yn credu y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu ynglŷn â'r cais ar wahân i'r materion a gedwir yn ôl, neu unrhyw rai ohonynt, gan nad yw'n bosibl asesu effeithiau andwyol sylweddol tebygol y cynllun yn ei gyfanrwydd ar sail ychydig o wybodaeth.

Cymdeithas Wiwerod Coch: Mae wiwerod coch ar safle Cae Glas ac mae tystiolaeth bod y rhywogaeth ar safle Penrhos hefyd. Gwnaethpwyd sylwadau ynglŷn â'r mathau o goed y dylid eu plannu ac effeithiau darnio canopi. Mae angen amlinellu'r mesurau lliniaru effaith aflonyddu ar wiwerod coch yn ystod y cam adeiladu yn fanylach.

Secure by Design: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

Adran Ddraenio: Dylid ymgynghori â Dŵr Cymru gan fod yr ardal yn ardal sy'n cael ei gwasanaethu gan garthffos gyhoeddus.

Byddai angen i'r ymgeisydd gael caniatâd gan Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer y dŵr wyneb a fydd yn rhedeg.

O ran yr ailymgynghoriad nodir y dylid ystyried y manylion draenio a oedd yn yr asesiad o ganlyniadau llifogydd a gyflwynwyd yn flaenorol fel rhan o'r cais hybrid diwygiedig.

Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion draenio penodol ar gyfer y systemau draenio dŵr budr y bwriedir iddynt wasanaethu'r safleoedd datblygu. Dylid rhoi cadarnhad bod pwyntiau cyswllt derbyniol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus wedi cael eu cytuno gyda Dŵr Cymru a darparu cynlluniau dangosol ar gyfer y system garthffosiaeth ar y safle.

Bydd angen cyflwyno manylion ynglŷn â'r dyluniad a'r gwaith adeiladu ar gyfer y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Y Gymdeithas Fictoraidd: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) – Fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A55 mae'n dweud y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gynnwys yr amodau a ganlyn:

1. Cyn defnyddio Cae Glas fel llety i weithwyr yn gysylltiedig ag unrhyw waith arfaethedig yng ngorsaf niwclear Wylfa, dylid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod priffyrdd ynglŷn â nifer y teithiau y rhagwelir y byddant yn cael eu creu a sut y ceisir lliniaru'r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd, a dylai'r awdurdod priffyrdd ei gymeradwyo yn ysgrifenedig.

Mewn sylwadau pellach yn gofyn bod asesiad o weithwyr niwclear yng cae glas a Kingsland a'r defnydd gwyliau yn Pernhos yn cael ei wneud cyn gweithredu'r defnydd. Gofynnwyd hefyd bod y cyfeiriad at y Cynllun Teithio Gwyrdd yn cael ei newid i Strategaeth Gweithredu Cludiant (SGC).

Llywodraeth Cymru (Y Tîm Amgylchedd Naturiol ac Amaeth)

Cae Glas a Kingsland: Dangosir y ddau safle ar y map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Amodol graddedig (1:250 000) fel Trefol yn y gogledd a Gradd 4 yn y de. Cyhoeddwyd y map hwn yn 1977 a dyma'r unig fap sy'n dangos Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar lefel strategol ar gyfer Cymru gyfan. Sylwer mai pwrpas y map amodol yw darparu dosbarthiad tir amaethyddol cyffredinol, sy'n briodol ar gyfer asesiad strategol o ddefnydd tir. Mae angen arolygon ychwanegol a manylach sy'n seiliedig ar y canllawiau diwygiedig a'r meini prawf ar gyfer graddio ansawdd tir amaethyddol (MAFF 1988) lle mae angen dosbarthiad ar gyfer safle penodol. Nid oes cofnod o arolwg dosbarthiad tir amaethyddol safle penodol ar gyfer yr un o'r ddau safle.

Y math o bridd a fapiwyd ar gyfer y ddau safle yw East Keswick 1. Mae'r math hwn o bridd yn draenio'n rhwydd yn ei hanfod ond gall fod yn garegog. Yn ychwanegol at hyn, gall brigiadau creigiog fod yn gyffredin mewn rhai rhannau o Ynys Môn. Mae'r ddau safle (yn enwedig Cae Glas) yn dangos tystiolaeth glir o frigiadau creigiog sy'n cyfyngu'n sylweddol ar y defnydd amaethyddol. Hyd yn oed os nad ydynt i'w gweld ar yr wyneb, gall creigiau fod yn weddol agos i'r wyneb yn y pridd.

Mae safle Cae Glas yn ymddangos yn safle na wneir defnydd amaethyddol dwys ohono ac mae rhannau

sylweddol ohono nad ydynt yn cael eu defnyddio i ddibenion amaethyddol (e.e. prysgoed). Mae mwy o botensial amaethyddol i safle Kingsland nag i safle Cae Glas. Fodd bynnag, mae'r tebygolrwydd o dir Gorau a Mwyaf Ffrwythlon yn isel.

Dangosir y ddau safle fel Ardaloedd Llai Ffafriol ac Ardaloedd dan Anfantais o safbwynt amaethyddol, gan adlewyrchu ansawdd amaethyddol isel yr ardal.

Yr Adran Eiddo: Dim sylwadau.

Swyddog Mwynau a Gwastraff: Wedi gwneud sylw at y ffaith bod dyraniad graean a tywod sydd yn ffurfio rhan o'r CDU a Stopiwyd ar y safle Penrhos ond nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd ynglyn cloddio adnodd

Cymdeithas yr Iaith Gymraeg: Gwrthwynebu'r cynnig am y rhesymau a ganlyn:

Mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn erbyn y cais uchod oherwydd natur ieithyddol fregus Ynys Môn a oedd yn amlwg yng Nghyfrifiad 2011. Byddai caniatáu cais o'r math hwn yn niweidiol i'r iaith Gymraeg ac mae'r cais yn gynamserol gan nad oes cynlluniau pendant ar gyfer Wylfa B.

Mewn sylwadau pellach. Mae'r cais cynllunio ar gyfer adeiladu Pentre Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos yn mynd i gael effaith negyddol ar y gymuned leol, yr economi a'r iaith Gymraeg. O safbwynt Cymdeithas yr Iaith, yr effaith ar yr iaith Gymraeg yw'r pryder mwyaf. Mae'n bwysig cydnabod y bydd y Pentref yn cael ei ddefnyddio fel rhywle i ymgartrefu gweithwyr yn ystod cyfnod adeiladu Wylfa B, serch hynny nid oes unrhyw gynlluniau pendant os fydd Wylfa B yn cael ei adeiladu ai peidio. Yn syml, os na fydd cynlluniau Wylfa B yn parhau a fydd y pentref yn cael ei adeiladu?

Mae cynlluniau yn y cynllun i adeiladu adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr fydd yn sicrhau bod cynnyrch lleol sydd o safon yn cael ei werthu ar yr Ynys. Mae'n bwysig bod pobl leol yn cefnogi cynnyrch Cymreig er mwyn sicrhau ffyniant mewn cwmnïau lleol a fydd yn gallu darparu gwaith i'r ardal. Rydym yn gefnogol bod angen Marchnad Ffermwyr o'r math yn yr ardal, ond yn grediniol na all fod yn rhan o ddatblygiad o'r fath.

Rydym yn grediniol os bydd cynlluniau'r pentref yn parhau gall gael effaith negyddol dros ben ar y Gymraeg, yn bennaf oherwydd mi fydd gweithwyr Wylfa B yn dod o du allan i Gymru ac felly ni fyddent yn medru'r Gymraeg, ac mae'n annhebygol y byddent yn mynd ati i ddysgu'r iaith, a sylweddoli bod y Gymraeg yn bwysig yng Nghymru, yn enwedig yn Ynys Môn sydd gyda dros hanner y boblogaeth yn siarad Cymraeg. Er bod nifer o gynlluniau i gydnabod y Gymraeg a chyfle i gymunedau lleol fanteisio ar y pentref mae'n bryder na fydd hyn yn parhau yn bennaf, oherwydd er mwyn adeiladu Wylfa B mi fydd y gweithwyr yn byw yn y Pentref am bymtheng mlynedd, felly yn ymgartrefu ar yr Ynys. Mae yno nifer o bethau i ystyried gyda'r gweithwyr, pa ysgolion fydd plant y gweithwyr yn mynychu? A fydd digon o le yn yr ysgolion i holl blant y gweithwyr? Hyd yn oed os bydd lle, yr iaith fydd yn cael ei siarad gan blant yr ysgol fydd Saesneg oherwydd cymuned Saesneg fydd cymuned y gweithwyr, nid Cymraeg. Pa effaith fydd hyn yn ei gael ar y Gymraeg? Bydd cymunedau Môn yn dioddef oherwydd bydd y gweithwyr yn Seisnigeiddio'r cymunedau. Wedi pymtheng mlynedd o fyw ar yr Ynys, nid yw'r gweithwyr yn mynd i symud yn ôl i'w cartrefi blaenorol felly mae'n holl bwysig bod y cyngor yn sicrhau bod y gweithwyr yn parchu a sylweddoli bod y Gymraeg yn rhan hanfodol o gymdeithasau Môn. Yn ogystal â'r effaith ar yr iaith Gymraeg beth am y pwysau ar y gwasanaeth iechyd lleol? Mae pawb yn ymwybodol bod gwasanaeth iechyd Cymru o dan bwysau yn barod. Mi fydd cannoedd o weithwyr Wylfa B yn cael effaith sylweddol ar y gwasanaeth yma.

Wedi i weithwyr Wylfa B orffen, pe bai'r cynlluniau yn parhau, Pentref i dwristiaid a all gyfrannu tuag at economi'r Ynys yn sylweddol, er hynny mae pobl yn dod yn fwyfwy ymwybodol o effaith niwclear erbyn hyn ac mae dealltwriaeth pobl llawer mwy eang, a fydd pobl eisiau mynd i Ynys Môn ar wyliau gyda gorsaf niwclear yno? Mae niwclear wedi cael effaith niweidiol dros ben sawl gwaith, mi fydd pobl yn pryderu am effaith Wylfa B ac yn fwy na thebyg yn penderfynu mynd ar wyliau i rywle arall.

Swyddog Galluogi Tai Gwledig: Ni ddylai'r cynnig i ddatblygu tai preswyl gael ei ystyried ar wahân i'r ddarpariaeth gweithwyr / gwyliau.

British Gas Transco: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

CADW: Wedi darparu sylwadau ar y cais, yn ymwneud ag agweddau sy'n rhan o gylch gwaith CADW, fel ymgyngoreion ar geisiadau cynllunio, sef effaith y datblygiad ar henebion rhestredig neu Dirweddau, Gerddi a Pharciau Hanesyddol cofrestredig.

Swyddog Llwybrau Arfordirol: Mae rhan o lwybr yr arfordir yn mynd o amgylch y safle ym Mharc Arfordirol Penrhos. Rydym yn awyddus i sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar lwybr yr arfordir ac y byddai'r llwybr ar agor tra bo unrhyw waith yn cael ei wneud, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Byddwn yn cynghori'r ymgeisydd i weithio gyda Thîm Llwybr yr Arfordir ac i ddal i ymgynghori wrth i'r cais fynd yn ei flaen.

Cymdeithas y Cerddwyr: Dim problemau go iawn â'r datblygiad hwn mewn egwyddor ond byddwn yn gobeithio y byddai'r datblygwyr yn parchu dymuniadau aelodau o'r cyhoedd sy'n cerdded ac yn caniatáu'r un mynediad iddynt ag y maent wedi'i fwynhau yn y blynyddoedd blaenorol.

Sustran: Nodir bod llwybrau'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a llwybrau cerdded a beicio eraill yn yr ardal yn cael eu cydnabod. Mae'r llwybr arfordirol presennol o amgylch pentir Penrhos yn rhan o lwybr beicio a cherdded lleol Lôn Las Penrhos sy'n dilyn llinell llwybr yr arfordir. Dylid darparu mynediad ar y cyd ar gyfer cerdded a beicio ar y llwybr hwn yn y dyfodol er mwyn darparu llwybr cerdded a beicio cylchol pan fydd wedi'i gysylltu â'r aliniad presennol o'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol. Byddai hwn yn darparu llwybr cylchol rhagorol pan fydd wedi'i gysylltu â'r llwybrau di-draffig eraill sy'n cysylltu â'r safle o Gaergybi a'r Fali. Byddai'r dewis hwn hefyd yn gwella cyfleoedd i ymwelwyr ac yn cynnig rhagor o gyfleoedd mynediad i feicwyr anabl.

Dylid darparu cyswllt defnydd ar y cyd i Gae Glas hefyd er mwyn gwella rhwydwaith bach o lwybrau yn yr ardal hon.

Dylai llwybrau drwy Gae Glas fod ar agor i feicwyr a cherddwyr. Dylai'r cysylltiadau hyn gael eu hymestyn i ffordd fechan Lôn Towyn Capel/Lôn Trefignath er mwyn darparu mwy o fynediad i Drearddur yn y pen de-ddwyreiniol ac i safle Plas Cybi sy'n cysylltu'n ôl â Chaergybi, yn y fynedfa ogledd-ddwyreiniol.

Dylid ystyried creu o leiaf un llwybr natur ar gyfer cerdded a beicio ar y cyd yn y cyfleuster addysg neu'r warchodfa natur. Byddai hyn yn gwella'r cyfleoedd i ymwelwyr a hefyd yn darparu cyfleoedd ar gyfer mynediad i feicwyr anabl ac ar gyfer addysg.

Rhaid i ddatblygiad Kingsland gael ei ddylunio yn unol â'r canllawiau sydd yn y *Manual for Streets* a rhaid i gerddwyr a beicwyr gael mynediad llawn iddo. Dylid darparu cysylltiadau â'r rhwydwaith cerdded a beicio lleol fel rhan o'r cam hwn o'r datblygiad yn ogystal â chynigion a allai godi o'r uchod. Dylid darparu mynediad i gerddwyr a beicwyr yn y fynedfa i'r cae pêl-droed/canolfan hamdden wrth y cysylltiad â Mill Road.

Mae Sustrans yn credu y bydd cynnwys yr uchod yn helpu i ddarparu rhwydwaith cerdded a beicio lleol ar gyfer y rhan hon o'r Ynys a fydd o fudd mawr i'r cymunedau lleol ac i ymwelwyr â'r ardal.

O ran y wybodaeth a ddarparwyd yn yr ailymgynghoriad mae Sustrans, mewn egwyddor, yn cefnogi nifer o'r cynigion i ddarparu gwell mynediad cyhoeddus i'r safleoedd datblygu, a thrwyddynt, ac mae'n nodi ymrwymiad y datblygwr i wneud y safleoedd mor hygyrch ag sy'n bosibl i ddulliau trafnidiaeth cynaliadwy.

Er bod datganiadau fel *'as part of the development proposals the cycle route through the site will be improved and realigned'* yn cael eu nodi, y manylion allweddol y tu ôl i'r dyluniadau hyn sy'n bwysig. Byddai Sustrans yn fodlon gweithio gyda'r cyngor a'r datblygwr ar y dyluniadau manwl hyn. Yn fwyaf arbennig, hoffem weld sut yr ymdrinnir â mynediad i gerddwyr a beicwyr ynghyd â'r Prif Lwybr i Gerbydau yn natblygiad Penrhos.

Mae'n ymddangos bod Penrhos a Chae Glas yn cynnig gwell mynediad i gerddwyr a beicwyr drwy'r safleoedd ond mynediad i gerddwyr yn unig sydd yng nghynnig Kingsland. Dylid datblygu'r mynediad gwell i Mill Road i safon defnydd ar y cyd.

Cyngor Chwaraeon Cymru: Gofynnodd am gadarnhad bod y cyfleusterau newydd a fydd yn cymryd lle'r cae pêl-droed a'r cae criced presennol o'r un faint â'r caeau presennol ac felly'n cynnig yr un cyfleoedd ar gyfer hyfforddi a chwarae gemau.

Dŵr Cymru:

Carthffosiaeth: Wedi egluro y bydd y datblygiad yn gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol. Nid oes cynlluniau ar gyfer gwelliannau yn rhaglen fuddsoddi cyfalaf Dŵr Cymru. Rydym yn credu bod unrhyw ddatblygiad cyn gwneud gwelliannau yn gynamserol ac felly rydym yn gwrthwynebu'r datblygiad. Y rheswm dros y gwrthwynebiad yw er mwyn atal gorlwythiad hydrolig system garthffosiaeth gyhoeddus,

diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na wneir unrhyw niwed i'r amgylchedd.

Yn ystod y trafodaethau gydag ymgynghorwyr yr ymgeisydd amlinellwyd dau ddewis:

- Cysylltu â'r rhwydwaith presennol ger y safleoedd yn amodol ar uwchraddio'r rhwydwaith presennol.

- Cyfeirio cysylltiad â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff presennol drwy orsaf bwmpio derfynol.

Er mwyn symud ymlaen â'r naill ddewis neu'r llall bydd angen gwneud asesiad modelu hydrolig.

Deallwn mai cais amlinellol yw'r cynnig hwn a'i fod wedi cael ei gyflwyno er mwyn canfod cynsail y datblygiad a phe baech o blaid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod heb i'r gwaith hwn gael ei wneud awgrymir dau amod, yn ogystal ag amodau draenio eraill.

Yn ychwanegol at hyn, mae'n bosibl bod carthffosydd cyhoeddus heb eu cofnodi a draeniau ochrol yn croesi safle Penrhos. Mae carthffos gyhoeddus 300mm yn croesi safle Cae Glas ac ni ddylai unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 5 medr o ganol y garthffos gyhoeddus hon.

Mae'r datblygiad arfaethedig mewn ardal lle mae problemau â chyflenwad Dŵr Cymru heb welliannau wedi'u cynllunio ar eu cyfer yn ystod Rhaglen Fuddsoddi Cyfalaf bresennol Dŵr Cymru, Cynllun Rheoli Asedau 5 (2010-2015). Bydd unrhyw gynnydd yn y galw'n gwneud y sefyllfa'n waeth ac yn cael effaith andwyol ar y gwasanaeth i'r cwsmeriaid presennol. O ganlyniad, mae Dŵr Cymru'n gwrthwynebu'r datblygiad. Efallai y bydd modd i'r datblygwr gyllido'r gwelliannau hanfodol y mae angen eu darparu'n gynt drwy gais ffurfiol dan adran 40-41 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Mae angen asesiad hydrolig yn y lle cyntaf.

Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o blaid rhoi caniatâd cynllunio heb i'r gwaith fod wedi'i wneud argymhellir amod.

Mae prif bibellau dosbarthu dŵr yn croesi pob un o'r tri safle hefyd ac ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o fewn y pellter a nodwyd o ganol y cyfarpar hyn.

O ran trin carthion mae Dŵr Cymru'n dweud nad yw'n rhagweld unrhyw broblemau â thrin Dŵr Gwastraff o dai domestig ar y safle, ond os oes angen gorsaf bwmpio derfynol newydd bydd angen asesu ymarferoldeb y gwaith.

Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr: O ran y cais cynllunio arfaethedig, cynnwys asesiad o'r goblygiadau i iechyd y cyhoedd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad. Rydym wedi ymgynghori â'n cynghorwyr technegol yn Iechyd Cyhoeddus Cymru yn ogystal â PHE CRCE-Cymru, ac mae ein sylwadau'n seiliedig ar y wybodaeth sydd yn nogfennau'r cais.

Yn fwyaf penodol, gwneir yr argymhellion isod:

- Dylai mesurau atal llwch fod yn ddigonol i atal niwsans a chysylltiad â PM190 yn y derbynnydd mwyaf sensitif. Dylai amodau cynllunio adlewyrchu'r gofyniad hwn.

- Roedd yr asesiad o ansawdd yr aer yn gwneud tybiaethau ynglŷn â pharamedrau pibelli rhyddhau gwastraff y cyfleuster gwres a phŵer cyfunedig. Pan wyddys manylion yr offer hyn, dylid ystyried ailadrodd yr ymarfer modelu ac asesu er mwyn asesu effaith yr offer.

- Ni ddylai lefelau sŵn sy'n cael ei gynhyrchu gan weithgareddau ar y safle beri unrhyw annifyrrwch i fusnesau neu eiddo preswyl cyfagos.

Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru: Mae Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru'n cefnogi'r cais, fel uchod, gan ei fod yn cydymffurfio â'r ail o bedwar Amcan Strategol yn Strategaeth Twristiaeth Gogledd Cymru 2010-2015, sef Buddsoddi mewn Rhagoroldeb Nwydd. Un o'r Blaenoriaethau Allweddol yn yr Amcan Strategol hwn yw Darparu Lletyaeth o Ansawdd, ac mae'r datblygiad hwn sy'n cael ei gynnig yn cydymffurfio â hynny. Mae'r Flaenoriaeth Allweddol yn ceisio sicrhau cyflenwad ac ystod ddigonol o lety o safon i ddiwallu anghenion sy'n newid yn y farchnad, darparu ar gyfer twf a chefnogi economi dwristiaeth lewyrchus. Yn y cyd-destun hwn, mae nifer o barciau gwyliau ar Ynys Môn, ac yng Ngogledd Cymru, ond does yna ddim pentrefi gwyliau. Mae'r parciau gwyliau'n cynnwys carafannau statig sy'n eiddo i berchnogion preifat gan mwyaf, a nifer fach o gabanau sy'n eiddo preifat. Mae model busnes y pentref gwyliau sy'n cael ei gynnig yn wahanol, oherwydd bydd y cabanau'n eiddo corfforaethol ac yn cael eu gosod i bobl ar eu gwyliau. Mae'n debyg i fodel cynnyrch Center Parcs, neu Bluestone yn Sir Benfro. Cymerir felly bod y datblygiad hwn yn

cyflwyno math newydd o gynnyrch i Ynys Môn ac i Ogledd Cymru, ac mewn gwirionedd yn cynyddu'r farchnad, yn hytrach na dadleoli busnes sy'n bodoli'n barod. Yng nghyd-destun llety hunan-arlwy, mae'r Strategaeth yn nodi potensial datblygu rhagor o leoedd aros o safon drwy addasu hen adeiladau fferm. Mae'r sector hwn yn cynnwys datblygiadau bach yn bennaf heb lawer o wasanaethau, o ran cynnig bwyd a darpariaeth hamdden ar y safle. Unwaith eto bydd y ddarpariaeth gynhwysfawr hon sy'n cynnig bwyd a chyfleusterau hamdden ar y safle i bob pwrpas yn cynyddu'r farchnad, yn hytrach na dadleoli busnes sy'n bodoli'n barod. Bydd y busnes presennol yn parhau fel darparwyr annibynnol, ac yn apelio at ymwelwyr annibynnol. Roedd y sefyllfa a ddatblygodd yn Bluestone, yn Sir Benfro o fudd i'r ddarpariaeth llety hunan-arlwy annibynnol yn yr ardal. Arweiniodd y buddsoddiad mewn pentref gwyliau at fwy o ymwybyddiaeth o'r ardal, a mwy o alw, ac roedd yn cynnig cyfleusterau hamdden ac adloniant i ymwelwyr undydd a oedd yn aros mewn llety hunan-arlwy annibynnol. Bydd gweithredu drwy gydol y flwyddyn ar safle Penrhos yn creu nifer fawr o swyddi drwy gydol y flwyddyn. Bydd nifer y swyddi, a maint y busnes, yn creu hierarchaeth o swyddi, hyd at lefelau goruchwylwyr, rheolwyr a chyfarwyddwyr. Mae hyn yn hollol wahanol i'r datblygiadau llai, lle bydd y rhan fwyaf o'r swyddi'n rhai gweithredol. Bydd ystod y gwasanaethau ar y safle'n gofyn am sgiliau arbenigol, mewn gwrthgyferbyniad â datblygiadau llai lle bydd y swyddi'n rhai cyffredinol. Heb fwy o leoedd aros yn lle rhai sydd wedi dyddio, ni fydd incwm ychwanegol yn cael ei gynhyrchu, ac ni fydd yr amcan o gynyddu dibyniaeth Ynys Môn ar yr economi ymwelwyr yn cael ei gyflawni. Byddai prosiect Land and Lakes o bwysigrwydd cenedlaethol o ran datblygu a hyrwyddo twristiaeth. Bydd yn cyfrannu at amcanion cenedlaethol Twristiaeth 2020 Croeso Cymru, h.y. sicrhau twf o 10% mewn twristiaeth yng Nghymru rhwng 2013 a 2020.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Penrhos

46C427/SCR: Barn Sgrinio i symud y wal a chodi grisiau coed ar dir ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol – 20.04.06.

46C427A: Cais i docio, brig docio a thorri coed oedd wedi eu diogelu o dan orchmynion cadw coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Tynnwyd yn ôl – 18.08.06.

46C427B/TPO: Cais i docio coed wedi eu diogelu o dan Orchymyn Cadw Coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu - 10.10.06.

46C427C: Cais i godi dau rwystr uchder ar Lwybr Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu – 14.12.06.

46C427E/TPO: Cais i symud coed wedi eu diogelu o dan Orchymyn Cadw Coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Dim angen caniatâd.

46C427F: Cais i newid defnydd tir i leoli porta cabin i'w ddefnyddio fel cyfleuster newid a defnyddio'r cae fel maes chwaraeon a hefyd ffurfio lle parcio greuan ar dir yn yr hen gae chwaraeon, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu – 24.07.08.

46C427G/SCR: Cais am farn sgrinio ar gyfer dau bentref hamdden a datblygiad preswyl – Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol – 30.08.11.

46C427H/SCO: Cais am farn sgrinio ar gyfer dau bentref hamdden a datblygiad preswyl - Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Rhyddhawyd barn – 08.03.12.

46C427J/SCR: Cais am farn sgrinio ar gyfer dau bentref hamdden a datblygiad preswyl - Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol – 08.11.12.

46C124: Newid defnydd hen dolldy gan ei droi'n ystafell de a gwneud maes parcio ym Mhenrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.08.88

46C124A: Addasiadau ac estyniadau i ddarparu mwy o le bwyta a chegin yn y Tolldy, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 20.09.96

46C124B/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i ddarparu mwy o le bwyta a chegin yn y Tolldy, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 29.10.96

46C124C: Dymchwel yr adeilad presennol yn rhannol, addasiadau ac estyniadau ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa bresennol yn y Tolldy, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 12.03.01

46C124D/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel yr adeilad rhestredig yn rhannol, addasiadau ac estyniadau ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa bresennol yn y Tolldy, Penrhos, Caergybi. Tynnwyd yn ôl – 02.02.11

46C287: Codi heulfan ym Meddmanarch, Stad Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 07.11.96

46C211: Torri tua 800 o goed sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed ar dir ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Dim gwrthwynebiad – 10.04.91

46C211A: Codi cuddfan bren newydd ar gyfer gwylio adar at ddefnydd y cyhoedd ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.12.92

46C211B: Cais am ganiatâd i dorri tua 1500 o goed sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu - 05.05.93

46C94: Dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn Nhŷ Rhosydd, Gwarchodfa Natur Penrhos, Caergybi. Gwrthod – 28.08.87

46C283: Adfer ac adnewyddu'r Tŵr Dŵr, Stad Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 11.06.96

46C283A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer adfer ac adnewyddu'r Tŵr Dŵr, Stad Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 09.07.96

46C282: Addasiadau ac estyniadau i'r Tŷ Ymdrochi, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo - 08.05.96

46C97: Codi annedd ar safle Sweet Briar, Penrhos / Ffordd Llundain, Caergybi. Gwrthod - 28.08.87

46C23: Codi sied ddefaid ffrâm porthol a thŷ gwair ar Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo - 14.12.84

46C23A: Addasu adeiladau ffarm i ddarparu cyfleusterau ar gyfer gweithlu M.S.C. ar Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.08.88

46C23B: Ôl-gais ar gyfer newid defnydd dwy gyn sied amaethyddol i ddefnydd storio cyffredinol ar Ffarm Penrhos, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 11.05.07

46C334: Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer dymchwel Rhif 2, Byngalo Ffarm Penrhos, Caergybi. Datblygu a ganiateir – 16.11.00

46C71: Newid defnydd garej ac ystafell storio i greu annedd ym Mhenrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 21.05.86

46C71A: Addasu adeiladau amaethyddol diangen yn 3 annedd yn eiddo Penrhos Lodge, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 01.10.96

46C71B/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasu adeiladau amaethyddol diangen yn 3 annedd yn eiddo Penrhos Lodge, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 27.09.96

46C71C/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i The Tower, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 11.12.96

46C71D: Addasiadau ac estyniadau i The Tower, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 08.11.96

46C71E: Codi heulfan yn The Tower House, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 10.06.03

46C71F/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig i godi heulfan yn The Tower House, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 26.06.03

46C301: Addasiadau ac estyniadau i'r eiddo ynghyd â chodi garej breifat i dri char yn Nhŷ Ffarm Penrhos, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.12.97

46C333: Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw i ddymchwel Tŷ Melyn, Ffarm Penrhos, Caergybi. Datblygu a ganiateir – 16.11.00

Hanes Cynllunio tir cyfagos

46C427D: Codi carreg goffa a phlac i gofio 250 mlynedd ers geni Thomas Telford ar Arglawdd Stanley, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu – 05.07.07.

Kingsland

46LPA531/DC Creu mynedfa newydd i gae O.S. 9969 ar y B.4545, Ffordd Kingsland, Caergybi. Dim gwrthwynebiad – 07.07.8

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA)

Mae Datganiad Amgylcheddol yn dod gyda'r cais cynllunio. O dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999, mae'n ofynnol cyflwyno asesiad yn nodi a yw'r wybodaeth amgylcheddol, yn gyffredinol, yn bodloni gofynion y rheoliadau hyn ac a oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i asesu effaith y cais ar yr amgylchedd.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn cynnwys crynodeb annhechnegol. Mae'n trafod yr holl faterion sydd fel arfer yn gysylltiedig â datblygiad tai a hamdden / twristiaeth mawr, ac yn cynnwys gwybodaeth am effaith datblygiad llety'r gweithwyr, yn rhoi sylw i faterion ychwanegol penodol i'r safle ac yn cyflwyno cynigion lliniaru. Yn ogystal, ar 08.03.12 cyflwynodd yr awdurdod cynllunio lleol farn gwmpasu (46C427H/SCO) ac ystyrir bod y Datganiad Amgylcheddol yn rhoi sylw digonol i'r materion a godir yn y farn honno.

Y Cynllun Datblygu a pholisïau, cyngor a chanllawiau cynllunio eraill perthnasol

O dan ddarpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os yw'r cynllun datblygu i gael ei ystyried i bwrpas unrhyw benderfyniad sydd i'w wneud o dan y Deddfau cynllunio, yna rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau pwysig yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (a fabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, nid yw newidiadau diweddar i bolisi cynllunio cenedlaethol wedi newid statws statudol y cynllun datblygu fel man cychwyn ar gyfer gwneud penderfyniadau.

O dan baragraff 2.7.1 Polisi Cynllunio Cymru "Lle mae polisïau cynllun datblygu wedi dyddio neu eu disodli dylai awdurdodau cynllunio lleol roi llai o bwysau iddynt o blaid ystyriaethau pwysig eraill, fel polisi cynllunio cenedlaethol, wrth benderfynu ceisiadau unigol. Bydd hyn yn sicrhau bod penderfyniadau'n seiliedig ar bolisïau a ysgrifennwyd gyda'r nod o gyfrannu at gyflawni datblygiadau cynaliadwy".

Mae fersiwn diweddaraf Polisi Cynllunio Cymru'n cadarnhau o'r newydd rôl y system gynllunio o ran sicrhau datblygiadau cynaliadwy ac, o dan baragraff 4.2.2 fe nodir "mae'r system gynllunio'n darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy i sicrhau bod gwneuthurwr y penderfyniad, ar yr un pryd, yn cydbwyso ac integreiddio'r materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol."

O dan baragraff 4.2.4 Polisi Cynllunio Cymru "lle:

- nad oes cynllun datblygu mabwysiedig, neu
- ystyrir bod polisïau perthnasol y cynllun datblygu wedi dyddio neu wedi eu disodli, neu
- lle nad oes unrhyw bolisïau perthnasol

mae rhagdybiaeth o blaid cynigion yn unol ag egwyddorion allweddol ac amcanion polisi allweddol datblygu cynaliadwy yn y system gynllunio. Wrth wneud hyn, dylai'r cynigion geisio cydbwyso ac integreiddio'r amcanion hyn i sicrhau'r canlyniadau datblygu cynaliadwy gorau". Mae adrannau 4.3 a 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru'n disgrifio'r egwyddorion a'r amcanion perthnasol.

O dan baragraff 2.7.2 Polisi Cynllunio Cymru "lle'r gwneuthurwr penderfyniadau, yn y lle cyntaf, yw penderfynu drwy adolygu'r cynllun datblygu a yw'r polisïau mewn cynllun datblygu mabwysiedig wedi dyddio neu wedi eu disodli gan ystyriaethau pwysig eraill i bwrpas gwneud penderfyniad ar gais cynllunio unigol.

Dylid gwneud hyn yng ngoleuni'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy." Mae'n bwysig nodi bod canllawiau Llywodraeth Cymru'n cyfeirio'n gyson at bolisïau, ac nid cynlluniau datblygu, sydd wedi dyddio neu eu disodli.

Mae ystyriaethau cynllunio perthnasol yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005). Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau pontio a nodir o dan reoliadau Cynllun Datblygu Lleol Cymru a "stopio gweithio" ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn. Erys cynllun adneuo 2001, fel a ddiwygiwyd gan adroddiad yr Arolygydd, yn ystyriaeth gynllunio berthnasol gan gario'r un pwysau â phan gyrhaeddodd y pwynt o fod yn Gynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yn fwy diweddar, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Polisi Cynllunio Interim i ddelio gyda safleoedd tai mawr yn neu gerllaw'r prif drefi ar Ynys Môn sef Amlwch, Caergybi a Llangefni.

Mae ystyriaethau pwysig eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru, Nodiadau Cyngor Technegol a dogfennau polisi lleol eraill (a restrir yn yr adran berthnasol o'r adroddiad hwn).

Ymadawiad o'r Cynllun Datblygu

Fel y nodir uchod, mae'r cynnig i ddatblygu Penrhos, Cae Glas a Kingsland. Ystyrir bod y cais yn ymadawiad o'r cynllun datblygu lle mae'r cynigion yn ymwneud â Chae Glas a Kingsland.

Cae Glas

Mae Polisi 2 (Swyddi Newydd) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y cyngor o blaid prosiectau creu gwaith ar safleoedd sydd wedi eu dyrannu ar y Map Cynigion ac a nodir yng Nghynigion S1 i S35 lle maent yn unol â'r meini prawf ym Mholisi 1. Mae cynnig S1 (Fferm Tŷ Mawr) yn cynnwys dyraniad o 200 acer a nodir ar y Map Cynigion i'r de o Gaergybi (Atodiad 1). Mae cyfran o'r dyraniad hwn wedi'i ddatblygu'n barod mewn cysylltiad â datblygiad Parc Cybi. Mae safle'r cais am Gae Glas, yn rhannol, yn cynnwys tir o fewn y dyraniad hwn (gweler Atodiad 1). Mae'r cais yn cynnig complecs llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa B, i'w ddefnyddio wedyn fel pentref hamdden gyda chyfleusterau cysylltiedig.

Mae Polisi 3 (Fferm Tŷ Mawr, Caergybi) yn nodi bod tir wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad masnachol yn Fferm Tŷ Mawr, Caergybi ac y dylid cynnwys y defnyddiau canlynol yn y datblygiad:

i. Safle a gadwyd yn ôl ar gyfer un busnes / defnyddiwr diwydiannol a fyddai angen safle o tua 200 acer.
ii. Ardal wasanaeth o hyd at 5 acer yn cynnwys busnes motel, gorsaf betrol a siop.
iii. Tirlunio sylweddol.

Mae'r polisi'n mynd ymlaen i ddweud y dylai unrhyw ddatblygiad fod yn destun brîff dylunio manwl ddylai roi ystyriaeth fanwl i unrhyw henebion, nodweddion tirlun ac y dylai gynnwys tirlunio sylweddol. Mae'n nodi y bydd y dyluniad terfynol yn dibynnu ar aliniad a lleoliad y gyffordd ar gyfer ffordd ddeuol newydd arfaethedig yr A5/A55 a'r ffyrdd mynediad.

Mae Polisi B2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y bydd darpariaeth gyflogaeth yn cael ei hannog drwy sicrhau bod digon o dir a / neu adeiladau ar gael mewn lleoliadau addas. Rhestrir nifer o leoliadau gan gynnwys Ystadau Cyflogaeth yng Nghaergybi.

Yn ôl Polisi B3 yn y Cynllun Fframwaith bydd lleoliadau neilltuol fel y nodir ym Mholisi B2 yn cael eu cadw ar gyfer defnyddiau sy'n amlwg angen lleoliad o'r fath, ac wedi eu cynnwys yn nosbarth B1 yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

O dan Bolisi B4 bydd safleoedd a nodir yn unol â pholisi B2 yn cael eu gwarchod rhag mathau eraill o ddatblygiad, gan gynnwys tai a siopau.

Oherwydd nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried i fod yn unol â nifer o ddarpariaethau'r polisïau uchod cyn belled ag y byddai'n arwain at golli tir wedi'i ddiogelu ar gyfer cyflogaeth, fe'i hysbysebwyd fel ymadawiad.

Kingsland

Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd caniatâd cynllunio ar gyfer tai'n cael ei roi o fewn ffiniau

anheddiad y trefi a'r pentrefi a restrir, sy'n cynnwys Caergybi. Fel a welir yn Atodiad 1 yr adroddiad hwn, mae'r rhan fwyaf o safle cais Kingsland y tu allan i'r ffin anheddiad fel a ddiffiniwyd ar fap cynigion Cynllun Lleol Ynys Môn ar gyfer Caergybi.

Mae'r rhan o'r safle yn Kingsland sydd o fewn y ffin anheddiad yn y cynllun lleol yn rhan o ddyraniad sy'n cwmpasu'r ganolfan chwaraeon a chaeau chwarae awyr agored sydd wedi'i ddyrannu fel cynnig FF11 (Cynnig Seilwaith Ffisegol ac Amgylcheddol) o dan ddarpariaethau polisi 14 (Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Oherwydd bod y cynnig am lety dros dro i weithwyr adeiladu a'i ddefnydd wedyn yn un o ddatblygiad preswyl, mae'r cais wedi'i hysbysebu fel ymadawiad o ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd.

Ystyriaethau Polisi'n Ymwneud â'r Egwyddor o Ddatblygu Cynaliadwy

Mae'r cais cynllunio'n cwmpasu tri gwahanol safle ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland y gofynnwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ei benderfynu fel un cais oherwydd y cysylltiadau rhwng y safleoedd a rhoddir manylion pellach am hyn yn adran 7.

Y dull i'w ddilyn yw bod y polisïau a'r ystyriaethau pwysig yn cael eu nodi yng nghyswllt y tri safle a'u defnydd (cyn belled ag y bo gwahanol ystyriaethau'n berthnasol) ac yn yr adran nesaf gwneir asesiad o sut mae'r cynigion yn perfformio yn erbyn y polisïau / ystyriaethau hyn gan edrych ar y cynigion yn unigol a gyda'i gilydd.

Cynnig pentref hamdden Penrhos ac estyniad Cae Glas

Mae'r cynnig yng nghyswllt Penrhos yn un am bentref hamdden fel y nodir yn y cais. Bwriedir symud ymlaen gyda datblygu'r safle hwn p'un ai y datblygir Cae Glas a Kingsland neu beidio.

Mae'r cynnig yng nghyswllt Cae Glas (ar ôl defnyddio'r safle dros dro i ddarparu llety i'r gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa) yn un i ddarparu estyniad i'r pentref hamdden ym Mhenrhos. Mae'n bwysig nodi y byddai'r estyniad i'r pentref hamdden yng Nghae Glas ond yn digwydd pe bai'r safle'n cael ei ddatblygu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa.

O ran polisi, o dan Gynllun Lleol Ynys Môn, lleolir safle Penrhos y tu allan i'r ffin anheddiad (hynny yw yng nghefn gwlad agored).

Fodd bynnag dylid nodi, o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, bod y ffin anheddiad wedi'i hymestyn o gwmpas safle Alwminiwm Môn a bod Penrhos felly wedi'i leoli ar gyrion yr anheddiad hwn (er nad yw'n ffinio oherwydd bod priffordd yr A5 yn ei rannu'n ddwy). Er na chafodd y Cynllun Unedol a Stopiwyd ei fabwysiadu'n llawn, nid oedd Arolygydd yr Ymchwiliad yn argymell newid y ffin hon nad oedd yn destun ymgynghori gyda'r cyhoedd ac, felly, ystyrir y dylid rhoi pwysau i ffin y Cynllun Datblygu Unedol yng nghyffiniau'r safle: o ystyried mai lleoliad y ffin ddatblygu yw datganiad polisi cynllunio diweddaraf y Cyngor ar derfynau ffurf adeiledig yr anheddiad.

O ran Cae Glas, mae rhan sylweddol o'r safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn fel safle cyflogaeth (S1). Mae gweddill y safle, i'r de ddwyrain, yn ffinio â'r dynodiad ond yn dod o fewn cefn gwlad agored. O dan ddarpariaethau'r Cynllun Unedol a Stopiwyd, mae'r dyraniad cyflogaeth y cyfeirir ato hefyd fel S1 yn llai mewn cymhariaeth â'r cynllun lleol. O ganlyniad, lleolir rhan lai o safle'r cais o fewn y ffin anheddiad ac o fewn cynigion cyflogaeth S1 (Atodiad 2) y Cynllun Datblygu Unedol. Mae gweddill safle'r cais yn ffinio ond y tu allan i ffin anheddiad Caergybi yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae'r rhan sydd o fewn ffin anheddiad Caergybi hefyd o fewn Ardal Weithredu Leol o dan Bolisi EP3.

Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniateir datblygiadau creu gwaith sy'n cynyddu cyfleoedd cyflogaeth, ac nad ydynt yn creu newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol o ran lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio.

Mae Polisi B7 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi wrth ystyried datblygiad gyda gofynion lleoli penodol nad yw'r cyflenwad neu'r dyraniad presennol o dir cyflogaeth yn eu bodloni, y bydd y meini prawf a restrir yn cael eu hystyried. Y meini prawf hyn yw'r rhwydwaith trafnidiaeth, y berthynas gyda'r llafurlu lleol, y ddarpariaeth seilwaith, yr effaith ar yr amgylchedd lleol gan gynnwys ardaloedd dynodedig, yr effaith ar y gymuned leol ac ansawdd amaethyddol y tir dan sylw.

O dan Bolisi B9 bydd rhagdybiaeth o blaid cynigion sy'n ehangu ar nifer ac ystod y cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig, ar yr amod y gweithredir rhagofalon i warchod yr amgylchedd a'r gymuned leol.

O dan Bolisi CH1, caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau hamdden a thwristiaeth lle maent yn cyd-fynd â fframwaith polisi'r cynllun hwn sydd wedi'i anelu at greu gwaith, a diogelu'r amgylchedd a'r gymuned leol.

Mae Polisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y bydd datblygiadau llety gwyliau newydd o ansawdd uchel....yn cael eu caniatáu lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun hwn.

Mae Polisi CH10 yn nodi y bydd y Cyngor Sir yn cefnogi datblygu atyniadau i ymwelwyr a chyfleusterau hamdden yng nghefn gwlad sy'n gydnaws â diwylliant, hanes ac amgylchedd naturiol Gwynedd, sy'n cynnig cyfleusterau pob tywydd ychwanegol i gyd-fynd â'r atyniadau naturiol presennol yn y sir ac nad ydynt yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r gymuned leol.

O dan Bolisi CH11 bydd y Cyngor Sir yn annog datblygu, mewn lleoliadau priodol, cyfleusterau pob tywydd sy'n gydnaws â strategaeth gyffredinol y cynllun, yn enwedig rhai y gallai'r bobl leol a thwristiaid eu defnyddio.

Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth ar safleoedd y tu allan i aneddiadau presennol ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos gofynion lleoliad penodol a manteision economaidd a fyddai'n cyfiawnhau caniatáu'r cynnig. Mae'r testun ategol ym Mholisi 2 yn nodi ym mharagraff 3.18 mai ond mewn amgylchiadau eithriadol fydd y Cyngor yn caniatáu safleoedd cyflogaeth newydd y tu allan i aneddiadau presennol, fel arfer yn gysylltiedig â chynigion hamdden a thwristiaeth.

O dan Bolisi FF11 Cynllun Lleol Ynys Môn, ar safleoedd heb eu dyrannu, bydd cynlluniau ar gyfer cyfleusterau hamdden yn cael eu caniatáu lle:

i. Maent yn cynyddu ansawdd ac ystod y cyfleusterau i'r bobl leol ac i ymwelwyr.
ii. Yn ysgafnu'r pwysau ar ardaloedd sy'n amgylcheddol sensitif.
iii. Yn ehangu mynediad i'r cyhoedd at ardaloedd agored gyda gwerth hamdden.

O dan Bolisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn, caniateir ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun hwn. Yn benodol, bydd y Cyngor yn edrych yn ffafriol ar gynigion sy'n rhan annatod o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu cyfleusterau twristiaeth a hamdden i'r ardal. Mae testun ategol y polisi hwn yn rhoi arweiniad pellach ar ddarpariaethau'r polisi hwn ac, ymhlith ystyriaethau eraill, ar ystyriaethau tirlun ac amgylcheddol.

Mae Polisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn nodi y caniateir cynigion sy'n cynyddu neu'n arallgyfeirio'r ystod o gyfleoedd cyflogaeth sydd ar gael, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, lle maent o faint a math sy'n gweddu gyda'r ardal o gwmpas ac nad ydynt yn achosi niwed sylweddol. Mae'r polisi yn mynd ymlaen i nodi na chaniateir safleoedd lle:

i. Mae safleoedd 'tir llwyd' addas ar gael yn yr ardal dan sylw a / neu;
ii. Mae tir addas wedi'i ddyrannu ar gael yn yr ardal dan sylw.

Mae Polisi T01 yn y Cynllun Datblygu Lleol a Stopiwyd yn nodi y caniateir cynigion i ddatblygu atyniadau twristiaeth sy'n bodoli'n barod ymhellach neu i greu rhai newydd ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed sylweddol i'r amgylchedd.

Mae Polisi T02 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn nodi y caniateir ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel lle na fyddent yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Pennod 11 ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn ymwneud â datblygiadau twristiaeth:

Mae paragraff 11.1.1 yn nodi bod twristiaeth yn hanfodol i economi lewyrchus a chreu gwaith mewn sawl rhan o Gymru. Mae'n ffynhonnell gyflogaeth a buddsoddiad sylweddol a chynyddol, ac yn seiliedig ar amrywiaeth diwylliannol ac amgylcheddol y wlad. Gall twristiaeth fod yn gatalydd ar gyfer gwarchod yr amgylchedd, adfywio a gwella mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd.

Mae paragraff 11.1.2 yn nodi mai amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer twristiaeth yw:

- annog twristiaeth gynaliadwy yng Nghymru, hyrwyddo ffyniant yn lleol a chefnogi lles a chyfranogiad y gymuned, tra'n gwarchod ac ychwanegu gwerth at dreftadaeth naturiol a diwylliant; a

- rheoli'r sector twristiaeth mewn ffyrdd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd.

Ym mharagraff 11.1.9, nodir y dylai datblygiadau ar gyfer defnyddiau twristiaeth, chwaraeon a hamdden, lle bo hynny'n briodol, gael eu lleoli ar dir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen. Mae ailwampio ac ailddefnyddio adeiladau hanesyddol yn sensitif yn cynnig cyfleoedd penodol ar gyfer cyfleusterau twristiaeth a hamdden.

Mae paragraff 3.7 yn TAN 18 yn nodi bod lleoliad defnyddiau sy'n golygu teithio sylweddol, gan gynnwys cyflogaeth, addysg, siopa a hamdden, yn gallu dylanwadu'n sylweddol ar nifer a hyd y siwrneiau teithio, y dull o deithio a'r potensial ar gyfer tripiau amlbwrpas. Dylai cynlluniau datblygu geisio, lle bynnag y bo hynny'n bosibl, dod o hyd i leoliadau ar gyfer y fath ddatblygiadau sy'n cynnig mynediad diffuant a hawdd drwy amrediad o ddulliau trafnidiaeth, ac felly:

- dyrannu safleoedd sy'n creu galw sylweddol am deithio mewn dinasoedd, trefi a chanolfannau rhanbarth a gerllaw cyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus, er mwyn lleihau dibyniaeth pobl ar geir a chynyddu cynhwysiant cymdeithasol drwy sicrhau bod datblygiad yn hawdd ei gyrraedd ar drafnidiaeth gyhoeddus i rai sydd heb fynediad at gar;

- cynnwys polisïau sy'n cyfeirio cyfleusterau lle mae angen cyson amdanynt at leoliadau sy'n agos at eu defnyddwyr mewn canolfannau lleol a gwledig, gan sicrhau mynediad hawdd i bawb, yn enwedig drwy gerdded a beicio; mae'r cyfleusterau hyn yn cynnwys ysgolion cynradd, meddygfeydd a siopau hwylus lleol; ac

- ystyried y potensial i newid patrymau teithio anghynaliadwy presennol, er enghraifft drwy ddull cydgysylltiedig o welliannau trafnidiaeth a dyrannu safleoedd drwy'r cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.9 yn Nodyn Cyngor Technegol 18 yn nodi “lle cyflwynir ceisiadau cynllunio i ddatblygu ar dir sydd heb ei ddyrannu ac sy'n debygol o gynhyrchu nifer sylweddol o dripiau, gallai felly, yn amodol ar bolisïau'r cynllun datblygu, fod cyfiawnhad dros wrthod y ceisiadau hyn lle nad ydynt yn bodloni'r egwyddorion ym mharagraff 3.7”.

Mae Polisi FF11 ac FF12 yng Nghynllun Fframwaith mabwysiedig Gwynedd, a Pholisi 1 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) ar Drafnidiaeth, Safonau Parcio Ynys Môn (2008) a GP1 a TR10 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn cynnwys darpariaethau'n ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad.

Mae Cynllun Rheoli Cyrchfan Ynys Môn (2012) (sy'n cynnwys y datblygiad Tir a Llynnoedd yn benodol) yn pwysleisio'r manteision economaidd y mae'r sector twristiaeth yn eu cyflwyno i'r economi ym Môn drwy greu llawer iawn o swyddi ar yr Ynys a thrwy annog busnesau lleol.

O ran y polisïau twristiaeth a hamdden a restrir, mae polisi CH2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn fwy neu lai'r un fath, oherwydd mae'r ddau'n caniatáu llety gwyliau o ansawdd uchel ar yr amod eu bod yn rhan annatod o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at dwristiaeth yn yr ardal. Mae Polisi TO2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn hefyd yn hyrwyddo llety o ansawdd uchel ar yr amod nad yw'n achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Lety Gwyliau yn ystyriaeth bwysig. Mae'n gofyn bod unrhyw gynnig yn un o 'ansawdd uchel'. Mae paragraffau 5.2 i 5.4 yn egluro bod ansawdd uchel yn ymwneud, yng nghyd-destun y cynllun datblygu a'r polisi perthnasol yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd “....ag ansawdd y datblygiad o ran yr ystyriaethau defnydd tir”. Mae'r canllawiau'n mynd ymlaen i restru meini prawf sy'n helpu i ddiffinio ansawdd y datblygiad yn y termau hyn. Mae'r meini prawf yn ceisio gwarchod yr amgylchedd a sicrhau bod datblygiadau wedi eu lleoli'n dda yn ogystal ag ystyried materion fel gosodiad, dyluniad a pha ddeunyddiau a ddefnyddir. Yn berthnasol i'r rhain yw bod Penrhos a Chae Glas wedi eu lleoli yng nghefn gwlad agored ar hyd yr arfordir, sy'n rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ni ellir dosbarthu'r rhan fwyaf o'r tir dan sylw fel tir wedi'i ddatblygu'n flaenorol. Mae hefyd yn berthnasol bod y safleoedd wedi eu lleoli'n dda ar gyfer y rhwydwaith trafnidiaeth presennol ac mewn lleoliad cynaliadwy: ystyrir hyn ymhellach yn yr adran berthnasol o'r adroddiad. Mae hefyd yn helpu i gryfhau canolfan dwristiaeth sy'n bodoli'n barod.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn hyrwyddo dull canlyniadol o leoli llety gwyliau, gyda datblygiadau o

fewn neu ar gyrion anheddiad a blaenoriaeth i dir wedi'i ddatblygu'n flaenorol yn hytrach na thir yng nghefn gwlad agored neu mewn dynodiadau tirlun pwysig. Gellir ystyried y safle ym Mhenrhos i fod ar gyrion Caergybi ac nad yw'n cynnwys tir wedi'i ddatblygu'n flaenorol a'i fod wedi'i leoli mewn ardal a ddynodwyd fel rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol sy'n rhan o arfordir heb ei ddatblygu.

Mae Polisi Cynllunio Cymru a TAN 18 yn disgwyl i ddatblygiadau sy'n cynhyrchu galw sylweddol am deithio gael eu lleoli mewn canolfannau neu ar safleoedd hygyrch.

Mae Polisi B7 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn mynnu bod datblygiadau na leolir hwynt o fewn aneddiadau'n cael eu cyfiawnhau'n llawn o ran gofynion lleoliad. Dylid nodi bod y cais wedi'i gefnogi gan Adroddiad gan Colliers yn nodi'r gofynion arfordirol sy'n gysylltiedig ag elfen hamdden y cynllun.

Hefyd o dan y polisïau twristiaeth a chyflogaeth uchod, mae'n ofynnol nad yw'r datblygiad yn achosi effaith annerbyniol ar yr amgylchedd. Mae ystyriaethau eraill a restrir yn y polisïau uchod yn cynnwys cynaliadwyedd, y berthynas gyda'r ardal o gwmpas, ystyriaethau hanesyddol, ardaloedd amgylcheddol sensitif, diogelu'r gymuned leol, ystyriaethau diwylliannol a gofynion seilwaith.

Mae Pennod 7 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn ymwneud â datblygu economaidd. Cyhoeddwyd hwn ym mis Tachwedd 2012 a gwnaed newidiadau nodedig i Bennod 7. Mae paragraff 7.2.2 yn nodi bod angen i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau eu bod yn deall y manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad arfaethedig a bod yr un sylw'n cael ei roi i'r ystyriaethau hyn ag i faterion cymdeithasol ac amgylcheddol wrth wneud penderfyniad, a chydnabod y bydd adegau pan fydd y manteision economaidd yn troi'r fantol yn erbyn yr ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol.

Mae paragraff 7.6.1 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol ac adeiladol wrth ddelio gyda cheisiadau datblygu economaidd. Wrth benderfynu ceisiadau ar gyfer defnyddiau tir economaidd, dylai awdurdodau ystyried manteision economaidd tebygol y datblygiad ar sail tystiolaeth gadarn. Wrth asesu'r manteision hyn, mae ffactorau allweddol yn cynnwys:

- faint a sut fath o swyddi y disgwylir iddynt gael eu creu neu eu cadw ar y safle;
- a fydd a faint fydd y datblygiad yn helpu i droi'r fantol yn erbyn yr anfantais economaidd neu gefnogi blaenoriaethau adfywio, er enghraifft drwy wella'r cyfleoedd cyflogaeth neu uwchraddio'r amgylchedd;
- ystyried y cyfraniad a wneir i strategaethau gofodol ehangach, er enghraifft i hybu twf neu adfywio mewn ardaloedd penodol.

7.6 2 Wrth ystyried ceisiadau cynllunio gyda photensial datblygu economaidd, dylai awdurdodau cynllunio lleol holi barn yr holl adrannau awdurdod lleol perthnasol ac yn enwedig Swyddogion Datblygu Economaidd oherwydd gallai hyn helpu i nodi unrhyw fanteision economaidd.

Mae paragraffau 7.1.1 a 7.1.2 Polisi Cynllunio Cymru'n diffinio 'datblygu economaidd' fel datblygu tir sy'n cynhyrchu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae paragraff 7.1.2 yn nodi'n glir ei bod yn hanfodol bod y system gynllunio'n darparu ar gyfer anghenion yr economi gyfan ac nid rhai a ddiffinnir fel B1, B2 a B8 yn unig.

Mae paragraff 7.1.3 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn berthnasol o ran holl agweddau'r cynnig fel a ganlyn:

...Yn ogystal, lle bynnag y bo hynny'n bosibl dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio tywys a rheoli datblygu economaidd i hwyluso adfywio ac i hyrwyddo cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Wrth wneud hyn, dylent geisio:

- cydgysylltu datblygiadau gyda darpariaeth seilwaith;
- cefnogi polisïau a strategaethau economaidd cenedlaethol, rhanbarthol a lleol;
- alinio swyddi a gwasanaethau gyda thai lle bynnag y bo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig yn y car;
- hyrwyddo ailddefnyddio tir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen, sy'n wag neu wedi'i danddefnyddio; a
- darparu cyfleoedd adfywio ffisegol a chyflogaeth i gymunedau difreintiedig.

Mae paragraff 7.1.4 yn mynd ymlaen i ddweud:

Wrth gymhwyso'r ystyriaethau hyn ac eraill, dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio tywys datblygiadau economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, yn lle atal neu gymell datblygiadau o'r fath i beidio ag ymgeisio.

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas wedi eu lleoli mewn ardal y gellir ei hystyried, mewn termau polisi, i fod yn rhan o arfordir heb ei ddatblygu.

Yng Nghae Glas, cynigir tua 38.1 hectar fel gwarchodfa natur yng nghyffiniau'r arfordir. Mae hyn yn cynnwys darparu canolfan ymwelwyr.....

Mae safle Penrhos ac yn enwedig yr ardal o bentir amaethyddol hefyd yn ffurfio rhan o'r hyn y gellir ei ystyried i fod yn arfordir heb ei ddatblygu. Mae'r adroddiad Colliers (Hydref 2012) syddyn cael ei ystyried yn rhan 7 o'r adroddiad o dan a wedi gyflwyno i gefnogi'r cais yn cynnwys y cyfiawnhad dros leoliad arfordirol.

Mae Polisi D5 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y bydd rhagdybiaeth yn erbyn cynigion i ddatblygu safleoedd ar hyd yr arfordir y tu allan i'r prif aneddiadau a fyddai'n gwrthdaro gyda chymeriad y tirlun a'i werth o ran cadwraeth natur.

O dan Bolisi 36 yn y Cynllun Lleol rhaid i ddatblygu mewn ardaloedd heb eu datblygu sydd ar neu'n ffinio â'r arfordir gael ei reoli'n llym a rhaid i gynigion fod yn ffisegol ac amgylcheddol gydnaws â chymeriad yr ardal. Mae'r meini prawf perthnasol yn cynnwys a oes angen lleoliad arfordirol ar y datblygiad, a'r effeithiau ar nodweddion o arwyddocâd tirlun; o werth cadwraeth natur neu hanesyddol; o werth twristiaeth, hamdden neu amwynder cyffredinol.

Mae paragraff 5.8.2 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi cyn y bydd datblygiadau mawr yn cael caniatâd y bydd raid iddynt ddangos bod arnynt angen lleoliad arfordirol. Mae TAN 14 Cynllunio Arfordirol yn cynnwys darpariaethau tebyg (paragraff 11).

Mae paragraff 11.1.6 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn nodi "mewn rhai mannau gallai fod angen cyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd (er enghraifft mewn ardaloedd arfordir heb eu datblygu)..."

Mae'r meini prawf yn cynnwys a oes angen lleoliad arfordirol ar y datblygiad a'r effeithiau ar nodweddion o arwyddocâd tirlun; o werth cadwraeth natur neu hanesyddol; o werth twristiaeth, hamdden neu amwynder cyffredinol.

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas yn dod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Ynys Môn. Mae paragraff 5.5.6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi, mewn Parciau Cenedlaethol neu Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, bod ystyriaethau arbennig yn berthnasol i gynigion datblygu mawr sy'n fwy cenedlaethol na lleol eu cymeriad ac na ddylid caniatáu datblygiadau mawr mewn Parciau Cenedlaethol neu Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol. Mae yna hefyd ddyletswydd statudol i ystyried gwarchod a gwella'r AHNE.

Gallai'r rhain godi lle dangosir, ar ôl ymchwilio'n drylwyr, er budd cyhoeddus tra phwysig y byddai gwrthod yn ddifrifol andwyol i'r economi leol ac nad oes posibilrwydd o leoli'r datblygiad yn rhywle arall neu gwrdd â'r angen mewn ffordd arall. Rhaid i unrhyw waith adeiladu ac adfer gael ei wneud i safonau amgylcheddol uchel. Dylai'r broses o ystyried ceisiadau am ddatblygiadau mawr, felly, gynnwys asesiad:

- a oes angen y datblygiad, o ran ystyriaethau cenedlaethol, ac effaith ei ganiatáu neu ei wrthod ar yr economi leol;
- gost a'r sgôp ar gyfer darparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal ddynodedig neu o gwrdd â'r angen amdano mewn ffordd arall;
- unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r tirlun, ac i ba raddau y gellid cymedroli hynny.

Gwneir asesiad o'r cynigion yn erbyn y meini prawf hyn yn adran ganlynol yr adroddiad hwn.

Mae rhan o safle cais Cae Glas o fewn Lletem Las (wedi'i groeslinellu'n wyrdd – Atodiad 2) rhwng Tŷ Mawr, Caergybi a Bae Trearddur.

Mae Polisi EN3 y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn nodi y bydd "lletemau glas yn cael eu cynnal er mwyn atal datblygu amhriodol sy'n andwyol i gymeriad agored yr ardal ac sy'n creu clustog amgylcheddol i gymunedau lleol." Mae'r cyfiawnhad a resymir yn nodi bod y lletem las yn y fan yma'n creu clustog o dir glas rhwng safle cyflogaeth strategol Tŷ Mawr ac anheddiad Trearddur. Ni ddylai datblygiad aflonyddu ar letemau glas.

Yn ôl 4.8.12 Polisi Cynllunio Cymru... Mae'r polisïau cyffredinol sy'n rheoli datblygu yng nghefn gwlad yn berthnasol yn achos lletemau glas, ond mae hefyd rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiad sy'n amhriodol o ran pwrpas y dynodiad (gweler 4.8.14 tan 4.8.18). Mae paragraff 4.8.14 yn nodi (mewn lletemau

glas) “bydd rhagdybiaeth yn erbyn datblygu amhriodol yn berthnasol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol roi pwysau sylweddol i unrhyw effaith andwyol y byddai datblygiad yn ei gael ar Lain Glas neu Letem Las.

Mae paragraff 4.8.15 yn nodi “na ddylid rhoi caniatâd cynllunio i ddatblygiad amhriodol ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn lle mae’r ystyriaethau eraill yn amlwg yn troi’r fantol yn erbyn y niwed y byddai datblygiad o’r fath yn ei wneud i’r lletem las”.

Mae paragraff 4.8.16 yn nodi bod codi adeiladau newydd mewn lletem las a ddynodwyd yn lleol yn ddatblygiad amhriodol oni bai ei fod i’r pwrpasau a restrir yn y meini prawf. Un o’r meini prawf a restrir yw “cyfleusterau hanfodol ar gyfer chwaraeon awyr agored a hamdden awyr agored, mynwentydd, a defnyddiau tir eraill sy’n cynnal natur agored y lletem las ac nad ydynt yn gwrthdaro gyda’r pwrpas o gynnwys tir oddi mewn iddi; nid yw’r un o’r meini prawf eraill yn berthnasol i’r cynnig sy’n destun y cais hwn.

Mae’r testun ategol i bolisi EN3 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn nodi bod y lletem las wedi’i dynodi yn y fan hyn i greu clustog o dir glas rhwng safle cyflogaeth strategol Tŷ Mawr ac anheddiad Trearddur. Fel yr eglurwyd yn flaenorol, ystyrir bod y ffin anheddiad a ddiffiniwyd yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn ddilys ac mae’r un peth yn berthnasol i’w ddarpariaethau o ran y lletem las a ddynodwyd yn lleol.

Lleolir rhan o ddatblygiad Cae Glas y tu allan i’r ffin anheddiad a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Unedol ac, felly, wedi’i leoli yng nghefn gwlad ac o fewn y lletem las a ddynodwyd yn lleol.

Mae paragraff 4.9.1 Polisi Cynllunio Cymru’n nodi “Dylai tir sydd wedi’i ddatblygu’n flaenorol (neu dir llwyd), lle bynnag y bo hynny’n bosibl, gael ei ddefnyddio yn lle safleoedd tir glas, yn enwedig rhai o werth amaethyddol neu ecolegol uchel....” Mae Penrhos a Chae Glas yn safleoedd tir glas yn bennaf.

Mae safle Tir Glas yn cynnwys Siambr Gladdu Trefignath, sy’n heneb gofrestredig. Mae Polisi 39 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y byddai’r Cyngor yn defnyddio ei bwerau cynllunio i sicrhau bod Henebion Cofrestredig a’u gosodiadau’n cael eu cadw’n gyfan.

Mae polisïau sy’n gwarchod mannau agored yn berthnasol. O dan 11.1.3 Polisi Cynllunio Cymru, Chwaraeon a Hamdden, nodir mai prif amcanion cynllunio Llywodraeth Cymru yw hyrwyddo:

- patrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu, gan greu a chynnal rhwydweithiau o gyfleusterau a mannau agored mewn lleoedd sydd wedi eu gwasanaethu’n dda gan ddulliau teithio cynaliadwy, yn enwedig mewn ardaloedd trefol;
- cynhwysiant cymdeithasol ac iechyd a lles gwell drwy sicrhau bod gan bawb, gan gynnwys plant a phobl ifanc, yr henoed a phobl gydag anableddau, fynediad hawdd at yr amgylchedd naturiol ac at fannau agored a chyfleusterau o ansawdd da wedi eu dylunio’n dda; a
- darparu cyfleusterau arloesol, hygyrch a hawdd eu defnyddio i wneud ein hardaloedd trefol, yn enwedig canol trefi, yn lleoedd mwy deniadol, lle bydd pobl yn dewis byw, gweithio a dod i’w gweld.

11.1.8 Dylai awdurdodau cynllunio ddarparu fframwaith ar gyfer cyfleusterau twristiaeth, chwaraeon a hamdden o ansawdd da, wedi eu lleoli’n dda. Dylai’r ardaloedd a’r cyfleusterau mewn ardaloedd trefol a gwledig fod yn sensitif i anghenion defnyddwyr, yn ddeniadol, wedi eu cynnal yn dda, ac wedi eu gwarchod rhag troseddu a fandaliaeth. Dylent fod yn ddiogel a hygyrch, gan gynnwys i gymunedau difreintiedig a rhai dan anfantais, ac i bobl gyda thrafferthion symudedd, a thrwy amrywiaeth o wahanol ddulliau teithio cynaliadwy, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Paragraff 11.1.11 – Dylai mannau gwyrdd agored ffurfiol ac anffurfiol, gan gynnwys parciau o werth hamdden neu amwynder sylweddol, gael eu gwarchod rhag datblygu, yn enwedig mewn ardaloedd trefol lle maent yn ateb sawl diben, nid yn unig o ran gwella ansawdd bywyd ond drwy gyfrannu at fioamrywiaeth, cadwraeth natur a thirlun, ansawdd yr aer a gwarchod dŵr daear.

Paragraff 11.1.12 – Dylai pob cae chwarae, p’un ai yn nwylo cyhoeddus, preifat neu gyrff gwirfoddol, gael eu gwarchod rhag datblygu ac eithrio lle:

- mai’r ffordd orau o gadw a gwella’r cyfleusterau yw drwy ail-ddatblygu rhan fach o’r safle;
- mae darpariaeth arall o fudd tebyg i’r gymuned yn dod ar gael; neu
- lle mae gormodedd o’r fath ddarpariaeth yn yr ardal.

Byddai’r datblygiad arfaethedig yn golygu bod cae criced a chae pêl-droed ym Mhenrhos yn cael eu colli. Fodd bynnag, mae cyfleusterau newydd yn cael eu cynnig fel rhan o’r datblygiad yng Nghae Glas.

Mae polisïau'n ymwneud â Hawliau Tramwy & Llwybrau Beicio hefyd yn berthnasol.Mae paragraff 11.1.13 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi y dylai awdurdodau lleol geisio gwarchod a gwella'r rhwydwaith hawliau tramwy fel adnodd hamdden ac amgylcheddol. Anogir hwynt hefyd i hyrwyddo'r rhwydwaith beicio cenedlaethol, llwybrau troed pellter hir, llwybrau ceffyl, camlesi a chymell pobl i ddefnyddio dyfroedd mewndirol a rheilffyrdd segur fel lonydd glas ar gyfer hamdden gynaliadwy.

7.19 Mae Polisi 37 yn y Cynllun Lleol yn cefnogi cynigion sy'n annog mynediad i'r arfordir a chefn gwlad gan gerddwyr ar yr amod nad ydynt yn gwneud difrod i gadwraeth natur.

Mae'r llwybr arfordirol ym Mhenrhos yn agored i'r cyhoedd ar hyn o bryd ar sail ganiataol. Mae'r cynnig hwn yn cynnig gwneud y llwybr hwn yn un ffurfiol fel bo'n dod yn hawl tramwy cyhoeddus ffurfiol.

Mae rhan o Lwybr Beicio Cenedlaethol Rhif 8 a Llwybr Troed Cyhoeddus Rhif 38 yn mynd drwy ran o ben deheuol safle Penrhos ar hyd hen ffordd yr A5 sydd wedi ei hail-lwybro. Bydd angen gwyro'r llwybrau hyn oherwydd eu bod yn rhedeg ar hyd y brif ffordd fynediad i'r datblygiad.

Yn yr ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd ym Mhenrhos, bwriedir hefyd wella'r llwybrau troed anffurfiol i'r pyllau dŵr, i'r fynwent i anifeiliaid anwes ac i atyniadau eraill er mwyn hwyluso mynediad i gerddwyr a chadeiriau olwyn.

Mae'r cynigion ym Mhenrhos hefyd yn cynnwys datblygu cyfleusterau hamdden o fewn pellter cerdded agos i Gaergybi a'r Parc siopa gerllaw. Mae hefyd arosfannau bws wrth y cyfleusterau siopa hyn ar gyfer cyrraedd gwasanaethau lleol yn nhref Caergybi ei hun a'r rhwydwaith busnes ehangach.

Mae Polisïau 1, 42 a 48 (mae'r polisi hwn hefyd yn cynnwys ystyriaethau mwy cyffredinol a asesir o dan adran arall) Cynllun Lleol Ynys Môn, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, GP2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) (Dylunio) i gyd yn berthnasol o ran eu bod yn ymwneud â'r berthynas rhwng y datblygiad a gynigir yn y caniatâd cynllunio amlinellol a'r ardal o'i gwmpas.

Rhaid rhoid sylw arbennig i osodiad yr Adeiladau Rhestredig a'r Strwythurau Hanesyddol eraill ar y safleoedd. Mae Arglawdd Stanley sy'n arwain at ben deheuol safle Penrhos, a'r tolldy, yn adeiladau rhestredig.

Yn benodol, mae adran 66(1) Deddf Gynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio i ddatblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol **roi sylw arbennig** i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

Mae Polisïau D22 yn y Cynllun Fframwaith, 41 yn y Cynllun Lleol ac EN13 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru & Cylchlythyr 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" yn rhoi arweiniad polisi ar osodiad adeiladau rhestredig.

Mae Cylchlythyr 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" yn rhoi mwy o arweiniad ac, yn ôl adran 11 "Mae'r gosodiad yn aml yn rhan hanfodol o gymeriad adeilad, yn enwedig os yw parc, gardd neu diroedd wedi eu gosod allan i gyd-fynd â'i ddyluniad neu swyddogaeth. Hefyd, gallai hyfywedd hanesyddol yn ogystal â chymeriad adeiladau hanesyddol ddioddef a gallent golli llawer iawn o'u diddordeb a'r cyfraniad a wneir ganddynt at y treflun neu'r tirlun pe byddent yn cael eu hynysu o'u hamgylchoedd".

Mae paragraff 11.1.9 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid lleoli datblygiadau ar gyfer defnyddiau twristiaeth, chwaraeon a hamdden, lle bo hynny'n briodol, ar dir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol. Mae ailwampio ac ailddefnyddio adeiladau hanesyddol yn sensitif yn cyflwyno cyfleoedd penodol ar gyfer cyfleusterau twristiaeth a hamdden.

Mae Penrhos a Chae Glas yn cynnwys coed a choetiroedd. Mae Penrhos yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed a wnaed ym 1971 a leolir ar gwr y warchodfa ac ar hyd coridor yr A5. Mae Cae Glas yn cynnwys coetiroedd collddail, conwydd a choed cymysg ynghyd â nifer o ardaloedd newydd eu plannu rhwng 25-40 mlynedd oed. Mae rhan o safle Penrhos yn cynnwys Planhigfa Goetir Hynafol (PGH) (mae o gwmpas 0.5 ha yn cael ei effeithio). Yn ôl EN7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, ni chaniateir datblygu lle byddai'n achosi niwed annerbyniol i goetir hynafol.

Byddai'r datblygiad efallai'n effeithio ar tua 11 hectar o goetir, ac o'r coetir hwn mae tua 1.7 hectar o goed sydd â Gorchmynion Gwarchod Coed arnynt i'w tynnu. Byddai ardal o 15 hectar o goetir yn aros ar gael i'r cyhoedd ar ôl cwblhau'r datblygiad. Fel mesurau lliniaru bwriedir ail-blannu 4.3 hectar o goetir yng nghyffiniau'r pentir. Byddai tua 3.7 hectar o goed felly'n cael eu colli ym Mhenrhos.

Mae'r safleoedd gerllaw Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddymynach sydd o bwysigrwydd cenedlaethol. Mae'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad, fel a ddiwygiwyd gan Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000, yn rhoi dyletswydd ar bob corff cyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol) i gymryd camau rhesymol, yn gyson ag ymarfer eu swyddogaethau'n briodol, i warchod a gwella ymhellach y nodweddion o ddiddordeb arbennig y dynodwyd y SoDdGA o'u herwydd. Gall datblygiad o fewn neu gerllaw ffiniau Safleoedd SoDdGA, ac mewn rhai achosion datblygiadau yn gymharol bell i ffwrdd, achosi difrod iddynt. Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad a fyddai'n debygol o achosi difrod i SoDdGA. Cyn awdurdodi gwaith a fyddai'n debygol o achosi difrod i unrhyw un o nodweddion arbennig SoDdGA, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru o'r gwaith arfaethedig, ac ystyried ei gyngor wrth benderfynu a ddylid rhoi caniatâd cynllunio a chynnwys amodau.

Mae'r Mapiau Diogelu ar gyfer Cymru a baratowyd gan Arolwg Daearegol Prydain yn tynnu sylw at rannau o'r safle gan gynnwys cronfeydd tywod a gro, a hefyd at ddynodiad Penrhos fel Safle Mwynau yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (safle 11), a ddynodwyd ar gyfer tywod ac sydd â chlustog o 400 metr sy'n cwmpasu cryn dipyn o safle'r cais. Yn wreiddiol derbyniwyd gwrthwynebiad i ddatblygu Penrhos oherwydd y byddai'n sterileiddio adnoddau tywod a gro ar y safle, ond mae'r gwrthwynebiad hwnnw wedi'i dynnu'n ôl.

Mae adran 13.4 Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) hefyd yn berthnasol. Mae hwn yn rhoi cyngor ar reoli datblygu a pherygl llifogydd. Mae cyngor pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a'r Perygl Llifogydd". Mae rhan o safle'r cais o fewn Parth C2, fel a ddiffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan TAN 15 Datblygu a'r Perygl Llifogydd (Gorffennaf 2004), sy'n ei gwneud yn ofynnol cyfiawnhau datblygiad ym Mharth C drwy ddangos:

i. Bod y lleoliad yn angenrheidiol i gynorthwyo, neu i fod yn rhan o gynllun adfywio awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sydd ei hangen i gynnal anheddiad presennol, neu
ii. Bod lleoli'r datblygiad ym Mharth C yn angenrheidiol i gyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan strategaeth yr awdurdod lleol sydd ei hangen i gynnal anheddiad presennol, ac
iii. Mae'n cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir wedi'i ddatblygu'n flaenorol, ac
iv. Mae canlyniadau posibl digwyddiad llifogydd i'r math arbennig o ddatblygiad wedi eu hystyried yng nghyswllt meini prawf TAN 15, ac yn cael eu hystyried i fod yn dderbyniol.

Mae 6.5.1 Polisi Cynllunio Cymru yn delio ag archaeoleg ac yn nodi lle mae datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar weddillion archaeolegol cenedlaethol bwysig, p'un ai ydynt yn gofrestredig neu beidio, ac ar eu gosodiad, y dylai fod rhagdybiaeth o blaid eu cadw'n ffisegol yn eu lle. Mewn achosion lle mae gweddillion archaeolegol llai pwysig, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol bwyso a mesur pwysigrwydd cymharol yr archaeoleg yn erbyn ffactorau eraill, gan gynnwys yr angen am y datblygiad arfaethedig.

Mae 6.5.2 Polisi Cynllunio Cymru'n egluro, ar sail asesiadau archaeolegol, os credir bod gweddillion pwysig yn bodoli ar safle datblygiad, y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn i'r darpar ddatblygwr drefnu bod gwerthusiad maes archaeolegol yn cael ei gyflawni cyn gwneud unrhyw benderfyniad ar y cais cynllunio. Ar sail yr ymchwiliadau hyn (6.5.3) lle mae awdurdodau cynllunio lleol yn penderfynu nad oes cyfiawnhad dros gadw'r gweddillion archaeolegol yn ffisegol yn eu lle ac y dylai datblygiad a fyddai'n arwain at ddinistrio'r gweddillion archaeolegol fynd yn ei flaen, dylai awdurdodau cynllunio lleol fod yn fodlon bod y datblygwr wedi gwneud darpariaeth briodol a boddhaol ar gyfer ymchwilio, cofnodi a chyhoeddi archaeolegol cyn rhoi'r caniatâd cynllunio.

Ymdrinnir â'r iaith Gymraeg ym mharagraff 4.13.1 Polisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y bydd lles yr iaith i'r dyfodol ar draws Cymru gyfan yn dibynnu ar ystod eang o ffactorau, yn enwedig addysg, newid demograffig, gweithgareddau cymunedol a sylfaen economaidd iach i gynnal cymunedau cynaliadwy a ffyniannus. Dylai'r system cynllunio defnydd tir hefyd ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg a, thrwy wneud hynny, gall gyfrannu at ei lles. Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a TAN 20 hefyd yn nodi bod anghenion y Gymraeg yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ceisiadau cynllunio.

Mae paragraffau 4.23.2 & 4.23.3 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi y dylai cynlluniau datblygu ystyried anghenion y Gymraeg ac mae pennod 10a y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn cyflwyno'r dull o wneud hyn. Mae'n nodi mai'r prif fater yw lleoliad, maint a datblygu mewn cyfnodau a bod y strategaeth dai ac anheddiad fel rheol yn

seiliedig ar yr egwyddor o ganiatáu mwy o dai fel bo'n gymesur â maint yr anheddiad. (10a.10).

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn (2007) (Cynllunio a'r Iaith Gymraeg) yn nodi'r amgylchiadau lle dylid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar Iaith gyda chais cynllunio fel a wnaed yn yr achos hwn, ac ystyriaethau asesiad.

Kingsland

Mae'r datblygiad yn Kingsland yn cynnwys codi adeiladau parhaol i weithwyr ar sail dros dro (fel Tai Amlfeddiannaeth) a fyddai, ar ôl eu defnyddio dros dro fel llety i'r gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa, yn cael eu meddiannu fel tai preswyl 'confensiynol' (tai marchnad a fforddiadwy).

Ymdrinnir isod â'r polisïau cynllunio cenedlaethol sy'n berthnasol i lety ar gyfer gweithwyr adeiladu, a datganiad sefyllfa'r Cyngor ar safle Kingsland a Chae Glas.

Mae'r adran hon yn ystyried ystyriaethau cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi perthnasol eraill yng nghyswllt y defnydd maes o law o safle Kingsland ar gyfer datblygiad preswyl.

Ni fydd y datblygiad ar safle Kingsland, yn yr un modd ag ar safle Cae Glas, yn digwydd oni bai fod angen datblygu mewn cysylltiad â chreu llety i weithwyr adeiladu ar gyfer gorsaf bŵer niwclear Wylfa B. Bydd y bobl fydd yn byw yn y tai amlfeddiannaeth yn Kingsland hefyd yn dibynnu ar y cyfleusterau yn natblygiad Cae Glas; hwn yw'r cysylltiad sy'n cael ei hyrwyddo fel rhan o'r pecyn datblygu.

Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer tai o fewn ffiniau anheddiad y trefi a'r pentrefi a restrir, sy'n cynnwys Caergybi. Fel gyda Phenrhos a Chas Glas, mae'r rhan fwyaf o safle Kingsland yn disgyn y tu allan i'r ffin anheddiad fel a ddiffinnir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Atodiad 1).

Mae polisïau yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd (A6) a Chynllun Lleol Ynys Môn (53) a HP6 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd, yn cyfyngu ar ddatblygu yng nghefn gwlad. Mae paragraff 4.7.8 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi “Dylid lleoli datblygiad yng nghefn gwlad o fewn ac yn ffinio gyda'r aneddiadau hynny yn y lle sydd orau iddo o ran seilwaith, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a thirlun...”

O dan ddarpariaethau'r Cynllun Unedol a Stopiwyd (a'r farn yw ei fod yn cario cryn bwysau am y rhesymau a nodir uchod), nodir Caergybi fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3. Mae Polisi HP3 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd wedi eu dyrannu a safleoedd addas eraill o fewn y ffin ddatblygu.

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn yn rhestru'r meini prawf fydd yn cael eu hystyried wrth benderfynu ceisiadau cynllunio. Mae Polisïau cyffredinol GP1 a GP2 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn cynnwys rhestri atgoffa o'r ystyriaethau pwysig a thechnegol pan fydd cais datblygu unigol yn cael ei ystyried. Paratowyd y rhestri atgoffa i gynnwys materion yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae'r ffin anheddiad ar gyfer Caergybi wedi'i diwygio o dan ddarpariaethau Polisi HP3 yn “y Cynllun Datblygu Unedol ac mae'r rhan fwyaf o safle'r cais o fewn y ffin anheddiad, er wedi'i nodi ar gyfer defnyddiau hamdden o dan bolisïau FF6 ac F11 (Atodiad 2).

O ran tai newydd, mae angen yn ystyriaeth bwysig. O dan Bolisi Cynllunio Cymru a TAN1 mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir go iawn ar gael, neu y daw ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai o'i farnu yn erbyn yr amcanion cyffredinol a maint a lleoliad y datblygiad y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu.

Roedd Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai 2011 yn dangos bod cyflenwad 5.1 mlynedd o dir ar gael. Penderfynodd adroddiad yr Arolygydd ar Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai 2012 fod gan Ynys Môn gyflenwad 5.8 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Cyflwynwyd y Polisi Cynllunio Interim Safleoedd Mawr (50+) er mwyn hwyluso datblygiad a allai helpu'r Cyngor i gynnal y cyflenwad tir 5 mlynedd sy'n ofynnol. Mae'r Polisi hwn yn cefnogi safleoedd sydd o fewn neu'n ffinio gyda ffiniau datblygu'r 3 prif ganolfan (sy'n cynnwys Caergybi) oherwydd y rhain yw'r trefi mwyaf cynaliadwy ar gyfer twf i'r dyfodol. Fodd bynnag, nid yw'r Polisi Cynllunio Interim yn nodi safleoedd penodol, yn hytrach polisi seiliedig ar feini prawf ydyw i werthuso'r angen am ac addasrwydd safle penodol. Yn ogystal, o ystyried bod y cais yn un am unedau sydd i'w defnyddio i ddechrau fel llety i weithwyr adeiladu dros dro, bydd y rhain ond yn dod ar gael fel tai “confensiynol” ar ôl i'r defnydd dros dro hwn fel llety i

weithwyr adeiladu ddod i ben a'r unedau wedi eu hailwampio. Yn ôl yr ymgeiswyr, mae hyn yn annhebygol o ddigwydd tan 2026-2029 (6.4 Datganiad Amgylcheddol Adendwm Mai 2013).

Ystyrir nad yw'r cynnig yn rhoi sylw i brif bwrpas y Polisi Cynllunio Interim h.y. hwyluso darparu tai "confensiynol" i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y gellir defnyddio polisïau'r Cydgynllun Datblygu Lleol. Felly ystyrir na ellir cymhwyso darpariaethau'r Polisi Cynllunio Interim ar Safleoedd Mawr i'r cais hwn.

Mae Polisi 14 yn y Cynllun Lleol yn diogelu tir yn Kingsland i ddatblygu canolfan sglefrio rhew dan do. Mae Polisi FF6 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn diogelu tir yn Kingsland er mwyn hwyluso uwchraddiad o'r Ganolfan Hamdden a Stadiwm Caergybi, i ddarparu Cwrs Ymarfer Golff, Cwrs Saethyddiaeth ac adleoli'r sgwâr criced a chaeau Clwb Rygbi Caergybi.

Mae o gwmpas 1.3 ha safle'r cais yn Kingsland yn disgyn y tu allan i'r ffin anheddiad yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd o dan ddarpariaethau Polisi HP3. Dangosir y rhain ar y map sy'n amgaeedig fel Atodiad 3.

Mae polisïau'n ymwneud â thai fforddiadwy'n berthnasol. O dan Bolisi A9 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 51 Cynllun Lleol Ynys Môn, HP7 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy a'r Datganiad Darparu Tai Fforddiadwy, rhaid darparu hyd at 30% o dai fforddiadwy ar safleoedd gyda 10 neu fwy o dai. Er y gofyniad hwn, mae'r ymgeiswyr yn cynnig 50% o dai fforddiadwy fel rhan o'r defnydd preswyl maes o law yn Kingsland.

Mae'r safle'n dod o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Felly, mae polisïau sy'n berthnasol i Benrhos a Chae Glas (gweler uchod) yr un mor berthnasol i'r cynigion ar gyfer Kingsland. Yn benodol, rhaid ystyried 5.5.6 Polisi Cynllunio Cymru fel y nodir uchod.

Mae polisïau perthnasol eraill sy'n gymwys i Kingsland ac sydd wedi eu nodi uchod ar gyfer Penrhos a Chas Glas yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (tir wedi'i ddatblygu'n flaenorol); (archaeoleg); yr Iaith Gymraeg; Hawliau Tramwy Cyhoeddus; Cynaliadwyedd; Rhywogaethau a Warchodir ac Ecoleg.

Llety Gweithwyr

Fel y nodir uchod, mae cais am ganiatâd wedi'i wneud i ddefnyddio Cae Glas a Kingsland dros dro i ddarparu llety ar gyfer y gweithwyr adeiladu a gyflogir yn Wylfa.

Bwriedir os na ddefnyddir y safleoedd i'r pwrpas hwn yn gyntaf, na fydd y datblygiad terfynol maes o law (hamdden yng Nghae Glas a phreswyl yn Kingsland) yn digwydd. Felly, mae'r cynigion ar y ddau safle hwn yn dibynnu ar elfen gweithwyr adeiladu'r datblygiad.

Mae'r sylwadau a wnaed yng nghyswllt y ffin anheddiad a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (gweler uchod) yr un mor berthnasol i'r llety gweithwyr ag i'r datblygiadau maes o law arfaethedig.

Yn ogystal, mae'r polisïau yng nghyswllt datblygu economaidd, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr arfordir heb ei ddatblygu, y SoDdGA, y Lletem Las, Archaeoleg, Yr Iaith Gymraeg a pholisïau eraill y sonnir amdanynt uchod, yr un mor berthnasol i'r cynnig ar gyfer y llety i'r gweithwyr adeiladu yng Nghae Glas a Kingsland ag i'r defnyddiau terfynol maes o law ar y safleoedd hynny ac, felly, rhaid eu hystyried.

O ran y defnydd ar gyfer y gweithwyr adeiladu, nid oes unrhyw bolisïau cynllunio lleol sy'n uniongyrchol berthnasol. Fodd bynnag, mae nifer o Ddatganiadau Cynllunio Cenedlaethol sy'n berthnasol.

Y Datganiadau hyn yw'r brif sail ar gyfer penderfyniadau a wneir gan yr Uned Cynllunio Seilwaith Mawr yn yr Arolygiaeth Gynllunio ar geisiadau sy'n dod ger eu bron am brosiectau seilwaith mawr cenedlaethol bwysig. Yng Nghymru a Lloegr, mae'r Datganiad Cynllunio Cenedlaethol perthnasol yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau perthnasol o dan Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (diwygiad).

Mae'r angen am ddarpariaeth niwclear wedi'i nodi yn EN-1. Mae hwn yn nodi bod angen a bod brys am ganiatáu a chreu seilwaith ynni newydd gyda'r nod o gyfrannu at gyflenwad ynni sicr amrywiol a fforddiadwy a chefnogi polisïau'r Llywodraeth ar ddatblygu cynaliadwy, yn enwedig drwy liniaru ac addasu i'r newid hinsawdd fel y nodir yn y Datganiad – EN-1.

Mae paragraff 3.11.2 EN-6 yn datgan bod EN-1 yn nodi y gallai adeiladu, gweithredu a datgomisiynu seilwaith ynni gael effeithiau economaidd-gymdeithasol. Nodir bod gorsafoedd pŵer niwclear yn golygu prosiectau adeiladu mawr ar ddechrau eu hoes. Mae'r Gwerthusiad o Gynaliadwyedd Niwclear wedi nodi y bydd effeithiau cadarnhaol sylweddol ar yr economi leol yn debygol. Mae Cyfrol II y Datganiad – EN-6 yn

nodi ffin y safle ar gyfer yr orsaf bŵer niwclear newydd ar Ynys Môn. Mae'r safle wedi'i gynnwys ar raglen sydd, ym marn y Llywodraeth, yn realistig i sicrhau bod gorsafoedd pŵer niwclear newydd yn weithredol yn y DU o 2018 ymlaen, gyda'r gwaith a'r staff yn cynyddu wrth symud tuag at 2025.

Mae adran 5.12 y Datganiad Cynllunio Cenedlaethol – EN-1 yn hysbysu ynghylch effeithiau posibl economaidd-gymdeithasol prosiectau, ar lefelau lleol a rhanbarthol. Mae'r effeithiau posibl wedi eu cynnwys ym mharagraff 5.12.3 ac yn cynnwys effaith gweithwyr yn mewnlifo ar wahanol adegau yn ystod cyfnodau adeiladu, gweithredu a datgomisiynu'r seilwaith ynni. Gallai hyn newid deinameg y boblogaeth leol a hefyd y galw am wasanaethau a chyfleusterau yn yr aneddiadau sydd agosaf at y gwaith adeiladu (gan gynnwys cyfleusterau cymunedol a seilwaith ffisegol fel ynni, dŵr, trafnidiaeth a gwastraff).

Wrth gydnabod bod angen darparu llety i weithwyr adeiladu mewn cysylltiad â'r orsaf pŵer niwclear newydd yn Wylfa, mae'r Cyngor wedi cymeradwyo Datganiad Sefyllfa ar letya gweithwyr adeiladu. Mae hwn yn nodi bod y Cyngor yn ystyried y byddai defnydd gormodol gan weithwyr adeiladu o sefydliadau gwely a brecwast lleol a mathau eraill o lety dros dro yn gwrthdaro gyda'r rôl bwysig y mae'r math yma o lety'n ei chwarae gyda hwyluso'r sector twristiaeth yn yr economi leol. Mae'r Cyngor yn ystyried y dylai 33% o'r llety y disgwylir i'r gweithwyr adeiladu fod ei angen arnynt gael ei fodloni gan lety wedi'i godi'n bwrpasol i'r gweithwyr adeiladu. Mae'r Datganiad Sefyllfa'n nodi ymhellach y dylid ond darparu cyfran fach o'r llety pwrpasol hwn ar y safle, gyda'r gweddill i'w ddarparu ar un neu fwy o safleoedd ar yr Ynys. Ystyrir bod y Datganiad Sefyllfa hwn yn ystyriaeth gynllunio bwysig (er, oherwydd iddo fod yn destun ymgynghori wedi'i dargedu at bartïon budd penodol, credir y dylid rhoi llai o bwysau iddo i bwrpas rheoli datblygu).

Caiff sut mae'r cynigion i ddarparu llety i'r gweithwyr adeiladu'n perfformio yn erbyn polisïau cenedlaethol, y Datganiad Sefyllfa cymeradwy, a pholisïau cynllunio'n gyffredinol, ei drafod yn yr adran nesaf.

7. Y cydbwysedd cynllunio cyffredinol

Yn yr adran hon o'r adroddiad rydym yn trafod y prif faterion, yn crynhoi'r prif bolisïau ac ystyriaethau eraill ac yn asesu'r cynigion ar sail y polisïau/ystyriaethau hynny.

Y Cais

Mae disgrifiad manwl o'r cynigion yn adrannau blaenorol yr adroddiad hwn ac maent yn cynnwys nifer o elfennau gwahanol. Un ystyriaeth bwysig yw bod y cynigion wedi'u cyflwyno ar ffurf pecyn a dywedir bod pob un ohonynt yn angenrheidiol i sicrhau bod y datblygiad yn hyfyw a bod modd symud ymlaen ag ef.

Yn benodol, mae'r cais yn datgan bod angen safle arfordirol ar gyfer y datblygiad hamdden/twristiaeth ym Mhenrhos. Mae estyniad i'r cyfleuster hwn ar safle Cae Glas yn dibynnu ar safle Penrhos am gyfleusterau a mynediad i'r arfordir. Mae'r cynigion ar gyfer llety i weithwyr rhwng safleoedd Cae Glas a Kingsland yn gysylltiedig i'r graddau y bydd safle Cae Glas yn ganolbwynt i'r ddau safle gan y bydd yr holl gyfleusterau canolog yng Nghae Glas. Fel yr ydym wedi cydnabod uchod, mae'r elfennau ar gyfer llety gweithwyr yn y cais yn rhan annatod ohono. Os na fyddant yn mynd ymlaen, yna ni fydd y mathau defnydd olynol yn Nghae Glas a Kingsland yn digwydd ychwaith.

Felly mae'r cynigion wedi'u hystyried ar y sail hon.

Y Dull o Drafod Polisi a'r Cynllun Datblygu

Yn yr adran flaenorol eglurwyd pam y mae'r datblygiadau yng Nghae Glas a Kingsland yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu. Mae'r cynllun datblygu yn cwmpasu Cynllun Fframwaith Gwynedd (1992) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996). Fodd bynnag, oherwydd oed y cynlluniau a'r polisïau, maent wedi dyddio ar lawer cyfrif.

Eglurir yn Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ar gyfer achosion lle y mae polisïau wedi dyddio neu lle nad oes polisïau perthnasol, fod y system gynllunio yn rhagdybio o blaid datblygu cynaliadwy er mwyn sicrhau bod materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yn cael eu cydbwyso a'u hintegreiddio. Rhaid asesu'r cais yn unol â'r canllawiau polisi hyn gan ystyried polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu ynghyd â'r cyngor mewn polisi cynllunio cenedlaethol os yw polisïau yn y cynllun datblygu wedi dyddio neu os nad oes polisïau perthnasol ar gael (PCC 4.2.4).

Credir y dylid rhoi mwy o bwys ar y CDU a Ataliwyd gan ei bod yn ddogfen fwy diweddar (2005) sy'n cynnwys y datganiad diweddaraf gan yr awdurdod cynllunio lleol ar bolisi cynllunio ac yn ymgorffori argymhellion Arolygydd y CDU ar ôl yr Ymchwiliad i'r Cynllun. Dylid rhoi pwys hefyd ar PCC ei hun gan mai hwn yw'r datganiad diweddaraf ar bolisi cynllunio cenedlaethol.

Ystyriaethau ynghylch Ffiniau Anheddiad

Mae'r CDU a Ataliwyd yn gosod Penrhos a'r rhan o safle Cae Glas sydd y tu allan i'r ffin anheddiad yn gyfagos i anheddiad Caergybi ac mae hyn yn berthnasol yng nghyd-destun polisïau yn PCC, TAN 18 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar Dwristiaeth o ran ystyried cynaliadwyedd datblygiadau mawr a thwristiaeth.

Credir y dylid rhoi cryn bwys ar y ffaith bod y ffin yn y CDU a Ataliwyd yn cynnwys Kingsland o fewn ffin anheddiad Caergybi (heblaw am ddwy ran fach o'r safle sydd, felly, yn rhan o gefn gwlad o safbwynt polisi).

Er gwaethaf perthynas y safleoedd hyn â'r ffin anheddiad, nid yw'r un ohonynt yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Derbynnir y dylid lleoli mathau o ddefnydd at dwristiaeth ar dir a ddatblygwyd o'r blaen os yw'n briodol ac, yn fwy cyffredinol, y dylid defnyddio safleoedd tir llwyd yn hytrach na safleoedd tir glas lle bynnag y bo modd, yn enwedig os ydynt yn werthfawr o safbwynt amaethyddiaeth neu ecoleg. Rydym yn trafod y materion ecolegol sy'n gysylltiedig â'r safleoedd isod. Y cyngor gan Lywodraeth Cymru (Tîm yr Amgylchedd Naturiol ac Amaethyddiaeth) yw bod y tebygolrwydd o golli'r tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn isel.

Dyrannu Safleoedd

Nid yw safle Penrhos wedi'i ddyrannu, yng nghyd-destun polisi cynllunio, ac mae o fewn cefn gwlad.

Mae rhan o safle Cae Glas o fewn Cynnig S1 yn y CDU a Ataliwyd. Fel y nodwyd uchod, dyraniad ar gyfer cyflogaeth yw hwn. Fodd bynnag, ers dyrannu'r safle, mae "Parc Cybi" wedi'i gwblhau i raddau helaeth ac mae ar gael o hyd ar gyfer mathau traddodiadol o ddefnydd diwydiannol cyffredinol B1, B2 a B8. Felly credir na fyddai colli tir Cynnig S1 ar safle Cae Glas yn y CDU a Ataliwyd yn amharu'n sylweddol ar y ddarpariaeth gyffredinol o dir cyflogaeth yn Ynys Môn. Ni ddyrannwyd y rhan o safle Cae Glas sy'n weddill ac mae o fewn cefn gwlad.

Mae'r rhan fwyaf o safle Kingsland o fewn y ffin anheddiad ac felly mae polisi HP3 yn y CDU a Ataliwyd yn gymwys iddo. Mae'r polisi hwn yn diffinio Caergybi yn brif ganolfan lle y caniateir tai newydd ar safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd addas eraill o fewn y ffin datblygu.

Er hynny, dylid cofio, fel y nodwyd yn adran 6, fod y rhan fwyaf o safle Kingsland wedi'i dyrannu o dan bolisi FF6 yn y CDU a Ataliwyd sy'n diogelu'r tir ar gyfer gwella Canolfan Hamdden Caergybi. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw geisiadau am ddefnydd hamdden ar y safle hwn ac mae adain hamdden y cyngor wedi cadarnhau mai dim ond darn bach o dir y tu allan i safle'r cais ger Canolfan Chwaraeon Caergybi y bydd angen ei ddefnyddio yn y dyfodol ac ni fyddai hyn yn effeithio ar y tir datblygu sy'n destun i'r cais cynllunio hwn. Credir felly na fydd y mathau defnydd arfaethedig ar safle Kingsland yn amharu ar y ddarpariaeth hamdden yn yr ardal.

Gyda golwg ar y mannau sydd y tu allan i'r ffin anheddiad a dyraniad FF6 yn Kingsland, sef Mannau 1 i 3 ar y cynllun yn Atodiad 3, credir bod y mannau hyn yn fach yng nghyd-destun y datblygiad cyfan ac maent yn dilyn ffurf naturiol y tir a therfynau caeau gan roi ffin resymegol i'r datblygiad. Mae Man 1 yn rhan annatod o'r cais sy'n rhoi mynediad i gerbydau i'r datblygiad.

Mae'r cynlluniau yn Atodiad 1 a 2 yn dangos y ffin anheddiad a'r safleoedd a ddyrannwyd.

Yr Angen am y Datblygiad

Mae'r angen am y datblygiad yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ar y cais cynllunio.

Mae angen y llety i weithwyr adeiladu er mwyn cyflawni prosiect seilwaith o bwysigrwydd cenedlaethol sydd wedi'i gefnogi gan Lywodraethau'r DU a Chymru. Mae polisïau cenedlaethol ynghylch datblygiadau ynni wedi'u disgrifio yn yr adran flaenorol yn yr adroddiad hwn. Mae Cyfrol II o NPS EN6 yn dangos ffin y safle ar gyfer yr orsaf bŵer niwclear newydd yn Ynys Môn.

Fel y nodwyd uchod, mae tystiolaeth sy'n ategu Datganiad Safbwynt y Cyngor ar Lety i Weithwyr Adeiladu yng nghyswllt gorsaf Wylfa yn awgrymu na ellir dibynnu'n llwyr ar y llety preswyl na'r llety twristiaeth presennol yn Ynys Môn i sicrhau'r nifer angenrheidiol o unedau llety ac y byddai dull cymysg o weithredu yn unol â'r Datganiad Safbwynt yn hyfyw ac yn ymarferol. Byddai hyn hefyd yn lleihau'r effaith ar y farchnad dai leol a'r sector twristiaeth. Er ei bod yn anodd pennu'r nifer o weithwyr adeiladu a fydd yn gweithio ar safle Wylfa B ar hyn o bryd, mae'r cynigion hyn yn debygol o gwrdd â'r angen a ragwelwyd am letya 33% ohonynt

mewn unedau pwrpasol.

Bydd yn hollbwysig darparu llety oherwydd, os methir â denu digon o weithwyr, bydd y cyfnod adeiladu'n hirach a'r orsaf bŵer niwclear yn cael ei chwblhau'n ddiweddarach. Felly credir bod angen am lety i weithwyr adeiladu. Derbynnir na fydd yr angen yn codi nes cael caniatâd ar gyfer datblygu Wylfa B. Oherwydd hynny, yn unol â'r ffordd o drafod y datblygiadau fel 'pecyn', mae'r ymgeisydd yn cynnig, os rhoddir caniatâd, ac os na fydd angen y llety i weithwyr adeiladu am unrhyw reswm, na fydd y mathau defnydd olynol ar y safleoedd hynny (Cae Glas a Kingsland) yn digwydd. Gellir sicrhau hyn drwy rwymedigaeth o dan adran 106.

Gyda golwg ar y datblygiad hamdden ar safleoedd Penrhos a Chae Glas, yn ogystal â'r angen economaidd a nodwyd am ddatblygiad o'r fath, credir bod angen cenedlaethol am gynigion twristiaeth o'r math hwn. Mae Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru wedi gwneud sylwadau manwl am y cais cynllunio (sydd yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad) ac yn datgan fel a ganlyn: "The Land and Lakes project would be of national significance in terms of tourism developmentand promotion. It will contribute to the national objectives of Visit Wales' Tourism 2020, ie to grow tourism in Wales by 10%, between 2013 and 2020."

Yng nghyswllt safle Kingsland, fel y nodwyd yn adran 6 o'r adroddiad hwn, mae adroddiad yr Arolygydd am Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2012 wedi pennu bod cyflenwad o dir ar gyfer tai am 5.8 blynedd yn Ynys Môn. Felly ni ddangoswyd bod angen tai ychwanegol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, derbynnir y bydd unrhyw dai ar y safle yn cael eu darparu ar ôl y cyfnod o 5 mlynedd (yn wir, mae'n debygol o fod yn llawer nes i 2026) ac felly rhaid cydbwyso'r elfen tai yn y cais yng nghyd-destun yr angen am yr elfennu eraill yn y datblygiad a pholisïau ac ystyriaethau perthnasol sydd wedi'u nodi isod.

Datblygu economaidd

Roedd y polisïau yn y Cynllun Datblygu a'r CDU a Ataliwyd wedi'u gwneud cyn cyflwyno newid arwyddocaol yn PCC a oedd yn galw am fabwysiadu ymagwedd gadarnhaol ac adeiladol at geisiadau am ddatblygu economaidd, gan ystyried y manteision economaidd tebygol o ddatblygu ar sail tystiolaeth gadarn. Fel yr eglurwyd yn nogfen Llywodraeth Cymru "Crynodeb o'r Newidiadau – Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5" (Hydref 2012) am Bennod 7 ar Ddatblygu Economaidd: "Mae'r bennod gyfan wedi'i diwygio er mwyn sicrhau bod polisi cynllunio ar ddatblygu economaidd yn cyd-fynd yn well â pholisïau economaidd ehangach Llywodraeth Cymru a cheisio sicrhau bod y system gynllunio yng Nghymru yn hwyluso adnewyddu economaidd yn fwy effeithiol." Credir y dylid rhoi cryn bwys ar y manteision hyn.

O ran yr hyn y gellir ei gyfrif yn ddatblygu economaidd yn unol â Pharagraffau 7.1.1 a 7.1.2 o PCC, byddai hyn yn gymwys i'r cynigion ar gyfer llety i weithwyr adeiladu a thwristiaeth ar safle Cae Glas. Byddai hefyd yn gymwys i'r llety i weithwyr adeiladu ar safle Kingsland a'r cynigion ar gyfer twristiaeth ym Mhenrhos.

Derbynnir bod angen cyflogaeth ychwanegol yng Nghaergybi a'r cylch er mwyn ceisio gwrthweithio effaith y colledion swyddi mawr a gafwyd yn ddiweddar. Mae'r manteision economaidd sydd wedi'u nodi yn y cais yn glir. Mae'r datblygiad yn cynnig y posibilrwydd o fuddsoddi cyfalaf sylweddol yn yr economi leol, yn ystod y cyfnodau adeiladu a gweithredu, gan helpu i greu amrywiaeth yn yr economi leol a datblygiad pwysig a fydd yn ategu prosiectau adfywio eraill yn y sectorau cyhoeddus a phreifat ar gyfer yr ardal. Yn nogfennau ategol yr ymgeisydd, dywedir bod yr effaith economaidd yn "rare opportunity to create a significant and much needed step change in the economy of the Isle of Anglesey".

Mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth i ddangos, os gwrthodir caniatâd, na fydd swyddi'n cael eu creu yn y tymor hir ac na fydd unrhyw un o fanteision eraill y cynllun yn cael ei gwireddu. Bydd yr angen dirfawr am dwf ac adfywio economaidd, ac am ymyrraeth helaeth i wella rhagolygon economaidd y gymuned leol yn sylweddol, yn parhau heb ei ddiwallu a bydd yn debygol o ddwysáu . Bydd y dangosyddion economaidd ar gyfer Ynys Môn, sy'n cynnwys y dirywiad cyffredinol mewn cyflogaeth, lefelau Gwerth Ychwanegol Crynswth sy'n is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a'r DU, mudo gan breswylwyr o oedran gweithio a'u colli o'r ynys, yn parhau i ddirywio os na cheir datblygiadau fel y rhai sydd wedi'u cynnig yn y cais hwn.

Mae Uned Datblygu Economaidd y cyngor wedi cadarnhau ei bod yn fodlon ar y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am y manteision economaidd a geir o'r pentref hamdden. Credir bod asesiad economaidd yr ymgeisydd yn dangos bod y cais yn cydymffurfio â gofynion polisïau PCC. Mae Lliniaru wedi cael ei argymhell ganndynt i sicrhau nad yw'r datblygiad yn disodli neu'n cael effeithiau negyddol ar gyfleusterau twristiaeth presennol ac i sicrhau bod y manteision economaidd yn cael eu gwasgaru.

Yng nghyd-destun Paragraff 7.1.3 o PCC, ac yn enwedig y nod o sicrhau adfywio ffisegol a chyfleoedd cyflogaeth mewn cymunedau difreintiedig, mae Pennaeth Uned Datblygu Economaidd y cyngor wedi

cadarnhau mai yn Ardal Teithio i'r Gwaith (ATG) Caergybi y ceir y gyfradd uchaf o dderbynwyr y Lwfans Ceisio Gwaith a'r dwysedd swyddi ail isaf o'r holl Ardaloedd Teithio i'r Gwaith yng Nghymru ar hyn o bryd. Mae'r llythyr yn datgan hefyd fod tlodi, amddifadedd, anweithgarwch a diweithdra hirdymor parhaus wedi bod yn broblem yng Nghaergybi ers blynyddoedd lawer. Mae'r broblem hon wedi dwysáu hefyd yn ddiweddar ar ôl cau gweithfeydd mawr fel Aliwminiwm Môn ac Eaton Electrical, felly mae'r cyfleoedd gwaith yn natblygiad Land and Lakes yn hanfodol i drawsnewid y rhagolygon economaidd-gymdeithasol yng Nghaergybi. Credir bod y posibilrwydd o sicrhau adfywio ffisegol a chyfleoedd gwaith mewn cymunedau difreintiedig yn ategu'r dadleuon economaidd o blaid y datblygiad.

Ar ôl ystyried y cyngor ym Mharagraff 7.1.4 o PCC, credir mai cyfeirio datblygu economaidd at y lleoliad mwyaf priodol, sef Caergybi yn yr achos hwn, sy'n fwyaf cyson â'r polisi hwn, yn hytrach nag atal neu argymell peidio â datblygu.

Mae PCC 7.6.1 (gweler adran 6 o'r adroddiad hwn) yn pwysleisio bod angen ystyried y manteision economaidd tebygol ar sail tystiolaeth gadarn.
Mae'r cais wedi'i ategu gan adroddiadau gan Regeneris sy'n disgrifio manteision y cynigion o ran yr economi a thwristiaeth ac yn darparu tystiolaeth gymdeithasol ac economaidd. Mae'r adroddiad yn awgrymu y bydd tua 150 o swyddi adeiladu cyfwerth ag amser llawn ar y safle ym mhob blwyddyn. Ar ôl dod yn llwyr weithredol, bydd tua 465 o swyddi cyfwerth ag amser llawn ar y safle. Bydd y rhan fwyaf o'r swyddi ym meysydd cadw tŷ, bwyd a diod, gwasanaethau hamdden a gweinyddu cyffredinol. Darperir rhagor o swyddi oddi ar y safle o ganlyniad i'r datblygiad a rhagwelir y bydd 110 o swyddi cyfwerth ag amser llawn mewn cysylltiad â chynhyrchwyr bwyd a diod lleol a chyfleusterau a gweithgareddau eraill o ganlyniad i'r gwariant gan ymwelwyr.

Yn ogystal â hyn, mae'r adroddiadau gan Regeneris yn dangos bod canran y gweithwyr mewn galwedigaethau â chrefftau medrus yn uwch o lawer yn Ynys Môn (16.7%) nag yng Ngogledd Cymru (14.3%) neu Gymru (13.4%). Mae hyn yn berthnasol gan ei fod yn dangos y posibilrwydd bod cronfa o sgiliau trosglwyddadwy ar gael gan weithlu'r ynys ar gyfer y cyfnod adeiladu a allai greu manteision economaidd i Ynys Môn. Mae'r data hefyd yn dangos bod cyfran gymharol fawr o'r preswylwyr yn gweithio mewn galwedigaethau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth.

Mae'r adroddiadau gan Regeneris yn nodi bod nifer mawr o hawlwyr y Lwfans Ceisio Gwaith yn chwilio am waith adeiladu. Maent yn dangos bod 290 o hawlwyr y Lwfans Ceisio Gwaith yn Ynys Môn yn chwilio am swyddi mewn galwedigaethau â sgiliau medrus ar hyn o bryd. Mae'r data yn dangos hefyd fod llawer o gapasiti sydd heb ei ddefnyddio gan fod cynifer â 900 o hawlwyr y Lwfans Ceisio Gwaith yn chwilio am swyddi mewn galwedigaethau adeiladu a gwasanaethau personol/cwsmeriaid ar hyn o bryd.

Un o ganfyddiadau'r adroddiad oedd bod y colledion swyddi diweddar iawn yn Ynys Môn wedi rhyddhau mwy byth o geiswyr swyddi i'r farchnad lafur leol, a bod nifer mawr ohonynt y gellid eu hyfforddi'n gyflym iawn i arfer y sgiliau sydd eu hangen i weithio ym mhentref hamdden Penrhos, gan nad yw'r sector twristiaeth, at ei gilydd, yn galw am sgiliau arbenigol a gellir dysgu'r sgiliau angenrheidiol i staff yn gyflym.

Yng ngolwg yr uchod, gellir rhoi cryn bwys ar y nifer a'r math o swyddi a greir. Mae Paragraff 7.4.3 o PCC yn berthnasol hefyd ac mae'n datgan y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn ystyried y posibilrwydd bod mathau penodol o fusnesau'n neilltuol o bwysig o ran cynnig cyfleoedd i grwpiau cymdeithasol sydd o dan anfantais yn y farchnad lafur. Yr unig ffordd o ganfod a yw hyn yn wir yw dadansoddi'r amgylchiadau ar y pryd, a bydd angen dal hyn dan sylw. Fodd bynnag, mae posibilrwydd y bydd y datblygiad yn darparu ar gyfer hyn.

Mae'r polisïau cynllunio cenedlaethol a restrwyd yn tynnu sylw at bwysigrwydd twristiaeth yn yr economi. Mae adroddiadau Regeneris yn disgrifio manteision economaidd y cynllun yng nghyd-destun Ynys Môn lle y mae rôl bwysig i dwristiaeth yn yr economi leol. Mae hefyd yn ystyried yr effeithiau ar weithredwyr twristiaeth presennol mewn cysylltiad â dadleoli, anghenion staffio, y farchnad darged a'r gadwyn gyflenwi. Mae'r wybodaeth wedi'i hasesu gan Uned Datblygu Economaidd y cyngor ac mae wedi cadarnhau bod datblygiad Land & Lakes wedi'i gydnabod yng Nghynllun Rheoli Cyrchfan Ynys Môn 2012-2016 yn ddatblygiad a allai drawsnewid y sector yn Ynys Môn, drwy greu cyrchfan gwyliau o ansawdd uchel.

Mae'r ystyriaethau economaidd uchod yn troi'r fantol yn glir o blaid y datblygiad twristiaeth. Er nad oes gwybodaeth benodol yn adroddiadau Regeneris, bydd manteision economaidd hefyd i'r economi leol o ganlyniad i letya nifer sylweddol o weithwyr adeiladu yn yr ardal. Mae angen cydbwyso hyn a'i integreiddio â'r ystyriaethau amgylcheddol, chymdeithasol ac ystyriaethau polisi erail (gweler isod).

Cynaliadwyedd

Yng nghyd-destun cynaliadwyedd, Caergybi yw'r anheddiad mwyaf yn Ynys Môn ac mae'n darparu ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau gan gynnwys llyfrgell, siopau, meddygfeydd meddygon teulu a chyfleusterau chwaraeon a hamdden. Mae'r orsaf reilffordd yn gyswllt uniongyrchol â'r rhwydwaith rheilffyrdd cenedlaethol ac mae trenau'n rhedeg yn uniongyrchol bob dydd i Gaerdydd a Llundain. Mae gwasanaethau bysiau lleol ar gael yn y dref, ceir gwasanaethau i ganolfannau eraill a gwasanaeth rheolaidd i Fangor, ac mae gwasanaethau coetsys sy'n cysylltu â chanolfannau mawr yn y DU. Mae gwibffordd yr A55 yn ymuno â'r rhwydwaith traffyrdd cenedlaethol ac mae dwy gyffordd ar ei chyfer yn y dref, un ohonynt yn agos iawn i safleoedd y cais. Mae'r porthladd yn darparu gwasanaethau llongau fferi i Iwerddon, angorfeydd i longau mordeithio rhyngwladol a chyfleusterau i lanio cargo. Mae Maes Awyr Ynys Môn yn y Fali yn agos i Gaergybi.

Fel y nodwyd yn adran 6 o'r adroddiad hwn, mae PCC a TAN 18 yn ceisio sicrhau bod mathau o ddefnydd sy'n creu llawer o deithiau, gan gynnwys cyflogaeth a hamdden, yn cael eu lleoli ger cyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus o'r fath. Mae PCC yn hyrwyddo patrymau anheddiad sy'n effeithlon o ran adnoddau drwy leoli datblygiadau fel eu bod yn lleihau'r galw am deithio, yn enwedig mewn ceir preifat. Yn yr un modd, mae'r polisïau hyn yn pennu bod datblygiadau sy'n creu galw mawr am deithio i gael eu lleoli mewn canolfannau neu ar safleoedd hygyrch.

Yng nghyswllt PCC a TAN 18, credir bod cysylltiadau da â'r safleoedd ym Mhenrhos a Kingsland ar gyfer cerddwyr, beicwyr, defnyddwyr ffyrdd a rheilffyrdd, a'r gwasanaethau llongau fferi sy'n bellach i ffwrdd. Gellir nodi pethau tebyg hefyd am safle Cae Glas ond i lai o raddau gan ei fod yn bellach o Gaergybi.

Mae Paragraff 7.1.3 o PCC yn cynnwys y nod o gysoni swyddi a gwasanaethau â thai, lle y bo modd, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir. Mae'r cyngor hwn yn ffafrio'r datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun y llety arfaethedig i weithwyr yr orsaf niwclear yng Nghaergybi, oherwydd y gwasanaethau sydd ar gael a phriodweddau anheddiad Caergybi yng nghyswllt cynaliadwyedd. Mae hefyd yn ffafrio'r ddarpariaeth o gyfleuster twristiaeth/hamdden o bwys.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Fel y nodwyd yn adran 6, mae'r tri safle o fewn yr AHNE ac felly mae ystyriaethau arbennig yn berthnasol. Fel y dangoswyd yn adran 6 o'r adroddiad hwn, ni ddylid cael datblygiadau mawr (a chredir bod y datblygiad yn y cais yn un o'r rhain) mewn AHNE heblaw mewn amgylchiadau eithriadol.

Mae'r polisi yn datgan y gellir cael amgylchiadau eithriadol o'r fath os dangosir, ar ôl ystyried y mater yn drwyadl, fod angen cyhoeddus tra phwysig am y datblygiad ac y byddai gwrthod y cais yn niweidiol iawn i'r economi leol ac nad oes modd lleoli'r datblygiad mewn man arall neu ddiwallu'r angen mewn ffordd arall. Yn ogystal â hyn, rhaid dilyn safonau amgylcheddol uchel mewn unrhyw waith adeiladu ac adfer.

Fel y nodwyd yn adran 6, mae Paragraff 5.5.6 yn datgan felly fod angen asesu'r canlynol wrth ystyried ceisiadau am ddatblygiadau mawr:

- yr angen am y datblygiad, yn nhermau ystyriaethau cenedlaethol, ac effaith ei ganiatáu neu ei wrthod ar yr economi leol;
- y gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal a ddynodwyd neu ddiwallu'r angen amdano mewn rhyw ffordd arall;
- unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ac i ba raddau y gellid lliniaru hynny.

Mae'r angen wedi'i drafod uchod a chredir, yng nghyd-destun ystyriaethau cenedlaethol, fod angen yn bodoli. Er nad yw'r cynnig ar gyfer defnydd preswyl olynol yn Kingsland yn diwallu angen, ar sail y cyflenwad presennol o dir ar gyfer tai, o'i ystyried ar y cyd â'r llety arfaethedig i weithwyr adeiladu a'r cynigion ar gyfer twristiaeth/hamdden, credir bod angen yn bodoli. Credir bod angen cenedlaethol am lety i weithwyr adeiladu yng nghyswllt adeiladu gorsaf Wylfa. Mae angen cenedlaethol hefyd am y mathau o ddefnydd hamdden a nodwyd gan Bartneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru sydd wedi dangos y bydd y cynllun yn cyfrannu at gyflawni amcanion twristiaeth cenedlaethol.

Ar ben hynny, credir bod y polisïau cenedlaethol yn PCC ar ddatblygu economaidd yn dangos bod angen y datblygiad. Mae'r manylion am hyn, ac am yr effaith o ganiatáu neu wrthod y cais, wedi'u disgrifio uchod.

Yng nghyswllt yr effaith o ganiatáu'r datblygiad ar yr economi leol, fel y nodwyd yn gynharach yn yr adran hon o'r adroddiad, mae Caergybi yn lleoliad rhesymegol am y rhesymau a gynigiwyd o ran argaeledd gwasanaethau. Byddai methu â darparu safle priodol ar gyfer llety i weithwyr yn unol â Datganiad Safbwynt y cyngor ar lety gweithwyr yn gallu arafu neu ymestyn cyfnod adeiladu gorsaf Wylfa B a byddai hyn yn debygol

o gael effeithiau negyddol ar yr economi leol.

Mae'r ail gymal ym Mharagraff 5.5.6 yn galw am asesu'r gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r AHNE.

Yng nghyswllt y llety i weithwyr, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno rhestr o'r anghenion sylfaenol ar gyfer cynllun hyfyw i ddarparu safle i letya gweithwyr adeiladu ac mae'r rhestr hon yn pennu maint ac amodau safle o'r fath. Gan ddefnyddio hyn yn sail i nodi safleoedd posibl eraill, mae'r ymgeisydd wedi dod i'r casgliad nad yw safleoedd addas ar gael yn Llangefni nac Amlwch. Wrth ystyried Caergybi, mae'r papur a gyflwynodd yr ymgeisydd yn cydnabod y gellid lletya gweithwyr ar safle ar Lannau Caergybi. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd o'r farn y byddai'r safle hwn yn un ategol i safleoedd Penrhos a Chae Glas, ac y byddai'n rhaid iddo ddibynnu ar safle Penrhos am ei gyfleusterau canolog. Dylid nodi ei bod yn debygol, pe byddai'r cynigion am lety i weithwyr adeiladu yn cael eu datgysylltu o weddill y cynigion ar gyfer datblygu, y gellid ystyried lleoliadau fel Rhos-goch ar gyfer llety i weithwyr.

Ystyriwyd nifer o safleoedd eraill hefyd yng nghyswllt y cynigion twristiaeth/hamdden. Yn yr un modd â'r cynigion ar gyfer llety i weithwyr, pe byddai'r cynigion hyn yn cael eu datgysylltu o elfennau eraill y cais, mae'n bosibl y gellid ystyried safleoedd eraill (os oeddent ar gael) fel safle Laird's neu safle Ferodo Dynamex sydd, er ei fod mewn ardal a ddynodwyd, yn safle a ddyrannwyd ar gyfer hamdden ac yn dir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen. Fodd bynnag, ni fyddai safleoedd o'r fath yn ddigon mawr i gynnwys y datblygiad sy'n cael ei drafod yn yr adroddiad hwn ac ni fyddent yn rhoi'r un manteision economaidd.

Gyda golwg ar y cynigion ar gyfer tai preswyl olynol ar safle Kingsland, o ystyried y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ddiweddaraf, mae'n glir y gellir cael cyflenwad o safleoedd ar gyfer tai am 5 mlynedd ar nifer o safleoedd nad ydynt o fewn yr AHNE (h.y. gellir cynnwys digon o dai mewn mannau eraill yng Nghaergybi, o fewn ac o gwmpas y ddau anheddiad mwyaf arall neu mewn anheddiadau eraill y tu allan i'r AHNE yn Ynys Môn).

Fodd bynnag, mae'r cais yn un am gynllun integredig ac mae'r cynnig wedi'i seilio ar yr angen i asesu holl elfennau'r cais gyda'i gilydd oherwydd y cysylltiadau a'r gyd-ddibyniaeth rhwng y gwahanol safleoedd a chynigion. Ar y sail hon, er bod elfennau yn y cais na fyddent o bosibl yn bodloni'r maen prawf yn yr ail gymal yn PCC 5.5.6, o'u hystyried gyda'i gilydd, credir nad oes fawr ddim posibilrwydd o leoli'r datblygiadau mewn man arall neu ddiwallu'r angen mewn rhyw ffordd arall. Yn y cyswllt hwn, mae'r angen am leoliad ar yr arfordir yn bwysig (a thrafodir hyn isod).

Yng nghyd-destun y trydydd cymal yn 5.5.6 (asesu unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ac i ba raddau y gellid lliniaru hynny), mae'r sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a Phensaer Tirwedd y cyngor yn berthnasol. Roedd CNC wedi gwrthwynebu'r cynigion yn wreiddiol, ond mae wedi tynnu'n ôl ei wrthwynebiad ffurfiol ers hynny (er ei fod yn parhau i bryderu ynghylch yr effaith gyffredinol). Yn fyr, mae'r Swyddog Tirwedd yn credu y bydd y cynigion yn cael effeithiau ar bob un o'r tri safle, rhai ohonynt yn anffafriol a rhai'n llesol. Ar sail canfyddiadau'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol, mae'n glir y bydd pob un o'r 3 safle yn yr AHNE yn profi effeithiau anffafriol ar dirwedd ac yn weledol yn y 3 i 8 mlynedd cyntaf ar ôl dechrau datblygu. Ar ôl 10+ o flynyddoedd mae rhai o'r effeithiau hyn yn debygol o leihau wrth i'r mesurau plannu a lliniaru ymsefydlu. Credir ei bod yn berthnasol yn y cyd-destun hwn, wrth asesu unrhyw effaith anffafriol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, fod y rhan fwyaf o safle Kingsland o fewn y ffin anheddiad yn y CDU a bod rhan o safle Cae Glas o fewn y ffin anheddiad ac wedi'i ddyrannu at ddibenion diwydiannol. Gan fod datblygu ar ffurf adeiladau yn dderbyniol mewn egwyddor gan amlaf o fewn y ffiniau datblygu hyn, mae angen cydbwyso'r graddau y bydd effaith anffafriol ar yr amgylchedd a'r dirwedd yn y cyd-destun hwn.

Mae Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE y Cyngor hefyd wedi gwneud sylwadau ar statws statudol Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2009-2014 a rhinweddau arbennig yr AHNE yn y cyflwyniad a'r asesiad cyffredinol o'r cais cynllunio gan gynnwys unrhyw gamau lliniaru arfaethedig. Yr agweddau o bwys yr effeithir arnynt yw heddwch a llonyddwch yr AHNE a hynny oherwydd maint y datblygiad a'r golau a'r sŵn cysylltiedig. Mae agweddau cadarnhaol yn cynnwys y Ganolfan arfaethedig i ymwelwyr yn Beddmanarch ac agor gwarchodfa natur yng Nghae Glas gyda darpariaeth ar gyfer mynediad. Mae hyn wedi'i ystyried mewn perthynas a gwarchod a gwella'r AHNE.

Lletem Werdd

Mae rhan o safle Cae Glas o fewn ardal sydd wedi'i dynodi'n lletem werdd ac a gollir drwy ddatblygu adeiladau. Mae Polisi EN3 yn y CDU a Ataliwyd yn datgan: "Cynhelir Lletemau Glas er mwyn atal datblygu anaddas sy'n amharu ar gymeriad agored yr ardal a rhoi cylchfa ragod amgylcheddol i gymunedau lleol." Mae'r testun sy'n ategu EN3 yn dangos mai pwrpas y polisi oedd creu parth clustogi gwyrdd rhwng safle

cyflogaeth strategol Tŷ Mawr ac anheddiad Trearddur.

Mae rhagdybiaeth ym Mharagraff 4.8.12 o PCC yn erbyn datblygu mewn lletem werdd sy'n anghydnaws â dibenion y dynodiad a chynghorir awdurdodau cynllunio lleol i roi cryn bwys ar unrhyw effaith niweidiol. Fodd bynnag, mae rhan helaeth o'r lletem werdd i'w chadw a'i chynnal yn goetir cymysg a chonifferaidd (tua'r de a'r dwyrain) a bydd gwarchodfa natur ar 38 erw ohoni. Hefyd mae cae criced wedi'i gynnig ger Trearddur Mews. Gan ystyried y cyngor ym Mharagraff 4.8.16 o PCC, mae'r mathau defnydd arfaethedig hyn yn cadw natur agored y lletem werdd a chredir nad ydynt yn groes i'w dibenion.

Dylid nodi bod adeiladau wedi'u cynnig mewn cysylltiad â'r warchodfa natur a'r cae criced. Fodd bynnag, credir nad yw'r rhain i'w hystyried yn ddatblygu amhriodol o dan Baragraff 4.8.16 o PCC gan eu bod yn adeiladau sy'n gysylltiedig â defnydd hamdden awyr agored o'r warchodfa natur/cae criced a fydd yn cadw natur agored y lletem werdd, ac na fyddant yn groes i'w dibenion.

Mae'r cynigion wedi'u hasesu o safbwynt y dirwedd ac effaith weledol a chredir y byddant yn cadw parth clustogi tua'r de a'r de-orllewin rhwng y datblygiad a Threarddur. Mae mesurau lliniaru wedi'u cynnig hefyd drwy blannu ymlaen llaw er mwyn gwella ac atgyfnerthu'r rhan hon o'r parth clustogi rhwng y datblygiad adeiledig.

Felly, er y bydd rhan o'r lletem werdd yn cael ei herydu drwy ddatblygu adeiladau, bydd y rhan fwyaf o'r lletem werdd yn parhau a chredir nad yw'r agweddau eraill ar y cynigion ar gyfer safle Cae Glas yn groes i'r polisïau ar letemau gwyrdd. Er hynny, y cyngor yn PCC yw mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol iawn y dylid rhoi caniatâd cynllunio, os yw'n amlwg bod ystyriaethau eraill yn bwysicach na'r niwed a achosir. Oherwydd hynny, mae'r ystyriaethau eraill sy'n berthnasol i'r cynigion ac sydd wedi'u trafod yn yr adroddiad hwn yn allweddol ac mae angen eu cydbwyso yn unol â hynny.

Arfordir sydd heb ei Ddatblygu

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas mewn ardal y gellir ei hystyried yn rhan o'r arfordir sydd heb ei ddatblygu yng nghyd-destun polisi. Gellir ystyried bod safle Penrhos, a'r pentir amaethyddol yn benodol, yn rhan o'r arfordir sydd heb ei ddatblygu o dan bolisi datblygu 5 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd a pholisi datblygu 36 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae PCC a TAN 14 yn nodi bod rhaid ystyried yr angen am leoliad ar yr arfordir, ac asesu effeithiau ar y dirwedd, cadwraeth natur, nodweddion hanesyddol, hamdden ac amwynder. Mae rhai o'r materion hyn wedi'u hasesu yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn ac maent yn cael effeithiau cadarnhaol, ond mae rhai negyddol hefyd. Er enghraifft, mae Swyddog Tirwedd y cyngor o'r farn y bydd yr effaith ar y pentir yn anffafriol iawn.

Mae'r polisïau ar arfordiroedd sydd heb eu datblygu yn galw am gyfiawnhau'r angen am leoliad ar yr arfordir. Ceir y cyfiawnhad dros y lleoliad arfordirol yn adroddiad Colliers (Hydref 2012) a gyflwynwyd gyda'r cais. Nid yw'r cyfiawnhad hwn yn cynnwys angen swyddogaethol na rheidrwydd i gael lleoliad arfordirol fel y cyfryw, fel y byddai cais am Farina er enghraifft. Fodd bynnag, dywedir bod lleoliad arfordirol yn rhan hanfodol o'r achos busnes ar gyfer y dibenion hamdden. Mae'r adroddiad yn egluro bod y lleoliad arfordirol yn hollbwysig i ddatblygu cysyniad y pentref hamdden ac mai hyn yw'r prif wahaniaeth rhwng y pentref hamdden a chyrchfannau mewn coedwigoedd fel Centre Parcs. Yn syml, yr agwedd arfordirol yw "Pwynt Gwerthu Unigryw" "PGU" y datblygiad.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas yn gyfagos i SoDdGA Beddymynach. Rhaid cymryd camau rhesymol i hyrwyddo cadwraeth a gwella'r nodweddion sy'n peri bod y SoDdGA o ddiddordeb arbennig, sef adar yn yr achos hwn. Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu sy'n debygol o ddifrodi SoDdGA a rhaid hysbysu CNC am weithrediadau ynddo a rhaid i'r cyngor ystyried ei gyfarwyddyd.

Fel y nodwyd uchod yng nghyd-destun yr AHNE, nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cynigion ond mae'n pryderu ynghylch yr effaith gyffredinol. Fodd bynnag, ni fynegwyd unrhyw bryderon penodol ynghylch yr effaith ar y SoDdGA er bod y materion a godwyd ynghylch yr AHNE yn berthnasol yn y cyswllt hwn.

Effeithiau Economaidd-Gymdeithasol y Datblygiad

Nodwyd nifer o effeithiau economaidd-gymdeithasol sy'n berthnasol i'r penderfyniad ar y cais cynllunio. Rydym yn trafod y rhain isod.

Cafwyd asesiad o effeithiau economaidd-gymdeithasol tebygol y datblygiad mewn adroddiad gan Regeneris

a gyflwynwyd gyda'r cais. Mewn ymateb i hyn, rhoddodd y cyngor gomisiwn i URS i wneud asesiad effeithiau posibl o ddatblygiad Land & Lakes (ac mae hyn yn cynnwys asesiad o adroddiad Regeneris).

Roedd yr effeithiau economaidd-gymdeithasol a aseswyd yn cynnwys pob agwedd ar y cynigion o'r gwaith adeiladu dechreuol, at y defnydd fel llety i weithwyr a'r defnydd at ddibenion twristiaeth a phreswyl. Mae sylwadau am y rhain isod.

a) Addysg – ysgolion cynradd ac uwchradd

Yn wreiddiol, roedd Adran Dysgu Gydol Oes y cyngor wedi gofyn am gyfraniadau ariannol sylweddol at addysg gynradd ac uwchradd, canolfan iaith newydd a datblygu pellach ar ganolfannau ieuenctid i liniaru effaith y cynigion pe byddai caniatâd yn cael ei roi.

Fodd bynnag, y cyngor gan URS yw ei bod yn anodd pennu ar hyn o bryd beth fydd yr union alw yn y dyfodol am leoedd mewn ysgolion o ganlyniad i'r camau yng nghynllun arfaethedig Land & Lakes. Bydd hyn yn dibynnu yn y pen draw ar gyfran y gweithwyr adeiladu a fydd yn fewnfudwyr i'r ardal ac a fyddant yn dod â'u teuluoedd gyda nhw. Gellir ateb y galw cyffredinol am leoedd mewn ysgolion cynradd ac uwchradd gan fod nifer o leoedd gwag yn yr ardal y bydd y cais yn effeithio arni, er bod y sefyllfa hon yn debygol o newid o ganlyniad i'r cynlluniau cyfredol i ad-drefnu ysgolion. Felly dylai Land & Lakes gyfrannu cyllid ar gyfer y lleoedd newydd mewn ysgolion y bydd eu hangen ar wahanol gamau yn natblygiad Land & Lakes ar sail asesiad ar y pryd.

b) Iechyd – gofal sylfaenol ac iechyd cymunedol

Nid yw Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi nodi yn ei ymateb i'r ymgynghoriad a fydd y datblygiad yn arwain at bwysau ychwanegol ar wasanaethau iechyd.

Mae URS yn rhag-weld y ceir y galwadau mwyaf o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig ar feddygon teulu a'r uned mân anafiadau yng Nghaergybi. Gan fod mwy o risg yn gysylltiedig â thwristiaeth hamdden awyr agored a'r gweithlu adeiladu, gallai'r galwadau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd bresennol fod yn fwy na'r hyn a nodwyd. Mae hefyd yn debygol y bydd y llety newydd i weithwyr yr orsaf niwclear a'r preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland yn creu mwy o alw am wasanaeth y meddygon teulu, deintyddion ac ysbytai yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad, a gallai hyn gael effeithiau canlyniadol ar weddill Ynys Môn.

Mae URS yn nodi y byddai'r cyngor yn disgwyl cael cyfraniadau gan Land & Lakes i ateb y galw ychwanegol a ragwelir, gan fod y ddarpariaeth iechyd wedi'i gorymestyn eisoes, ac y bydd y ddarpariaeth feddygol ar y safle ac oddi arno yn ddigon i ateb y galw. Bydd angen darpariaeth a chyfraniadau at ofal meddygol fel gwasanaethau meddygon teulu a deintyddion er mwyn ateb y galw ychwanegol o ganlyniad i'r datblygiad.

c) Cyfleusterau hamdden (heblaw mannau agored)

Mae gwasanaethau hamdden y cyngor wedi cadarnhau y bydd y mewnlifiad cyfnewidiol o weithwyr / teuluoedd / preswylwyr i safleoedd Cae Glas a Kingsland yn newid dynameg y boblogaeth leol a'r galw am wasanaethau a chyfleusterau hamdden.

Mae URS yn nodi bod diffyg ar hyn o bryd yn y ddarpariaeth y pen o ganolfannau hamdden yn yr ardal sy'n agored i effaith y cais ac y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa oni bai fod y datblygwr yn darparu cyfleusterau hamdden addas drwy beri bod unrhyw gyfleusterau newydd ar y safle yn agored i'r boblogaeth leol neu drwy ddarparu cyfleusterau newydd y tu allan i safle'r cynllun arfaethedig . Bydd galw ychwanegol hefyd am y cyfleusterau yn y ganolfan hamdden bresennol yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad newydd, yn enwedig yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd.

Mae diffyg hefyd yn y ddarpariaeth o ganolfannau ffitrwydd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad, o'i gymharu â'r ddarpariaeth safonol y pen yng ngweddill Ynys Môn. Mae'n debygol y bydd mwy o alw o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig mewn gwahanol gyfnodau, yn enwedig yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a chyfnod y preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland. Felly dylid cyfrannu at ddarparu cyfleusterau chwaraeon a ffitrwydd sy'n agored i'r cyhoedd oddi ar y safle neu mewn cyfleusterau addas o fewn y datblygiad ar gyfer y boblogaeth leol a gweithwyr adeiladu er mwyn ysgafnhau'r pwysau ar y ddarpariaeth bresennol.

Mae'r ddarpariaeth o byllau nofio i'r cyhoedd ychydig yn is na'r cyfartaledd ar hyn o bryd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad. Mae'n debygol y bydd galw ychwanegol am gyfleusterau nofio ar bob cam yn y datblygiad. Gan nad oes manylion penodol am y ddarpariaeth nofio nac amserlen ar ei chyfer yn y

datblygiad, mae'n anodd deall i ba raddau y mae'r ymgeisydd yn lliniaru'r effaith hon neu'n ateb y galw ychwanegol. Oherwydd hynny, dylid cynnwys cyfraniad at ddarpariaeth oddi ar y safle neu fynediad at ddarpariaeth nofio ar y safle yn y mesurau lliniaru gan yr ymgeisydd o dan Adran 106 a'r pecyn manteision cymunedol os rhoddir caniatâd.

Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ddarparu/cyfrannu at ddarpariaeth hamdden. Bydd y ddarpariaeth honno'n cael ei hasesu ar adeg y datblygiad.

d) Llyfrgelloedd

Gan fod diffyg eisoes yn y ddarpariaeth y pen o lyfrgelloedd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad o'i gymharu â gweddill Ynys Môn a Chymru, mae'n bosibl y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa. Yn benodol, rhagwelir mai yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a chyfnod y preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland y ceir y galwadau mwyaf ar y llyfrgelloedd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad. Rhagwelir y bydd y niferoedd y pen ar gyfer pob llyfrgell yn 2,112 ac yn 504 yn fwy yn y drefn honno yn ystod y cyfnodau hynny, ac mae hyn yn cyfateb i 0.85 a 0.62 o lyfrgelloedd. Felly dylai'r datblygiad arfaethedig gyfrannu at ehangu'r cyfleusterau presennol yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad (Caergybi a Rhosneigr), yn enwedig i ymateb i'r galwadau yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a chyfnod y preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland. Felly, os rhoddir caniatâd, bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad ariannol i ddarparu'r cyfleusterau ychwanegol hyn.

e) Gwasanaethau brys – tân ac achub, yr heddlu, ambiwlans

Fel y nodwyd eisoes, nid yw Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi datgan y bydd y datblygiad yn arwain at bwysau ychwanegol ar wasanaethau iechyd. Er na chafwyd ymateb ysgrifenedig gan Heddlu Gogledd Cymru, mae trafodaethau wedi'u cynnal ac er nad yw'r heddlu'n gwrthwynebu'r cais maent wedi tynnu sylw at yr angen i sicrhau bod unrhyw effaith o'r datblygiad ar wasanaethau'r heddlu yn cael ei hasesu ar yr adeg briodol a bod cyfraniadau'n cael eu rhoi i liniaru'r effaith. Mae Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru wedi datgan nad yw'n gwrthwynebu'r cais mewn egwyddor.

Mae URS wedi nodi bod cyfyngiadau eisoes ar wasanaethau brys yn Ynys Môn a'r ardal sy'n agored i effaith y datblygiad, ac y gallai'r datblygiad arfaethedig waethygu'r sefyllfa hon. Er bod adnoddau ychwanegol ar gael i'r gwasanaeth tân ac achub ar y tir mawr, mae'n bosibl na fydd y ddwy orsaf dân ac achub yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad yn ddigon i ateb y galw ychwanegol. Mae nifer y swyddogion heddlu yn Ynys Môn yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a Lloegr, er bod yr adran yn bwriadu ehangu eu capasiti drwy godi gorsaf newydd yn Llangefni. Mae cofnodion am y ddarpariaeth ambiwlans yn Ynys Môn yn dangos bod y gwasanaeth yn tanberfformio o'i gymharu â gweddill Cymru, ac mae hyn yn awgrymu y bydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi'r ddarpariaeth bresennol o dan fwy o straen.

Mae angen mwy o gydweithio rhwng Land & Lakes a'r gwasanaethau brys i bennu'r cymorth neu gapasiti ychwanegol sydd ei angen ar y ddarpariaeth bresennol yn Ynys Môn. Yn benodol, mae'n bosibl y bydd angen cyfraniadau at y ddarpariaeth ambiwlans a phlismona (yn enwedig yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu gorsaf Wylfa) er mwyn lleihau effeithiau'r galw ychwanegol.

Gwasanaethau Cymdeithasol i Blant

Mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wedi nodi y byddai graddfa'r llety gweithwyr a fwriedir yn golygu y byddai yna fwy o alw am wasanaethau cymdeithasol i blant ac y byddai'n rhaid lliniaru hynny.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â pholisi lleol a chenedlaethol, mae'r ymgeisydd wedi ystyried effaith y datblygiad ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn yr ardal, gan lunio adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith. Mae'r effeithiau hyn yn rhan hefyd o'r effeithiau economaidd-gymdeithasol cyffredinol o'r datblygiad.

Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y cyngor wedi ystyried yr asesiad yn fanwl ac wedi dod i'r casgliadau canlynol:

- Mae cyfran y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal yn arwyddocaol is. Y cyfartaledd ar gyfer Wardiau

London Road, Kingsland a Threarddur yw 42.1% o'i gymharu â chyfartaledd o 57.2% ar gyfer Ynys Môn. Mae cyfran y siaradwyr Cymraeg yn y wardiau hyn wedi gostwng hefyd er 2001 o 11% ar gyfartaledd.

- Er ei bod yn bosibl y bydd yn haws cymathu'r cynnydd yn y boblogaeth o ganlyniad i'r datblygiad yng Nghaergybi nag mewn rhannau o'r ynys lle y mae cyfran fwy o siaradwyr Cymraeg, mae'n bwysig na fydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r dirywiad.
- Mae'r datblygiadau arfaethedig yn agos i Gaergybi, ger cyfleusterau a gwasanaethau, ac mae hyn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar siopau a gwasanaethau lleol.
- Bydd y cymysgedd o wahanol fathau o dai a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn fanteisiol i bobl leol, yn enwedig pobl iau a theuluoedd, drwy eu cymell i aros yn yr ardal, gan gyfrannu o bosibl at gynnal y defnydd o'r Gymraeg. Mae tai fforddiadwy wedi'u trafod yn fwy manwl mewn rhan arall o'r adroddiad.
- Nodir y bydd gweithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd yn bresennol dros dro ac na fydd y llety sydd wedi'i gynnig ond yn addas i weithwyr sengl neu'r rheini sy'n penderfynu peidio â symud eu teuluoedd i'r ardal. Felly, mae'n rhesymol dod i'r casgliad bod yr elfen hon yn y datblygiad yn peri llai o risg i'r Gymraeg yn y tymor hir. Er hynny, gallai rhai gweithwyr adeiladu breswylio yn y llety am gyfnodau cymharol hir. Mae'n bosibl y bydd cyfleoedd i hybu ymwybyddiaeth o'r iaith a'r diwylliant Cymraeg ar safleoedd Cae Glas a Kingsland yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd. Mae ansicrwydd ynghylch cyfran y gweithwyr dros dro a fydd yn penderfynu aros yn yr ardal ar ôl cwblhau'r datblygiad, a'r effaith ddilynol ar y Gymraeg. Nid oes sicrwydd na fydd cyfran o'r gweithwyr dros dro yn symud i fyw'n barhaol yn yr ardal, felly mae'n anodd pennu'r union effaith ar yr iaith a thraddodiadau. Dylid asesu'r manteision a geir o'r datblygiad ochr yn ochr â'r effaith bosibl ar fywiogrwydd y Gymraeg.
- Dylid rhoi ystyriaeth fanwl i'r effaith o ddenu nifer sylweddol o ymwelwyr i'r ardal, boed yn gadarnhaol neu'n negyddol, ar y Gymraeg. Mae'r datblygiad hamdden arfaethedig yn cynnig cyfleoedd, e.e. drwy ddefnyddio arwyddion dwyieithog, defnyddio enwau Cymraeg, cyflogi staff dwyieithog, i hybu ymwybyddiaeth a gwerthfawrogiad o'r iaith a'r diwylliant Cymraeg. Byddai methu â manteisio ar y cyfleoedd hyn yn gallu cael effaith negyddol ar yr ardal. Er bod presenoldeb ymwelwyr yn gylchol, gellid dadlau ei bod yn bosibl y bydd presenoldeb ymwelwyr nad ydynt yn siarad Cymraeg drwy gydol y flwyddyn yn cyfrannu, drwy'r rhyngweithio â chymunedau lleol, at leihau'r defnydd o'r Gymraeg mewn siopau, caffis, etc.
- Os bydd pobl leol yn meddu ar y set o sgiliau sydd ei hangen ar gyflogwyr, mae'n sicr y bydd y cyfleoedd gwaith a geir drwy'r datblygiad yn fanteisiol iawn i bobl leol ac yn helpu i gadw'r boblogaeth bresennol yn ogystal â chymell pobl sydd wedi gadael yr ardal i chwilio am waith i ddychwelyd. Felly mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle gwerthfawr, os bydd y mesurau priodol wedi'u cymryd, i helpu i gynnal a gwella statws y Gymraeg yn yr ardal.
- Os rhoddir caniatâd cynllunio, dylid defnyddio mecanweithiau priodol i sicrhau amrywiaeth o fesurau lliniaru effeithiol i osgoi neu leihau effeithiau negyddol sylweddol posibl ar y Gymraeg e.e. defnyddio arwyddion dwyieithog, defnyddio enwau lleoedd Cymraeg, cadw enwau lleoedd Cymraeg presennol, hybu ymwybyddiaeth o gyrsiau Cymraeg sydd ar gael a chyfrannu at gynnal cyrsiau Cymraeg, hybu ymwybyddiaeth o'r iaith a'r diwylliant Cymraeg.

Yr Effaith ar Amwynderau Preswyl

Mae Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP 1 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Ataliwyd yn datgan â'r effaith ar amwynderau preswyl a bydd problemau o ran llygredd a niwsans yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion yn y cynigion am yr adeiladau preswyl a gaiff eu dymchwel a'r rhai a gaiff eu cadw.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn cynnwys mesurau manwl ar gyfer lliniaru'r effeithiau o waith adeiladu ar amwynderau'r ardal.

Cafwyd sylwadau gan Wasanaethau Amgylcheddol y cyngor sy'n dangos na fydd y mathau defnydd presennol a chaniataol ar safleoedd Aliwminiwm Môn ac Alpoco yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau meddianwyr y datblygiad arfaethedig ym Mhenrhos a Chae Glas.

Cwblhawyd asesiad manwl o effeithiau'r datblygiad ar adeiladau preswyl a'r maes carafanau yn Lôn Trefignath. Yn ogystal â hyn, mae'r ymgeisydd wedi ymateb yn uniongyrchol i lythyr gwrthwynebu o adeilad preswyl yn Trearddur Mews sy'n gyfagos i'r cae criced arfaethedig.

Credir y bydd modd gosod amodau hefyd i liniaru'r effeithiau ar amwynderau preswyl ac amwynderau eraill ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Mannau Agored a Mynediad Cyhoeddus

Fel y nodwyd yn adran 6, mae Paragraffau 11.1.3, 11.1.8 a 11.1.11 yn PCC yn berthnasol yng nghyswllt diogelu a gwella mannau agored cyhoeddus.

Ymhlith yr ystyriaethau eraill y mae cynhwysiant cymdeithasol, diogelwch eiddo, hygyrchedd gan yr anabl a hygyrchedd cynaliadwy.

Ar hyn o bryd mae arwynebedd o 80 ha ar safle Penrhos y mae Aliwminiwm Môn yn caniatáu ei ddefnyddio fel parc arfordirol ac yn ei gynnal ar gost o tua £250,000 y flwyddyn. Gellir ei gyrraedd drwy faes parcio cyhoeddus ar y safle sy'n cael ei gau gan Aliwminiwm Môn bob dydd. Mae nifer o fynedfeydd i gerddwyr i'r safle gan gynnwys y llwybr arfordirol sy'n llwybr caniataol ar hyn o bryd. Mae hawl tramwy cyhoeddus a llwybr beicio cenedlaethol ar ran o'r safle.

Un o gynigion yr ymgeisydd yw ffurfioli a chynnal y mynediad cyhoeddus a gwella arwynebedd llai o 29 hectar o dir a fydd yn agored i'r cyhoedd. Byddai hefyd yn gwella'r cyfleusterau a'r llwybrau, yn enwedig y Llwybr Arfordirol, ac yn darparu canolfan i ymwelwyr yn Beddymynach House.

Mae safle Cae Glas yn 109ha ac nid yw'n agored i'r cyhoedd ar hyn o bryd. Un o gynigion yr ymgeisydd yw agor gwarchodfa natur ar 38.1 hectar o dir o fewn y safle gan roi mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd i'r tir hwn ac at y môr mewndirol.

Mae safle Penrhos wedi'i ddefnyddio'n barc arfordirol ers nifer o flynyddoedd a bydd y mesurau i leihau'r arwynebedd sydd ar gael a cholli coetir yn effeithio ar amwynderau'r rheini sydd wedi defnyddio'r parc arfordirol. Mae teimladau a phryderon defnyddwyr y parc arfordirol yn amlwg yn y gwrthwynebiadau a gafwyd ac mae rhestr fanwl ohonynt yn yr atodiadau i'r adroddiad hwn.

Felly bydd datblygu safle Penrhos yn groes i'r cyngor ym Mharagraff 11.1.11 yn PCC sy'n datgan bod mannau agored ffurfiol ac anffurfiol i'w diogelu rhag datblygu.

Fodd bynnag, tir preifat yw safle Penrhos a dim ond oherwydd ewyllys da'r perchennog tir y mae'n agored i'r cyhoedd. Felly mae'n berthnasol mai'r hyn sydd wedi'i gynnig yw ffurfioli mynediad cyhoeddus i safle Penrhos, a gwella'r cyfleusterau, gan gynnwys cynnig i ddarparu rhagor o fynediad dan reolaeth i'r cyhoedd yng ngwarchodfa natur Cae Glas. Yn y cyd-destun hwn, dylid edrych yn ffafriol ar y cynnig, oherwydd y sefyllfa ar hyn o bryd yw y gellid cau'r safle. Er y bydd y camau i leihau'r arwynebedd yn effeithio ar amwynder y defnyddwyr, a'r gymuned yn gyffredinol, mae'r ymgeisydd wedi cynnig rhwymedigaeth, os cymeradwyir y cais, i sefydlu grŵp cyswllt cymunedol i reoli'r rhan o safle Penrhos lle y caniateir mynediad i'r cyhoedd. Drwy sicrhau mynediad, cyllid a chyfranogiad y gymuned fel hyn, gellir ystyried bod y cais yn unol â'r cyngor ym Mharagraff 11.1.8 yn PCC: bod yn sensitif i anghenion defnyddwyr, yn ddeniadol, mewn cyflwr da ac wedi'i ddiogelu rhag troseddu a fandaliaeth.

Yn ogystal â hyn, mae'r ymgeisydd wedi cytuno, fel rhan o'r cynigion ar gyfer lliniaru effaith, i helpu cymunedau cyfagos, yn enwedig Morawelon, ac i wella hygyrchedd ar gyfer pobl sydd â chyfyngiad ar eu gallu i symud o gwmpas drwy gynnwys hygyrchedd o gymunedau lleol yn y cynllun teithio gwyrdd.

Gellir ystyried y cynnig i ffurfioli'r llwybr arfordirol yn un cadarnhaol hefyd gan ei fod yn gwella'r rhwydwaith hawliau tramwy fel adnodd amgylcheddol a hamdden. Mae gwerth i'w weld hefyd yn y cynigion i adnewyddu ac ailddefnyddio adeiladau hanesyddol ar safle Penrhos at ddibenion hamdden a thwristiaeth yn unol â Pharagraff 11.1.9 o PCC.

Mae rhan o Lwybr Beicio Cenedlaethol 8 a Llwybr Cyhoeddus 38 yn mynd drwy ran ddeheuol o safle Penrhos ar hyd llwybr hen briffordd yr A5 sydd wedi'i hailgyfeirio. Bydd angen gwyro'r llwybrau hyn gan eu bod yn rhedeg ar hyd y brif fynedfa i gerbydau at y datblygiad. Nid yw Adain Priffyrdd y cyngor wedi gwrthwynebu'r cynnig i wyro'r naill lwybr na'r llall.

Mae'r cynnig i ffurfioli'r llwybr arfordirol drwy ei wneud yn hawl tramwy cyhoeddus, ac i wella'r llwybrau anffurfiol drwy rannau o safle Penrhos sy'n hygyrch i'r cyhoedd, yn gyson â'r darpariaethau yn y polisïau sydd wedi'u disgrifio uchod a gellir ei ystyried yn fanteisiol.

Dylid nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at golli'r cae criced a'r maes pêl-droed presennol ar safle Penrhos. Fodd bynnag, mae cyfleusterau wedi'u cynnig yn eu lle yn y datblygiad ar safle Cae Glas. Nid yw Cyngor Chwaraeon Cymru yn gwrthwynebu hyn ar yr amod y bydd y cyfleusterau newydd o'r un maint â'r meysydd criced a phêl-droed presennol fel y bydd yr un cyfleoedd i hyfforddi a chwarae gemau. Dylid nodi y bydd y cyfleusterau hyn yn cael eu hail-leoli os datblygir safle Penrhos ac nad ydynt yn dibynnu ar ddefnyddio safle Cae Glas ar gyfer llety i weithwyr.

Ystyriaethau eraill

Cynllun Integredig

Mae'r cais yn un am ddatblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys llety gwyliau a mathau defnydd amrywiol sy'n gysylltiedig, h.y. parc dŵr isdrofannol dan do, sbas a sawnau, caffis a bariau, siopau, bwytai, cyfleusterau chwaraeon a llwybrau ar yr arfordir ac mewn coetiroedd. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn awgrymu y bydd hyn yn creu llety a chyfleusterau o ansawdd uchel. Ar y sail hon, credir bod y cais yn un am gynllun integredig.

Mae safle Cae Glas wedi'i integreiddio â safle Penrhos hefyd a bydd yn estyniad iddo ar ôl gorffen unrhyw ddefnydd ohono ar gyfer llety i weithwyr adeiladu. Bydd y Warchodfa Natur ar safle Cae Glas yn mynd ymlaen fel mesur i liniaru'r effaith o golli'r defnydd hamdden ar safle Penrhos, pa un a fydd llety i weithwyr yn cael ei ddatblygu ar safle Cae Glas neu beidio.

Adeiladau Rhestredig a Chadwraeth

Fel y nodwyd uchod, mae Cob Stanley sy'n rhedeg tua'r de o safle Penrhos a'r tolldy yn adeiladau rhestredig ac aseswyd yr effeithiau ar amgylchoedd yr adeiladweithiau hyn.

Ar safle Penrhos ei hun, mae Swyddog Cadwraeth y cyngor wedi asesu'r cynigion yng nghyswllt adeiladau rhestredig unigol ac adeiladau hanesyddol eraill. Mae hyn yn cynnwys asesiad manwl, o fewn cwmpas y cais cynllunio amlinellol hwn, o amgylchoedd yr adeiladau rhestredig ar safle'r cais. Rhoddwyd sylw arbennig i'r dymunoldeb o gadw'r adeiladau a'u hamgylchedd yn unol â'r ddeddfwriaeth ar adeiladau rhestredig. Yn fyr, mae Swyddog Cadwraeth y cyngor yn gefnogol gan mwyaf, mewn egwyddor, i'r cais hwn. Fodd bynnag, bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i hyn wrth drafod y ceisiadau cynllunio am faterion a gadwyd yn ôl a'r ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig. Gofynnwyd am lunio Cynllun Rheoli Cadwraeth cyn cyflwyno'r ceisiadau hyn er mwyn llywio rheolaeth y safle yn y dyfodol a dangos lle y gellir cynnwys newidiadau heb niweidio cyfanrwydd hanesyddol y safle.

Mae'r Grŵp Sioraidd a'r Gymdeithas er Diogelu Adeiladau Hynafol wedi mynegi amheuon ynghylch cyflwyno'r cynllun ar ffurf amlinellol. Mae Swyddog Cadwraeth y cyngor wedi ystyried y sylwadau hyn ond mae o'r farn y gellir ymateb i'w pryderon drwy'r Cynllun Rheoli Cadwraeth ac amodau cynllunio er mwyn sicrhau bod y manylion yn dderbyniol.

Yn ôl y sylwadau manwl yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn, mae'r Swyddog Cadwraeth yn gefnogol gan mwyaf i'r cais hwn, mewn egwyddor, ac yn dweud bod y datblygiad yn ceisio dod â bywyd newydd i Ystad Penrhos. Yn y cyswllt hwn, gellir rhoi pwys ar Baragraff 11.1.9 o PCC gan fod y datblygiad yn cynnig cyfle i adnewyddu ac ailddefnyddio adeiladau hanesyddol ar safle Penrhos mewn ffordd sensitif. Mae'r cynigion yn cynnwys datblygiad galluogi i atal dirywiad a sicrhau gwaith cynnal a chadw rheolaidd drwy golli rhan o diroedd yr adeiladau'n barhaol er mwyn eu cynnal yn y dyfodol.

Coed a Choetiroedd

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi asesu'r cynigion yng nghyswllt:

- Yr effeithiau posibl o ran amwynder ar goetiroedd a choed sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed
- Yr effeithiau posibl o ran amwynder ar goetiroedd eraill a mannau coediog eraill
- Mesurau lliniaru arfaethedig

Mae'r Swyddog Tirwedd wedi asesu'r effeithiau ar y tri safle ac wedi nodi y gallai'r datblygiad effeithio ar 7.3 hectar o goetir. Mae'r rhan fwyaf o'r gwrthwynebiadau a gafwyd yn ymwneud â cholli coed ar safle Penrhos, lle y mae mynediad i'r cyhoedd.

Ar hyn o bryd, mae 32 hectar o arwynebedd safle Penrhos yn goediog, ac o hynny mae 28 hectar yn destun Gorchymyn Cadw Coed. Amcangyfrifwyd bod tua 30.5 hectar o'r tir coediog yn hygyrch i'r cyhoedd.

O fewn safle Penrhos gallai'r datblygiad effeithio ar 11 hectar o goetir a bydd 8 hectar o goetir yn cael ei glirio ar gyfer y datblygiad, ac mae hyn yn arwynebedd sylweddol. Bydd yr effaith hon yn cael ei lliniaru drwy ailblannu (4.3 hectar) fel y bydd colled net o tua 3.7 hectar. Bydd effaith yr ailblannu yn datblygu dros gyfnod hir. Bydd y colledion o dan y Gorchymyn Cadw Coed yn gyfyngedig, a bydd y coed yn parhau'n sgrîn bwysig i'r datblygiadau presennol ar y safle ac yn sgrîn i'r datblygiadau newydd. Mewn rhai mannau bydd mwy o effaith ar werth amwynder cyhoeddus y coetir sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed e.e. o'r llwybr arfordirol lle y mae'r parth clustogi wedi'i wanychu gan y datblygiad arfaethedig, ac o'r llwybrau a gedwir o fewn y safle sy'n ffinio ar y datblygiad arfaethedig.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi adolygu ei Ffin Coetir Hynafol ar ôl ystyried tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd. O ganlyniad i hyn, mae arwynebedd llai wedi'i gynnwys yn ei Restr Coetiroedd Hynafol 2012. Yr unig rannau o'r Coetiroedd Hynafol y mae'r datblygiad yn effeithio arnynt yw'r rhai wrth Gabanau'r Canolbwynt ger Mynedfa'r Canolbwynt, a Bythynnod Ystad i'r gogledd o'r Quillet. Bydd y ffordd fynediad i'r maes parcio ar gyfer 270 o gerbydau yn y coetir deheuol yn mynd drwy dir sydd wedi'i gynnwys yn Rhestr Coetiroedd Hynafol CNC. Yn ôl asesiad y cyngor, bydd y datblygiad yn effeithio ar arwynebedd o 0.5 ha sef 8% o'r arwynebedd cyfan yn y Rhestr Coetiroedd Hynafol. Ystyrir y gall y mater gael ei liniaru yn foddhaol yn y rhwymedigaethau a'r amodau a argymhellir.

SoDdGA – Mae'r Cynghorydd Ecolegol a CNC yn fodlon na fydd y cynigion yn effeithio'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol ar SoDdGA Beddmynach. Bydd y cais yn dod â manteision drwy ganiatáu mynediad i'r cyhoedd ac yn delio â'r trwytholchion o domen Aliwminiwm Môn gynt: gellir ystyried bod y rhain yn fanteision ecolegol ac maent wedi'u trafod ymhellach isod.

Ecoleg

Mae'r Cynghorydd Ecolegol a CNC yn fodlon ar yr amod y cymerir camau lliniaru priodol sydd wedi'u nodi yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn. Bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar rywogaethau a warchodir fel ystlumod a moch daear, ond ni fynegwyd gwrthwynebiad ar y sail hon ar yr amod bod y mesurau lliniaru sydd wedi'u hargymell yn cael eu gweithredu.

Byddai'r warchodfa natur arfaethedig ar safle Cae Glas a'r rheolaeth ar adnoddau naturiol ym Mharc Arfordirol Penrhos yn gallu gwella bioamrywiaeth yn yr ardal. Rhai o'r ystyriaethau perthnasol eraill o ran ecoleg y gellir eu hystyried yn fanteisiol yw rheolaeth ar y gweundir ar safle Cae Glas a'r newid arfaethedig yn y rhywogaethau a blennir a fydd yn diogelu cynefinoedd rhywogaethau fel y wiwer goch ac yn gwella eu hansawdd yn y tymor hir.

Perygl o Lifogydd

Mae'r datblygiad yn gyson â gofynion Paragraff 6.2 yn TAN 15 a'r meini prawf sydd wedi'u rhestru yn adran 6. Nid yw CNC wedi mynegi gwrthwynebiad ar sail y perygl o lifogydd.

Priffyrdd etc

Yng nghyswllt priffyrdd, parcio a diogelwch cerddwyr, mae ymgynghorwyr a gyflogwyd gan y cyngor wedi cadarnhau bod capasiti'r ffyrdd sy'n gwasanaethu'r datblygiad yn ddigonol. Cyflwynwyd Strategaeth Gweithredu Trafnidiaeth/Cynllun Teithio Gwyrdd yn rhan o'r cais a chredir y bydd y rhain yn dderbyniol ar ôl gosod amodau a sicrhau'r rhwymedigaethau sydd wedi'u cynnig o dan adran 106.

Archeoleg

Mae PCC yn datgan, os yw datblygiad yn debygol o effeithio ar olion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol, y bydd rhagdybiaeth o blaid eu cadw yn eu lle. Yn achos olion llai pwysig, rhaid asesu pwysigrwydd yr archeoleg ochr yn ochr ag ystyriaethau eraill, fel angen. Mae PCC hefyd yn trafod y gofynion am asesiadau ac ymchwiliadau archeolegol.

Fel y gwelir o'i ymateb yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn, mae Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi dod i'r casgliad, er bod ymchwiliadau wedi'u cynnal ar y safle, fod y rhain yn gyfyngedig. Er hynny, mae o'r farn y gellir gosod amodau ar gyfer y tri safle sy'n destun i'r cais cynllunio i sicrhau y cymerir camau lliniaru priodol cyn ac yn ystod y datblygiad arfaethedig. Dylid nodi, yng nghyswllt safle Kingsland, fod safle anheddiad cynhanesyddol diweddarach wedi'i ganfod drwy'r gwerthusiad archeolegol o fewn yr arwynebedd sydd i'w ddatblygu. Fodd bynnag, nid yw arwyddocâd y safle hwn wedi'i ddeall yn llawn, er y nodwyd, os yw'r safle mewn cyflwr da, y gallai fod o bwysigrwydd rhanbarthol os nad

cenedlaethol. Yr unig ffordd o liniaru'r effaith ar y safle hwn yw drwy ei gadw yn ei le neu gynnal cloddfa archeolegol ar raddfa fawr drwy osod amodau. Credir bod y dull hwn o weithredu yn dderbyniol ar sail polisi ac, os rhoddir caniatâd, pennir amodau/ rhwymedigaethau adran 106 a fydd yn addas.

Heneb Restredig

Mae Siambr Gladdu Trefignath yn sefyll ar safle Cae Glas. Rhaid cadw henebion rhestredig a'u hamgylchoedd yn gyfan yn unol â pholisi.

Mae Cadw wedi cadarnhau na fydd y cynigion yn cael unrhyw effaith anffafriol ar yr heneb restredig. Mae Cadw wedi nodi iddo roi gwybod ynghynt am yr angen i gadw tir o gwmpas yr heneb restredig yn agored a sicrhau bod modd gweld rhwng Siambr Gladdu Trefignath a heneb restredig Maen Hir Tŷ Mawr tua'r gogledd-orllewin, a bod yr ystyriaethau hyn wedi'u cadw mewn cof. Mae darn eang o dir agored i'w gadw o gwmpas y siambr gladdu ac mae Cadw o'r farn nad yw ei amlygrwydd yn y dirwedd ar y llethr naturiol fach wedi'i leihau.

Cynamseroldeb

Yng nghyswllt y cynigion am dai olynol ar safle Kingsland, mae'r cyngor wedi ystyried a yw'r cynigion yn gynamserol. Ar y mater hwn, mae PCC yn nodi y gall cwestiynau godi ynghylch cynamseroldeb lle y mae Cynllun Datblygu Lleol yn cael ei baratoi ond heb gael ei fabwysiadu eto. Mae'n nodi y gellir cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio mewn amgylchiadau o'r fath ar sail cynamseroldeb os ceir ceisiadau sydd mor sylweddol ar eu pen eu hunain, neu y byddai eu heffaith gronnol mor fawr, fel y byddai rhoi caniatâd ar eu cyfer yn rhagbennu penderfyniadau ynghylch graddfa, lleoliad neu gyfnodau datblygiadau newydd a ddylai gael eu gwneud yng nghyd-destun y CDLl (gweler paragraff 2.6.3). Fodd bynnag, mae'n nodi mai anaml y bydd cyfiawnhad dros wrthod ac eithrio mewn achosion lle y mae cais cynllunio yn mynd at wraidd y cynllun. Mae hefyd yn nodi mai anfynych y bydd cyfiawnhad dros wrthod ar sail cynamseroldeb os yw'r cynllun ar y cam cyn adneuo gan y byddai hyn yn achosi oedi hir cyn penderfynu defnydd y tir dan sylw yn y dyfodol. Credir nad yw'r cynigion ar gyfer tai ar safle Kingsland yn mynd at wraidd y cynllun: os rhoddir caniatâd, ni fydd y cynigion ar gyfer Kingsland yn cael eu gweithredu am flynyddoedd lawer (os o gwbl) ac yn sicr. Yn ogystal â hyn, mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn cyfnod cynnar iawn (nid oes cynllun drafft eto). Oherwydd hynny, mae swyddogion o'r farn nad yw'r cynigion yn gynamserol ac nad ydynt yn tanseilio proses y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

8. Crynodeb a Chasgliadau

Mae'r cais yn ymwneud â thri safle: Penrhos, Cae Glas a Kingsland.

Bwriedir datblygu Penrhos fel pentref hamdden â hyd at 500 o unedau hamdden newydd, gan gynnwys cabanau a bythynnod newydd, prif adeilad hanfodol a chyfleusterau cysylltiedig. Bwriedir i gyfleusterau'r pentref hamdden fod ar agor drwy'r flwyddyn. Mae'r cais yn gais amlinellol, ar wahân i ran fechan lle gofynnir am ganiatâd llawn i newid defnydd nifer o'r adeiladau rhestredig ar y safle.

Bwriedir i safle Cae Glas fod yn estyniad i bentref hamdden Penrhos, ond bydd y prif gyfleusterau ar safle Penrhos. Bydd hyd at 315 o gabanau ar safle Cae Glas. Fodd bynnag, bwriedir defnyddio'r safle hwn a'r cabanau i ddechrau i gartrefu gweithwyr a fydd yn ymwneud âr gwaith o adeiladu gorsaf niwclear Wylfa B.

Bwriedir defnyddio Kingsland i godi hyd at 360 o anheddau preswyl newydd. Bydd yr adeiladau'n cael eu defnyddio i ddechrau fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar y cyd â Chae Glas, a dim ond ar ôl y defnydd hwn y byddant yn cael eu haddasu'n dai parhaol.

Cyflwynir y cais fel un pecyn o ddatblygiadau oherwydd y cysylltiadau rhwng y safleoedd. Mae'r achos busnes ar gyfer defnydd twristiaeth yn ymwneud yn bennaf â'r lleoliad arfordirol, felly mae'r ymgeisydd yn ystyried Penrhos yn safle addas ar gyfer y pentref hamdden. Bydd estyniad Cae Glas yn dibynnu ar safle Penrhos am ei gyfleusterau ac er mwyn cael mynediad i'r arfordir. O ran y llety i weithwyr, mae Cae Glas a Kingsland yn gysylltiedig â'i gilydd, oherwydd bydd Cae Glas yn darparu'r brif ganolfan ar gyfer y ddau safle. Elfen bwysig o'r cynnig yw y bydd angen darparu llety i weithwyr ar safleoedd Cae Glas a Kingsland cyn y gellir eu defnyddio i'r dibenion dilynol. Hynny yw, os na fydd safleoedd Cae Glas a Kingsland yn cael eu defnyddio fel llety i weithwyr i ddechrau ni chaniateir i'r estyniad i'r pentref hamdden yng Nghae Glas na'r datblygiad preswyl yn Kingsland fynd yn eu blaenau. Pe bai caniatâd yn cael ei roi byddai rhwymedigaethau cynllunio a/neu amodau i sicrhau bod hyn yn digwydd.

Mae'r cais yn wyriad o'r cynllun datblygu. Fodd bynnag, mae Cynllun Fframwaith Gwynedd a Chynllun Lleol

Ynys Môn ill dau wedi dyddio ac ystyrir y dylid rhoi sylw i'r Cynllun Datblygu Unedol (CDU) sydd wedi'i stopio fel y ddogfen fwy diweddar sy'n cynrychioli datganiad polisi cynllunio diweddaraf yr awdurdod cynllunio lleol. Yn ôl y CDU, mae Penrhos yn safle heb ei ddyrannu mewn ardal o gefn gwlad ac mae rhan o safle Cae Glas wedi'i ddyrannu ar gyfer cyflogaeth tra mae'r gweddill mewn ardal o gefn gwlad. Mae'r rhan fwyaf o safle Kingsland o fewn ffiniau anheddiad Caergybi, ond mae wedi'i ddyrannu ar gyfer defnydd hamdden. Er hyn, ni thybir y bydd caniatáu'r cynigion yn rhoi darpariaeth cyflogaeth na hamdden yn y fantol yn yr ardal.

Credir bod yr angen am y datblygiadau wedi'i ddangos. Mae angen llety i weithwyr a fydd yn ymwneud ag adeiladu Wylfa ac mae'r angen hwnnw'n cael ei sefydlu drwy bolisi cynllunio cenedlaethol, ac mae Datganiad Sefyllfa'r Cyngor ar lety i weithwyr adeiladu'n cydnabod bod angen darpariaeth fel sy'n cael ei chynnig yn y cais. Teimlir hefyd bod angen elfennau hamdden y datblygiad, gan gydnabod yr amcan o hybu twristiaeth sydd, gyda'r manteision datblygu economaidd y credir y byddant yn dod yn sgil y cynigion, yn creu achos cryf o blaid y datblygiad. Cydnabyddir nad yw cynllun tai Kingsland ynddo'i hun yn seiliedig ar angen a nodwyd (yn wir, mae gormod o dai yn y sir ar hyn o bryd), ond cydnabyddir bod darparu tai o'r fath yn gysylltiedig â defnyddio'r safle fel llety i weithwyr i ddechrau: lle bydd adeiladau'n cael eu codi ac felly mae rhyw fath o ddefnydd dilynol yn bwysig er mwyn sicrhau bod y cynigion yn hyfyw ac er mwyn sicrhau nad yw'r safle'n cael ei adael ar ôl defnydd o'r fath. Cydnabyddir hefyd y bydd darparu tai o'r fath yn digwydd ymhell ar ôl cyfnod y cynllun datblygu presennol a'r ffrâm amser o 5 mlynedd ar gyfer cyflenwi tai. Ar y sail hon, gan gymryd y rhoddir caniatâd, gellir ystyried caniatâd Kingsland wrth benderfynu ynglŷn â cheisiadau cynllunio ar gyfer cynigion tai eraill ar yr adeg briodol. Ni chredir y bydd y CDU sy'n cael ei ddatblygu yn cael ei roi yn y fantol. Yn gyffredinol, felly, ystyrir bod angen wedi'i ddangos ar gyfer y datblygiadau arfaethedig.

Un o brif elfennau'r cynnig, sy'n ei wneud yn fwy atyniadol, yw'r manteision ar gyfer datblygu economaidd. Mae datblygu economaidd yn un o'r ffactorau y mae polisi'r Llywodraeth (Polisi Cynllunio Cymru) yn nodi y dylid rhoi cryn dipyn o bwys arnynt wrth wneud penderfyniadau. Fel y byddwch wedi nodi o brif ran yr adroddiad, bydd y cynigion datblygu'n arwain at fanteision sylweddol i'r economi ac mae'r Cyngor yn cytuno â'r ymgeisydd eu bod yn debygol o newid economi Ynys Môn yn sylweddol. Bydd y cynigion yn creu nifer o gyfleoedd i gael gwaith; byddant yn helpu i adfywio'r economi leol ac yn hybu twf ac adfywiad. O ran yr elfen dwristiaeth a llety i weithwyr, mae'r manteision economaidd yn sylweddol. Nid yw'n debygol y bydd y datblygu economaidd sy'n gysylltiedig â'r agwedd dai newydd mor fawr â hynny, ond mae'n amlwg y bydd darparu tai newydd a byw ynddynt yn dod â manteision economaidd cadarnhaol.

Efallai fod angen wedi'i ddangos, a bod datblygiadau economaidd y cynnig yn sylweddol, ond mae angen sicrhau cydbwysedd rhwng y rhain a'r polisïau eraill sydd yn y cynllun datblygu, y Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio a Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio gwarchod yr amgylchedd rhag datblygu amhriodol.

Yn y cyswllt hwn, mae cynaliadwyedd yn bwysig ac mae'n edefyn aur sy'n rhedeg drwy bolisi cyfredol Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, credir bod lleoliad y datblygiadau'n dderbyniol, sef o fewn ac yn ymyl Caergybi, yr anheddiad mwyaf ym Môn, sydd ag ystod eang o gyfleusterau, gwasanaethau a chysylltiadau trafnidiaeth.

Un ystyriaeth bwysig yw'r AHNE y mae'r tri safle wedi'u lleoli ynddi. Rhaid hefyd ystyried pwrpas gwarchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE. Cydnabyddir na ddylai datblygiadau mawr ddigwydd mewn AHNE ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol a rhaid ystyried paragraff 5.5.6 sy'n nodi bod angen asesu ceisiadau ar sail angen ac effaith, cost a sgôp darparu'r datblygiad y tu allan i'r AHNE neu ddiwallu'r angen mewn ffordd arall, ac edrych ar unrhyw effaith anffafriol ar yr amgylchedd ac a oes modd cymedroli hyn.

Mae'r angen cenedlaethol am y datblygiad wedi cael ei ystyried a daethpwyd i'r casgliad ei fod yn bodoli mewn cysylltiad ag elfennau ymwelwyr/hamdden a llety i weithwyr y cynnig ac, ar y cyfan, ystyrir bod hyn yn darparu'r angen cenedlaethol sy'n ofynnol yn ôl paragraff 5.5.6. Cefnogir y cais gan adroddiadau sy'n dangos y byddai gwrthod caniatâd yn cael effeithiau anffafriol sylweddol ar yr economi leol. Mae'r ymgeiswyr wedi gwneud asesiad safle amgen mewn cysylltiad â'r cynigion llety i weithwyr a thwristiaeth ac, ar sail meini prawf sy'n ofynnol i ddarparu llety i weithwyr, yr angen am leoliad arfordirol ar gyfer y datblygiad twristiaeth a'r ffaith fod y cynigion wedi eu hintegreiddio, ystyrir nad oes safleoedd addas eraill y tu allan i'r AHNE a fyddai'n diwallu'r anghenion a nodwyd ac yn darparu ar gyfer y dibenion amrywiol. Cydnabyddir bod safleoedd tai eraill ar gael ac nad yw Kingsland ynddo'i hun yn bodloni'r elfen hon o'r prawf, ond o edrych arno yng nghyd-destun yr holl gynigion ystyrir nad yw'r agwedd hon yn bwysicach na'r elfen dwristiaeth a llety i weithwyr. Yn olaf, o ran yr effaith ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cynigion a chynigir nifer o fesurau er mwyn rhoi sylw i'w pryderon. Ar ben hyn, mae swyddog tirwedd y Cyngor yn cydnabod y bydd y datblygiad yn cael effeithiau cadarnhaol a negyddol, ond nid yw'n awgrymu y dylid gwrthod caniatâd ar sail tirwedd. Nodir bod gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryder ynglŷn ag effaith gyffredinol y datblygiad ar yr AHNE. Nodir hefyd nad ydynt yn gwrthwynebu, ac os cyflwynir mesurau lliniaru, a fydd yn amodol ar gytundeb adran 106 ac amodau priodol, ystyrir y bydd modd

cymedroli’r effaith ar yr amgylchedd yn briodol a gwarchod a gwella rhinweddau yr AHNE.

Mae polisïau sy’n ymwneud â lletem werdd ac arfordir heb ei ddatblygu yn berthnasol mewn cysylltiad â Chae Glas a Phenrhos. Mae rhan o safle Cae Glas wedi’i ddynodi’n lletem werdd ond mae rhan helaeth o’r lletem werdd i’w chynnal a’i chadw a bydd gwarchodfa natur 38 hectar yn cael ei darparu. Nid ystyrir bod y defnydd hamdden a chwaraeon ar y safle’n gwrthdaro â pholisïau lletem werdd, ac er y bydd rhan o’r lletem werdd yn erydu, bydd clustogfa briodol o hyd, a dyna’r rheswm dros ddynodi’r lletem werdd hon. Felly, er mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol iawn y dylid rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad yn y lletem werdd, ystyrir bod digon o ystyriaethau yma sy’n drech na’i niwed. O ran yr arfordir heb ei ddatblygu, mae’r polisi’n nodi bod angen cyfiawnhau lleoliad arfordirol. Yn y cyswllt hwn, mae’r cynnig twristiaeth ym Mhenrhos, ac yng Nghae Glas yn dilyn hynny, mewn lleoliad arfordirol, ac ystyrir mai’r agwedd hon, sef y lleoliad arfordirol, yw’r pwynt gwerthu unigryw ar gyfer cyrchfan o’r fath i ymwelwyr (o’i gymharu a chyfleuster ymwelwyr tebyg i Center Parcs sydd mewn lleoliad tebyg i goedwig). Mae pryder ynglŷn â’r arfordir heb ei ddatblygu, yn enwedig y pentir ym Mhenrhos, ond mae angen cael cydbwysedd rhwng y pryder hwn a’r ystyriaethau eraill, gan gynnwys yr ystyriaethau economaidd.

Mae ystyriaethau sy’n ymwneud â mannau agored a mynediad i’r cyhoedd yn berthnasol hefyd. Bydd effaith ar yr ardal a fydd yn darparu mynediad i safle Penrhos, hynny yw, bydd cyfyngiadau mynediad yn dilyn y datblygiadau adeiledig. Fodd bynnag, mae’n arwyddocaol mai caniataol yw mynediad o’r fath o dan y trefniadau presennol ac y gallai caniatâd gael ei dynnu’n ôl ar unrhyw adeg. Mae’r cynigion yn cynnwys cynlluniau clir i ehangu mynediad cyhoeddus a hynny ar sail fwy ffurfiol, gan ddynodi llwybrau troed cyhoeddus, fel llwybr yr arfordir. Yn ychwanegol at hyn, o ran Cae Glas lle na ellir mynd i’r man agored ar hyn o bryd, bydd gwarchodfa natur o 38 hectar yn cael ei hagor ynghyd â chanolfan ymwelwyr. Ystyrir felly bod y cynigion yn cynnig budd sylweddol o ran mynediad i’r cyhoedd a mannau agored.

Mae nifer o ystyriaethau eraill, gan gynnwys sicrhau bod y cynigion yn cael eu gweld fel rhai integredig, perygl llifogydd, ecoleg, effaith ar yr heneb restredig, y SoDdGA a’r adeiladau rhestredig. Fel y gwelwyd o brif ran yr adroddiad, mae’r rhain i gyd wedi cael eu hasesu ac ystyrir nad yw’r un ohonynt yn rhoi digon o gyfiawnhad dros wrthod y cynigion.

Mae pryder yng nghyd-destun archeoleg y gallai’r safle fod yn un sy’n cynnwys olion o bwysigrwydd cenedlaethol. Yn y cyswllt hwn, cynhaliwyd trafodaethau gyda gwasanaethau cynllunio archeolegol Gwynedd a chynigir bod amodau’n cael eu rhoi er mwyn diogelu’r posibilrwydd hwn ac ymdrin â materion archeolegol sy’n ymwneud â’r safle yn gyffredinol. Gellid gofyn i’r ymgeisydd wneud rhagor o waith ymchwilio ar y safle, ond nid yw gwasanaethau archeolegol Gwynedd yn cynnig hyn ac ystyrir bod gosod amodau’n ffordd briodol o ymdrin â’r agwedd hon.

Sylwir o’r adroddiad y bydd y datblygiad yn cael nifer o effeithiau, yn enwedig o safbwynt cymdeithasol-economaidd. Mae’r rhain yn cynnwys effeithiau ar wasanaethau addysg, iechyd, cyfleusterau hamdden, llyfrgell a’r gwasanaethau brys. Mae’r meysydd hyn i gyd wedi cael eu hasesu a chytunwyd y gellir lleihau’r effeithiau hyn drwy ddefnyddio amodau a rhwymedigaethau adran 106. Mae’r ymgeisydd wedi cytuno. Yn y cyswllt hwn, cynigir bod asesiad yn cael ei wneud ar adeg datblygu pob cam er mwyn penderfynu pa effaith y mae’r datblygiad yn ei gael mewn cysylltiad â’r gwasanaethau a’r cyfleusterau hynny. Gellir gwneud darpariaeth a/neu gyfraniadau addas wedyn ar sail yr asesiad hwnnw. Mae’n debyg hefyd y bydd effaith ar yr iaith Gymraeg ac, unwaith eto, mae’r ymgeisydd yn bwriadu lleihau’r effaith ar yr iaith drwy nifer o gynigion a fydd ymhlyg yn yr amodau a’r cytundeb adran 106. Ystyrir ei bod yn bwysig hefyd, yng nghyswllt y cynlluniau ar gyfer tai yn Kingsland, bod 50% o’r anheddau’n cael eu darparu fel tai fforddiadwy.

Ar ôl ystyried yr holl elfennau uchod, gwelir bod effeithiau sy’n ymwneud â’r AHNE a phryderon amgylcheddol yn gyffredinol, ond bod yr angen a’r elfennau cadarnhaol a ddaw yn sgil y datblygiad, yn enwedig o safbwynt economaidd, yn fwy na’r effeithiau hyn ac, o ganlyniad, argymhellir rhoi caniatâd cynllunio.

9. Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gyfeirio at Lywodreath Cymru am gyfnod o 21 diwrnod yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) Cyfarwyddyd 2012 gydag argymhelliad bod yr awdurdod cynllunio lleol yn bwriadu **caniatáu'r** cais cynllunio yn ddarostyngedig i:

a) bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb Adran 106 gyda’r penawdau drafft isod, a

b) amodau cynllunio sy'n cynnwys y materion a nodir isod;

Bod y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio yn cael awdurdod dirprwyedig i drafod telerau'r Cytundeb a delio adran 106 gyda'r materion yn a) a b) uchod gan amod neu adran 106 fel ystyrir yn briodol gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio.

10. Penawdau'r Telerau ar gyfer y Cytundeb Adran 106

Mae'r canlynol yn cynrychioli prif penawdau o delerau cytundeb a106. Mae'r rhain wedi cael eu trafod mewn egwyddor gyda'r ymgeisydd ond bydd angen trafod a mireinio ymhellach er mwyn cytuno ar y pecyn terfynol o fesurau ac yn ymgorffori hyn mewn cytundeb gorfodadwy ac yn cydymffurfio â'r gyfraith:

1. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir yn dilyn asesu'r lleoedd ysgol a grëir gan y datblygiad tai fydd yn Kingsland maes o law. Y galw i'w asesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol a'r ddarpariaeth / cyfraniad i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.

2. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir yn dilyn asesu'r gofal neu'r gwasanaethau meddygol a grëir gan y datblygiad llety ar gyfer gweithwyr niwclear neu'r datblygiad tai yn Kingsland, fel meddygon teulu a deintyddion. Y galw i'w asesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol a'r ddarpariaeth / cyfraniad i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.

3. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir am gyfleusterau ffitrwydd a chwaraeon i'r cyhoedd, naill ai oddi ar y safle neu o fewn y datblygiad. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol ac i'w cyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.

4. Cyfraniad, lle bo angen un, tuag at wella'r cyfleusterau nofio oddi ar y safle neu gyfraniad tuag at y cyfleusterau presennol i ateb unrhyw alw ychwanegol a grëir gan y llety i'r gweithwyr yng Nghae Glas ac yn Kingsland. Y galw i'w asesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol a maint y cyfraniadau i'w gyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.

5. Cyfraniad ariannol, lle bo angen un yn sgîl yr asesiad, tuag at gynyddu capasiti'r cyfleusterau llyfrgell presennol yn yr ardal yr effeithir arni, yn enwedig i ateb y galw a greir gan y llety i'r gweithwyr niwclear a chan y datblygiad tai yn Kingsland, hyn i'w gyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.

6. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw / effeithiau ychwanegol a nodir ar yr Heddlu a achosir gan y llety i'r gweithwyr niwclear neu gan gyfnodau datblygu eraill. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol.

7. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw / effeithiau ychwanegol a nodir ar y Gwasanaeth Ambiwlans / Tân a achosir gan y llety i'r gweithwyr niwclear. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol.

8. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir am wasanaethau cymdeithasol i blant a greir gan y llety i'r gweithwyr niwclear yn Nghae Glas a Kingsland. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol ac i'w cyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.

9. Darparu lle parcio a mynediad cyhoeddus am ddim ym Mhenrhos fel amlinellir yn y cais, mynediad rhatach (wedi'i ddisgowntio) i Gae Glas a mynediad am ddim i Kingsland. Y ganolfan ymwelwyr i fod ar agor i'r cyhoedd yn ddi-dâl. Lle i'w neilltuo yn y ganolfan ymwelwyr i'w ddefnyddio gan y Cyngor fel cyfleusterau dysgu i ymwelwyr i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ymhellach. Y toiledau ym Mhenrhos i'w cadw a'u cynnal hyd nes bydd y toiledau wedi eu symud i'r ganolfan ymwelwyr. Man agored a chyfarpar chwarae i'w darparu (a'u cynnal a'u cadw) ar gyfer y defnydd preswyl yn Kingsland.

10. Symud y cae criced a'r cae pêl-droed ym Mhenrhos i Gae Glas. Yr ymrwymiadau i gynnwys amseriad, manylion, rheolaeth a'r defnydd o'r cyfleusterau.

11. Llwybr caniataol ar hyd ymyl arfordirol Penrhos o fewn safle'r cais i'w neilltuo fel hawl tramwy cyhoeddus ac i'w gynnal a'i gadw gan yr ymgeisydd. Llwybr beicio Sustrans Rhif 8 / llwybr troed Rhif 38 i'w hail-lwybro i sicrhau bod pobl yn parhau i gael mynediad atynt.

12. Y cyfleusterau hamdden ym Mhenrhos i fod ar agor i'r cyhoedd drwy Raglen Mynediad Cymunedol gyda

thariffau fesul awr / dyddiol a thymhorol i’w cytuno gyda’r ymgeisydd.

13. Ardaloedd a mesurau digolledu a gwella cynefinoedd a rhywogaethau, ynghyd â gwaith monitro a rheoli ar gyfer y dyfodol, gan gynnwys sicrhau bod cyllid priodol yn ei le.

14. Cyfyngiad ar y llety i’r gweithwyr niwclear yn Cae Glas a Kingsland i sicrhau nad yw'n cael ei feddiannu gan deuluoedd a bod yr holl gyfleusterau i’w darparu’n ganolog.

15. Cyfyngiad ar y llety ym Mhenrhos a’r llety maes o law yng Nghae Glas i ddefnydd gwyliau’n unig

16. Bydd angen cael Cynllun Teithio Gwyrdd / TIS i gynnwys darparu cyswllt bws gwennol i ganol tref Caergybi a mannau twristiaeth allweddol. Cynllun teithio yng nghyswllt y defnyddiau dros dro a therfynol maes o law, gan gynnwys at ddefnydd cyffredinol y cyhoedd ym Mhenrhos, yn cynnwys bws shwtl/ coets parcio a throi. Darpariaeth i fonitro gweithrediad y Cynllun Teithio Gwyrdd / TIS ac i gynnwys mesurau adferol priodol am beidio â chydymffurfio (gofynion ariannol neu eraill, fel y bo’n briodol).

17. Darparu mannau pasio ar hyd Lôn Trefignath ar dir priffyrdd / tir dan reolaeth yr ymgeisydd. Darparu cyfleusterau arhosfan bws. Yr ymgeisydd i lofnodi Cytundeb Adran 278 i ddarparu’r rhain.

18. Darpariaethau yng nghyswllt cyflogaeth leol a’r gadwyn gyflenwi, gan gynnwys darparu a gweithredu cynllun cyflogaeth a hyfforddiant lleol yn ymwneud â recriwtio a hyfforddi’n lleol, ynghyd â strategaeth contractio’n lleol i sefydlu ymrwymiad i weithio gyda busnesau lleol a chyfraniad ariannol tuag at ariannu prentisiaid yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu.

19. Talu costau rhesymol y Cyngor am wneud Gorchmynion Gwarchod Coed newydd o fewn safle’r cais

20. Creu grŵp cyswllt i ymgysylltu gyda’r gymuned ac i gael barn am yr agweddau ar y datblygiad sy’n effeithio ar y gymuned, fel yr ardaloedd sydd ar agor i’r cyhoedd

21. Darparu 50% o dai fforddiadwy yn Kingsland. Y cymysgedd a’r ddeiliadaeth i’w hasesu ar adeg eu darparu.

22. Y tai yn Kingsland i gyflawni Lefel 4 y Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy. Sgôr BREEAM Rhagorol i’w gyflawni ar gyfer adeiladau dibreswyl. 10% o anghenion ynni’r datblygiad i’w darparu ar y safle a tharged i ollwng 10% yn llai o allyriadau CO_2.

23. Sefydlu bwrdd rheoli cadwraeth ar gyfer ystyried a gweithredu’r cynllun rheoli cadwraeth.

24. Cyfyngiad ar y datblygiad hamdden yng Nghae Glas a'r datblygiad tai yn Kingsland i symud ymlaen dim ond os defnyddir y safleoedd yn gyntaf i ddarparu llety i’r gweithwyr adeiladu niwclear mewn cysylltiad â Wylfa B.

25. Cyfyngiadau i sicrhau cyswllt rhwng Penrhos a Chae Glas o ran rhannu cyfleusterau. Cyswllt tebyg rhwng Cae Glas a Kingsland o ran y cyfleusterau llety i’r gweithwyr.

26. Darpariaethau i sicrhau, ar ôl i’r defnyddiau llety gweithwyr ddod i ben yng Nghae Glas a Kingsland, bod y safleoedd yn cael eu troi’n ddatblygiadau terfynol maes o law ar gyfer hamdden am y naill a thai am y llall, neu eu hadfer i’w cyflwr blaenorol. Cyfraniad ariannol i’w wneud am bob eiddo a phob blwyddyn i greu cronfa i sicrhau bod yr adeiladau’n cael eu hailwampio’n briodol ar gyfer y defnyddiau terfynol maes o law.

27. Darparu arwyddion a hysbysfyrddau ymwelwyr dwyieithog drwy gydol y datblygiad ar gyfer y mannau cyhoeddus a’r mannau preifat ym Mhenrhos. Hyfforddiant iaith Gymraeg i fod ar gael i’r gweithwyr. Kingsland i ddarparu enwau strydoedd dwyieithog. Mesurau i ddenu staff sy’n siarad Cymraeg i’r datblygiadau hamdden.

28. Darpariaethau cyffredinol i’w cynnwys, fel i gwrdd â chostau’r Cyngor am ddrafftio a negodi’r Cytundeb, costau monitro, am gyflwyno hysbysiadau ac am gyflawni asesiadau fel bo angen hyd at foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ayb.

29. Darpariaethau mewn perthynas â'r cynigion twristiaeth i fynnu cydweithio a mentrau addas i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio gyda diwydiant twristiaeth yn Ynys Môn. Bydd hyn yn cynnwys gofynion i ymgynghori â rhanddeiliaid perthnasol, ymgymryd â mentrau marchnata a sicrhau bod

cyfleusterau'n yn cael eu darparu ym Mhenrhos i ddarparu ar gyfer busnesau lleol er mwyn sicrhau bod twristiaeth yn yr ardal yn cael ei hyrwyddo ac ei ddiogelu rhag effaith y datblygiad ac i sicrhau bod darpariaeth / cyllid priodol ar gael i hwyluso’r effeithiau uchod a monitro.

30. Gwaith priffyrdd / cyfraniad ariannol, angen yn dilyn asesiad trafnidiaeth cronnus y datblygiad gyda datblygiadau perthnasol mawr eraill, i liniaru unrhyw effeithiau a nodwyd ar y briffordd o'r llety gweithwyr niwclear. Asesiad I gael ei gynnal cyn i neb ddefnyddio'r gweithwyr datblygu llety.

31. Cae Glas warchodfa natur a chanolfan ymwelwyr i gael eu darparu a'u cynnal a'u cadw cyn cwblhau 60% o arwynebedd ofod / datblygiad agored preifat Penrhos neu 30 caban ym Mhenrhos (pa un bynnag sydd gyntaf). Manylion y mynediad cyhoeddus a threfniadau parcio sydd i'w darparu yn unol ag amserlen i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

32. Darpariaethau i sicrhau bod archwiliad archeolegol addas mewn perthynas â phob un o'r tri safle wedi cael ei wneud a mesurau priodol er mwyn cadw a neu gofnod fel y bo'n briodol.

Amodau Cynllunio

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i’r tri safle a Amlinellir mewn Coch ar y Cynllun sy’n Amgaeedig fel Atodiad 6

1. Rhaid i fanylion edrychiad, tirlunio, cynllun gosod a graddfa (a elwir wedyn yn “faterion a gadwyd yn ôl”) ar gyfer cyfnod datblygu (neu ran ohono):

   - Y datblygiad hamdden arfaethedig ym Mharc Arfordirol Penrhos
   - Y “llety dros dro ar gyfer y gweithwyr adeiladu niwclear” yng Nghae Glas
   - Y “llety dros dro ar gyfer y gweithwyr adeiladu niwclear” yn Kingslandgael eu cyflwyno i a’u cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith datblygu’n gysylltiedig â’r cyfnod perthnasol hwnnw ddechrau. Mae “llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu niwclear” yn golygu gweithwyr sy’n gweithio’n unig ar adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd ar y safle a nodir yng Nghyfrol II y Datganiad Polisi Cenedlaethol EN-6 yn "Wylfa”.

2. Rhaid i’r cais cyntaf am faterion a gadwyd yn ôl gael ei wneud i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 3 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn. Rhaid i gais neu geisiadau pellach am faterion a gadwyd yn ôl gael ei wneud i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 10 mlynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.

3. Rhaid i’r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau dim hwyrach na’r diweddaraf o’r dyddiadau canlynol:

   - Cyn pen 5 mlynedd o’r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn; neu
   - Cyn pen 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo’r cais cyntaf am faterion a gadwyd yn ôl

4. Cyn dechrau’r gwaith ailwampio i drosi’r llety dros dro ar gyfer y gweithwyr adeiladu niwclear yng Nghae Glas yn ddatblygiad hamdden fel a gymeradwyir drwy hyn, rhaid cyflwyno manylion llawn ysgrifenedig y gwaith ailwampio (gan gynnwys manylion y tirlunio a’r cynllun gosod) i’w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

5. Cyn dechrau’r gwaith ailwampio i drosi’r llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu niwclear yn Kingsland yn ddatblygiad preswyl fel a gymeradwyir drwy hyn, rhaid cyflwyno manylion llawn ysgrifenedig y gwaith ailwampio (gan gynnwys manylion y tirlunio a’r cynllun gosod) i’w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

6. Y datblygiad i’w gyflawni’n unol i raddau helaeth â’r cynlluniau cymeradwy canlynol:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Diwigiad:
Ffin Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	C
Cynllun	PL1114.P.PP101	C

Paramedrau Penrhos – Defnydd Tir		
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Defnydd Tir	PL1114.CG.PP101	B
Cynllun Paramedrau Kingsland – Defnydd Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchderau Adeiladau ym Mhenrhos	908	I
Uchderau Adeiladau yng Nghae Glas	911	E
Uchderau Adeiladau yn Kingsland	909	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Plannu Ymlaen Llaw	PL1114.P.PP102	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Plannu Ymlaen Llaw	PL1114.CG.PP102	C
Cynllun Paramedrau Kingsland – Plannu Ymlaen Llaw	PL1114.K.PP102	C
Mynediad Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynediad Cae Glas	90145/TA101	A
Cynllun Gosod Arfaethedig Ffordd Kingsland – Opsiwn A	90145/002	B

7. Cyn cyflwyno’r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer unrhyw ran o’r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid darparu digon o wybodaeth fel bo’r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu llunio Barn Sgrinio i nodi unrhyw rannau o’r Asesiad o’r Effaith Amgylcheddol a gymeradwyir fel rhan o’r caniatâd hwn fydd efallai angen eu diweddaru fel rhan o gyflwyno’r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl.

8. Rhaid i strategaeth tir y cyhoedd am bob cyfnod o’r datblygiad, yn nodi’r deunyddiau, y triniaethau, y tirlunio caled a meddal a sut fwriedir rheoli’r mannau cyhoeddus o dan y cyfnod hwnnw, gael ei chyflwyno i a’i chymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

9. Rhaid i bellteroedd sefyll-yn-ôl o’r seilwaith cyfleustodau am bob cyfnod o’r datblygiad, gael eu cyflwyno i a’u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o’r datblygiad.

10. Rhaid i Gynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu am bob cyfnod o’r datblygiad gael ei gyflwyno i a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o’r datblygiad.

11. Cyn dechrau gweithio ar y datblygiad, rhaid i Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, a rhaid i fesurau cymeradwy gael eu gweithredu dros gyfnod y gwaith adeiladu i gyd ac eithrio lle mae unrhyw amrywiad iddo wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor. Rhaid i'r Cynllun gynnwys, o leiaf:

(i) sut fwriedir cludo'r peiriannau, cyfarpar a'r deunyddiau a fydd yn gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad a'r dull i o gael mynediad i'r briffordd.

(ii) manylion y lon(ydd) cludo ac unrhyw arwyddion dros dro sydd i'w darparu i ddangos pa lôn sydd i'w defnyddio gan y traffig adeiladu ac i hyrwyddo ei defnyddio'n ddiogel;

(iii) strategaeth ynghylch pa lonydd a gweithdrefnau sydd i'w defnyddio i hysbysu a chludo unrhyw lwythi sydd "y tu allan i fesuriadau arferol". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i warchod wyneb y gerbydlon dros dro; i ddiogelu peiriannau a chyfarpar yr ymgymerwr statudol; ac i symud dros dro unrhyw ddodrefn stryd;

(iv) disgrifiad o'r trefniadau ar gyfer parcio ar y safle i'r staff fydd yn gweithio ar y Safle, ac ar gyfer ymwelwyr; a

(v) cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth yn ymwneud â'r cynllun uchod i'r Cyngor.

12. Rhaid i Gynllun Rheoli Bywyd Gwyllt am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

13. Fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer cyfnod datblygu, rhaid i ôl-arolygon ecolegol ar gyfer y cyfnod datblygu hwnnw gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

14. Rhaid i Gynllun Rheoli Pridd am bob cyfnod o'r datblygiad, yn nodi manylion y tyllu, trin a storio pridd, gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad. Rhaid i bob Cynllun Rheoli Pridd gael ei ddatblygu a'i gyflawni'n unol â Chanllawiau Atal Llygredd Asiantaeth yr Amgylchedd (PPG1), gan nodi strategaeth i adfer pob man yr aflonyddwyd arno fel rhan o'r gwaith adeiladu.

15. Rhaid i fanylion y rhwystrau acwstig a ffensio am bob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

16. Rhaid i'r trefniadau storio sbwriel am bob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

17. Rhaid i fanylion y strategaeth ynni am bob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

18. Fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer cyfnod datblygu, rhaid cyflwyno manylion archaeolegol ar gyfer y cyfnod datblygu hwnnw i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

19. Fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer cyfnod datblygu, rhaid i ddyluniad manwl y sylfeini a'r gwaith tyllu, y tirlunio gwaith pridd (e.e. creu byndiau), a datganiad dull adeiladu lle gallai gweddillion archaeolegol efallai fod yno, ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir wrth gyflawni'r datblygiad.

20. Rhaid i'r deunyddiau allanol ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad, gan gynnwys lliwiau, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

21. Rhaid i Strategaeth Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

22. Rhaid i fanylion y plannu ymlaen llaw ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir yn unol ag amserlen wedi'i chytuno. Rhaid i'r cynllun gosod ar

gyfer y safle arfaethedig gael ei oleuo gan arolwg manwl i safon BS 5837:2012 ar gyfer y gwaith dylunio, dymchwel ac adeiladu - Argymhellion. (Bydd yr arolwg yn cynnwys manylion y categorïau coed, lle mae angen gwarchod gwreiddiau, agosrwydd strwythurau at goed, Asesiad o'r Effaith ar Goed, Cynllun Gwarchod Coed, dyluniad y gwaith plannu newydd a'r gwaith tirlunio cysylltiedig, Datganiad o'r Dull Coedyddiaeth a gwaith monitro safle).

23. Rhaid i fanylion llawn y lefelau tir presennol ac arfaethedig (gan gynnwys manylion y lefelau slab arfaethedig a'r modelu daear) am bob cyfnod o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

24. Rhaid i fanylion adeiladu llawn ar gyfer pob graddiant, gogwydd a bwnd peirianyddol ynghyd â strwythurau a phontydd cynnal ac unrhyw waith peirianyddol cysylltiedig, sydd hefyd i gynnwys adroddiad gan beiriannydd cymwysedig am bob cyfnod o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

25. Rhaid i fanylion y goleuadau ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

26. Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes bydd dyluniadau manwl y cynlluniau dŵr aflan a draenio tir am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r cynlluniau a gymeradwyir gael eu cwblhau cyn i unrhyw ran o ddatblygiad y cyfnod hwnnw gael ei feddiannu. Rhaid i'r cynlluniau sydd i'w cyflwyno ddangos y draeniau aflan i'w cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a, fesul cyfnod, manylion cysylltu'r holl adeiladau/anheddau ar y safleoedd a'r cyfleusterau toilet yn Penrhos(fel a ddiffinnir ar Gynllun Cyf: PL1114.P.RL100) i'r garthffos gyhoeddus.

27. Rhaid i'r manylion SuDS sydd i'w cyflwyno o dan Amod 29a uchod fod yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio yn Adroddiad yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds 2012). Lle bydd cynllun SuDS yn cael ei weithredu ar gyfer unrhyw gyfnod o'r datblygiad, rhaid i fanylion y cyfnod hwnnw gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a rhaid iddynt:

   i. Darparu gwybodaeth am y cyfnodau storm enghreifftiol a pha mor ddrwg y gallent fod, y dull o ddal yn ôl a rheoli dŵr wyneb sy'n rhedeg oddi ar y safle, a'r mesurau i'w cymryd i atal llygru dŵr daear a / neu ddŵr wyneb;
   ii. Nodi cyfrifoldebau'r holl bartïon dros weithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith gweithredu hwnnw; a
   iii. Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw dros oes y datblygiad, i gynnwys y trefniadau sydd i'w mabwysiadu gan unrhyw ymgymerwr statudol neu awdurdod cyhoeddus neu drefniadau eraill i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu gydol y datblygiad.

28. Ni chaiff dŵr ffo draeniau tir arllwys, yn union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

29. Ni chaiff dŵr wyneb gysylltu, naill ai'n union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus oni bai fod hynny wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

30. Rhaid i'r dŵr aflan a'r dŵr wyneb ddraenio ar wahân o safleoedd y cais.

31. Rhaid i gynllun ymchwiliadau safle ar gyfer pob cyfnod yn darparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i bob derbynnydd, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol ynghyd â'u gweithrediad, gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith ddechrau ar y cyfnod datblygu hwnnw.

32. Ni cheir meddiannu unrhyw gyfnod o'r datblygiad yr effeithir arno gan yr halogyddion a enwir yn (31) hyd nes y cyflwynir adroddiad gwirio'n dangos bod y gwaith a nodir yn y Strategaeth Adfer gymeradwy ar gyfer y cyfnod datblygu hwnnw wedi'i gwblhau.

33. Ni chaiff gwaith ar unrhyw gyfnod datblygu ddechrau tan fydd cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer yr halogyddion a enwir yn (31) am y cyfnod hwnnw, gan gynnwys unrhyw fesurau wrth gefn, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl cwblhau'r gwaith monitro, rhaid i ofyniad i gyflwyno adroddiad terfynol yn cadarnhau bod y targedau adfer wedi eu cwrdd, gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

34. Cyn i unrhyw waith ddechrau ar gyfnod datblygu, rhaid i gynllun ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad gael ei

gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, yn nodi manylion peirianyddol llawn y mynediad o bob cyfnod o'r datblygiad i'r brifffordd. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion pob mynediad i gerbydau ac i gerddwyr gan gynnwys cyfleusterau croesi i gerddwyr, deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draeniau dŵr wyneb, goleuadau a thirlunio, a'r holl newidiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r brifffordd bresennol. Rhaid i'r gwaith o dan y cynllun gael ei gyflawni'n unol â'r cynllun cymeradwy oni chytunir yn ysgrifenedig fel arall gyda'r Cyngor.

35. Ni chaiff meddiannu'r datblygiad hyd nes bydd lleiniau gweledоedd wedi eu darparu'n unol â manylion i'w cyflwyno, ac yna i'w cynnal a'u cadw'n rhydd o unrhyw rwystr.

36. Rhaid cyflwyno cynllun fesul cyfnod fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl; rhaid i'r datblygiad wedyn cael ei weithredu a'i gwblhau'n unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn, oni chytunir fel arall gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

37. Mynediad i gerbydau i gael ei gwblhau cyn cychwyn y cyfnod hwnnw y datblygiad y mae'n ymwneud ag ef onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

38. Y nodweddion amaethyddol traddodiadol sydd yn y dirwedd ar hyn o bryd (gan gynnwys gwrychoedd, cloddiau a waliau) i'w cadw fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl

39. Y llwybr a'r ymylon glaswelltog ar y lonydd ar hyn o bryd a waliau i gael eu cadw fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl.

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i Benrhos a Groeslinellir mewn Gwyrdd ar y Cynllun Amgaeedig fel Atodiad 6

40. Rhaid i Gynllun Rheoli Cadwraeth ar gyfer yr adeiladau a'r gerddi yn Ystâd Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

41. Rhaid i Ddatganiad Dull Dymchwel ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

42. Rhaid i fanylion llawn y caeau pêl-droed a chriced arfaethedig ar safle'r cais, fydd yn disodli'r ddarpariaeth bresennol ym Mharc Arfordir Penrhos, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

43. Rhaid i Gynllun Rheoli Llifogydd ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

44. Rhaid i Gynllun Rheoli Cwlferi a Phibelli ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

45. Rhaid i Strategaeth SoDdGA ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

46. Rhaid i Gynllun Rheoli Coetir 25 mlynedd ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn nodi'r broses ymgynghori (ag ystod o gyrff statudol, cyrff anstatudol a'r cyhoedd a / neu? Fwrdd Rheoli Cadwraeth) ar gyfer sefydlu amcanion ac allbynnau'r Cynllun. Bydd y Cynllun yn cynnwys amserlen waith 5 mlynedd fel sail i ganiatáu gwaith ar goed wedi eu gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed a choed eraill y tu allan i'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid diweddaru'r Cynllun pob 5 mlynedd a bydd yr amserlen waith yn sail ar gyfer ceisiadau pellach i Gyfoeth Naturiol Cymru am Orchymyn Gwarchod Coed neu drwydded torri coed. Rhaid i'r cynllun rheoli gynnwys cynllun plannu ar gyfer yr holl waith o blannu coed newydd ar bob safle fel a amlinellir yn y Cynlluniau Plannu Ymlaen Llaw a'r Gwaith Tirlunio a nodir gan arolwg BS 5837 uchod. Rhaid i'r cynllun wahaniaethu rhwng ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd, a thir preifat. Bydd angen i'r cynllun ddarparu ar gyfer a dangos bod holl amcanion y gwaith plannu coed newydd, y gwelliannau bioamrywiaeth a'r amwynderau cyhoeddus a phreifat (plannu strwythurol a sgrinio) wedi eu cwrdd. Dylai'r cynllun gadarnhau pa rannau sydd i'w plannu ymlaen llaw'n gyntaf cyn gwneud cais am faterion a gadwyd yn ôl. Rhaid i'r cynllun gyfeirio at a chyd-fynd â'r Cynllun Rheoli Bywyd Gwyllt.

47. Rhaid i fanylion llawn creu a chau daearau moch coed ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael eu cyflwyno i

a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

48. Rhaid i fanylion llawn y Ganolfan Ynni, i gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer ar gyfer yr Adeiladau Cyfuno Gwres a Phŵer ac uchderau'r simneiau o ran llygredd wrth y derbynyddion agosaf ym Mharc Arfordir Penrhos, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

49. Rhaid i fanylion y gwaith trwsio cawell-waith ym Mharc Arfordir Penrhos, fel a ddiffinnir yn yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds 2012), gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

50. Rhaid i Strategaeth Adleoli Clychau'r Gog & Fflora Daear ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

51. Rhaid i fanylion creu a lleoli pyllau dŵr ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

52. Rhaid i gynllun i sicrhau bod y Llwybr Arfordirol yn parhau i fod yn addas i'w ddefnyddio gan gerddwyr yn ystod y gwaith adeiladu gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod drwy gydol y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

53. Rhaid i fanylion yr holl ffyrdd mynediad preifat gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

54. Rhaid i fanylion sydd i'w darparu fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, ar yr holl leoedd parcio a throi, gael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad ac yna eu cadw i'r pwrpas hwn.

55. Rhaid i fanylion ynghylch gwaredu dŵr wyneb o'r lleoedd parcio a'r ffyrdd mynediad preifat, i gynnwys manylion llawn y rhyng-gipwyr tanwydd sydd i'w darparu ar gapasiti priodol, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Amodau Cynllunio Llawn – Yn berthnasol i'r Adeiladau Presennol ym Mhenrhos a Amlinellir ac a Groeslinellir mewn Gwyrddlas ar y Cynllun Amgaeedig fel Atodiad 6

56. Bydd y newid defnydd a ganiateir drwy hyn yn dechrau cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Er gwybodaeth

1. Nid yw'r caniatâd cynllunio a roddir drwy hyn ar gyfer y newid defnydd arfaethedig yn awdurdodi unrhyw newidiadau i edrychiad allanol yr adeiladau.

2. Os bwriedir gwneud gwaith ar edrychiad allanol yr adeiladau, yna efallai y bydd angen caniatâd cynllunio llawn.

3. Os bwriedir cyflawni gwaith mewnol ac allanol ar adeilad sydd wedi'i restru, yna bydd angen caniatâd adeilad rhestredig.

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i Gae Glas a Groeslinellir mewn Melyn ar y Cynllun Amgaeedig fel Atodiad 6

57. Ni chaiff unrhyw waith datblygu yng Nghae Glas ddechrau hyd nes bydd rhaglen o ymchwiliadau safle fel a ddiffinnir yn yr Astudiaeth (Ddesg) Ffynonellau Rhagarweiniol a'r Asesiad Risgiau Daear (Capita Symonds 2012) wedi'i chyflawni a strategaeth adfer wedi'i chyflwyno i a'i chymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

58. Ni chaiff unrhyw waith datblygu ar Warchodfa Natur Cae Glas ddechrau hyd nes bydd Datganiad ar Weithrediad y Warchodfa Natur wedi'i gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

59. Rhaid cyflwyno manylion llawn y Ganolfan Ynni yng Nghae Glas i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

60. Rhaid i Strategaeth SoDdGA ar gyfer Cae Glas gael ei chyflwyno i a’i chymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

61. Rhaid i fanylion llawn creu a chau daearau moch coed ar gyfer Cae Glas gael eu cyflwyno i a’u cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

62. Rhaid i Gynllun Rheoli Coetir 25 mlynedd ar gyfer Cae Glas gael ei gyflwyno i a’i gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn nodi’r broses ymgynghori (ag ystod o gyrff statudol, cyrff anstatudol a’r cyhoedd a / neu? Fwrdd Rheoli Cadwraeth) ar gyfer sefydlu amcanion ac allbynnau’r Cynllun. Bydd y Cynllun yn cynnwys amserlen waith 5 mlynedd fel sail i ganiatáu gwaith ar goed wedi eu gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed a choed eraill y tu allan i’r Gorchymyn hwnnw. Rhaid diweddaru’r Cynllun pob 5 mlynedd a bydd yr amserlen waith yn sail ar gyfer ceisiadau pellach am Orchymyn Gwarchod Coed neu drwydded torri coed i Gyfoeth Naturiol Cymru. Rhaid i’r cynllun rheoli gynnwys cynllun plannu ar gyfer yr holl waith o blannu coed newydd ar bob safle fel a amlinellir yn y Cynlluniau Plannu Ymlaen Llaw a’r Gwaith Tirlunio a nodir gan arolwg BS 5837 uchod. . Rhaid i’r cynllun wahaniaethu rhwng ardaloedd sydd ar agor i’r cyhoedd, a thir preifat. Bydd angen i’r cynllun ddarparu ar gyfer a dangos bod holl amcanion y gwaith plannu coed newydd, y gwelliannau bioamrywiaeth a’r amwynderau cyhoeddus a phreifat (plannu strwythurol a sgrinio) wedi eu cwrdd. Dylai’r cynllun gadarnhau pa rannau sydd i’w plannu ymlaen llaw'n gyntaf cyn gwneud cais am faterion a gadwyd yn ôl. Rhaid i’r cynllun gyfeirio at a chyd-fynd â’r Cynllun Rheoli Bywyd Gwyllt.

63. Fel rhan o geisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer Cae Glas, rhaid i fanylion y bwnd ar hyd ffryntiad y safle gyda'r A55 gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i’r manylion ystyried y plannu ymlaen llaw sydd i’w wneud.

64. Rhaid i fanylion creu a lleoli pyllau dŵr ar gyfer Cae Glas gael eu cyflwyno i a’u cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i’r gwaith o greu pyllau dŵr gael ei oleuo gan amcanion y Cynlluniau Rheoli Coetir a Bywyd Gwyllt.

65. Cyn defnyddio Cae Glas fel llety i'r gweithwyr fydd yn gysylltiedig â chodi gorsaf bŵer niwclear newydd ar y safle a nodir yng Nghyfrol II y Datganiad Polisi Cenedlaethol EN-6 yn “Wylfa”, rhaid i fanylion llawn y tripiau disgwyliedig a gynhyrchir a’r mesurau i liniaru’r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd gael eu cyflwyno i’w cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

66. Ni chaiff unrhyw waith ar greu’r cae criced ddechrau hyd nes bydd cynllun yn nodi nifer, lleoliad a manylion y mannau pasio ar hyd Lôn Trefignedd wedi’i gyflwyno i’w gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i’r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau’r amod hwn gael ei weithredu cyn meddiannu’r cae criced.

67. Cyn defnyddio Cae Glas a Kingsland fel llety i weithwyr yn gysylltiedig ag unrhyw waith arfaethedig yng ngorsaf niwclear Wylfa, dylid cyflwyno manylion llawn i’r awdurdod priffyrdd ynglŷn â nifer y teithiau y rhagwelir y byddant yn cael eu creu a sut y ceisir lliniaru’r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd, a dylai’r awdurdod priffyrdd ei gymeradwyo yn ysgrifenedig.

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i Kingsland a Groeslinellir mewn Majenta ar y Cynllun Amgaeedig fel Atodiad 6

68. Rhaid i’r safon Diogelu drwy Ddylunio sydd i’w chyflawni gan y datblygiad preswyl yn Kingsland gael ei chyflwyno i a’i chymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

69. Rhaid i fanylion y mannau a’r cyfarpar chwarae, gan gynnwys trefniadau i’w cynnal a’u cadw'n barhaol, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

70. Rhaid i’r lle parcio ar gyfer pob tŷ gael ei greu’n gwbl unol â’r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd cyn i bob tŷ yn ei dro gael ei feddiannu, a’i gadw wedyn ar gyfer y pwrpas hwnnw’n unig.

71. Rhaid i’r lon(ydd) ystâd a’u mynedfeydd gael eu creu’n unol â’r ‘Gofynion Technegol ar gyfer Lonydd Ystâd yn Ynys Môn’.

72. Rhaid i’r lon(ydd) ystâd gael eu cwblhau i orffeniad cwrs sylfaen gyda’r system draenio dŵr wyneb wedi’i chwblhau ac yn gweithio cyn meddiannu’r tai y bydd yn eu gwasanaethu.

73. Ni chaiff unrhyw waith ddechrau hyd nes bydd mesurau yn eu lle i sicrhau y caiff y lonydd ystâd a’r mynedfeydd eu cynnal a’u cadw i’r dyfodol yn unol â’r manylion a gyflwynwyd i ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

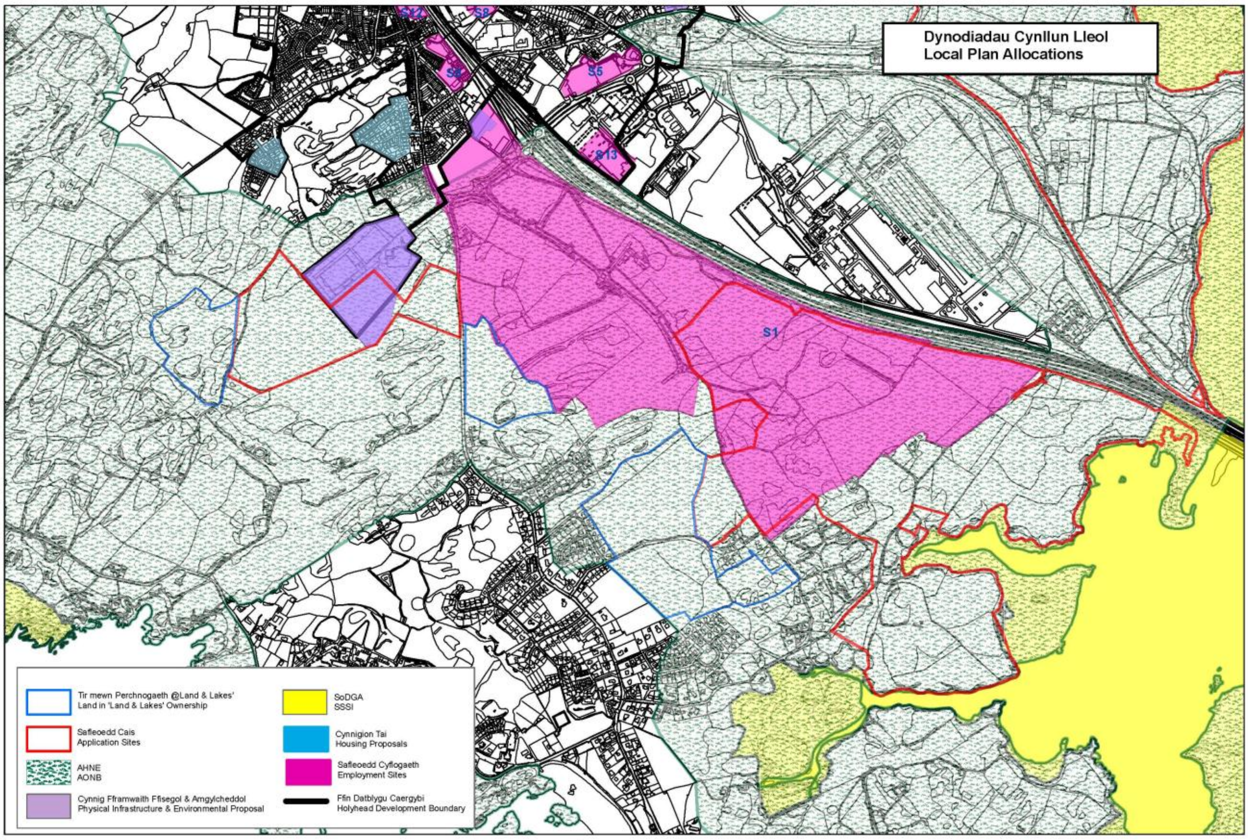
74. Rhaid gosod cyrbiau ar hyd y lon(ydd) ystâd mewn cysylltiad ag unrhyw gyfnod o’r datblygiad a rhaid wynebu a goleuo’r gerbydlon a’r palmentydd cyn meddiannu’r tŷ olaf neu o fewn 5 mlynedd i ddechrau’r gwaith ar y cyfnod datblygu hwnnw, pa un bynnag ddaw gyntaf neu o fewn cyfnod arall y cytunir arno’n ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol.

75. Rhaid i fanylion ar waredu dŵr wyneb o’r briffordd gyhoeddus gael eu cyflwyno i a’u cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

76. Cyn defnyddio Cae Glas a Kingsland fel llety i weithwyr yn gysylltiedig ag unrhyw waith arfaethedig yng ngorsaf niwclear Wylfa, dylid cyflwyno manylion llawn i’r awdurdod priffyrdd ynglŷn â nifer y teithiau y rhagwelir y byddant yn cael eu creu a sut y ceisir lliniaru’r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd, a dylai’r awdurdod priffyrdd ei gymeradwyo yn ysgrifenedig.

Atodiadau

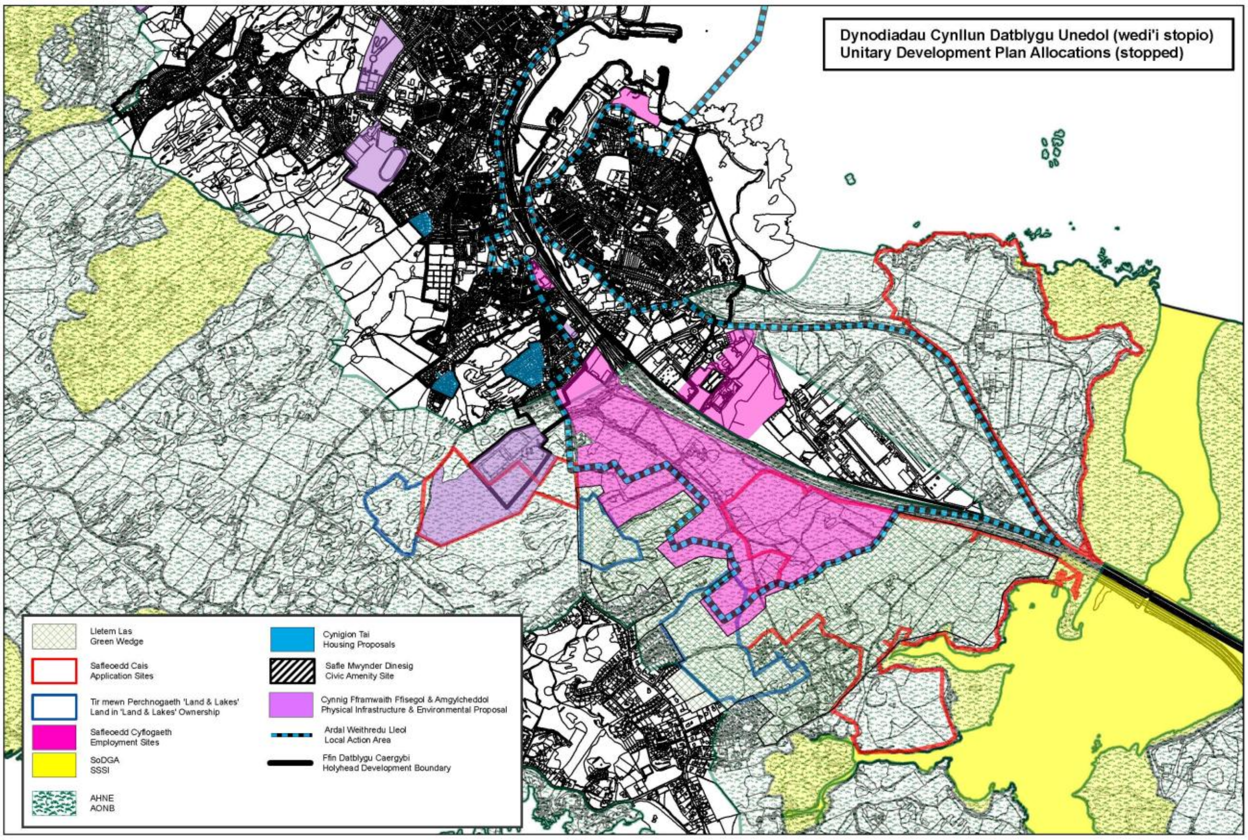
Atodiad 1 - Llun Dyraniadau Cynllun Lleol Ynys



© Hawlfraint y Goron a Hawliau Cronfa Ddata 2013 Arolwg Ordnans 100023387
© Crown Copyright and Databases Rights 2013 Ordnance Survey 100023387

Scale 1:15000

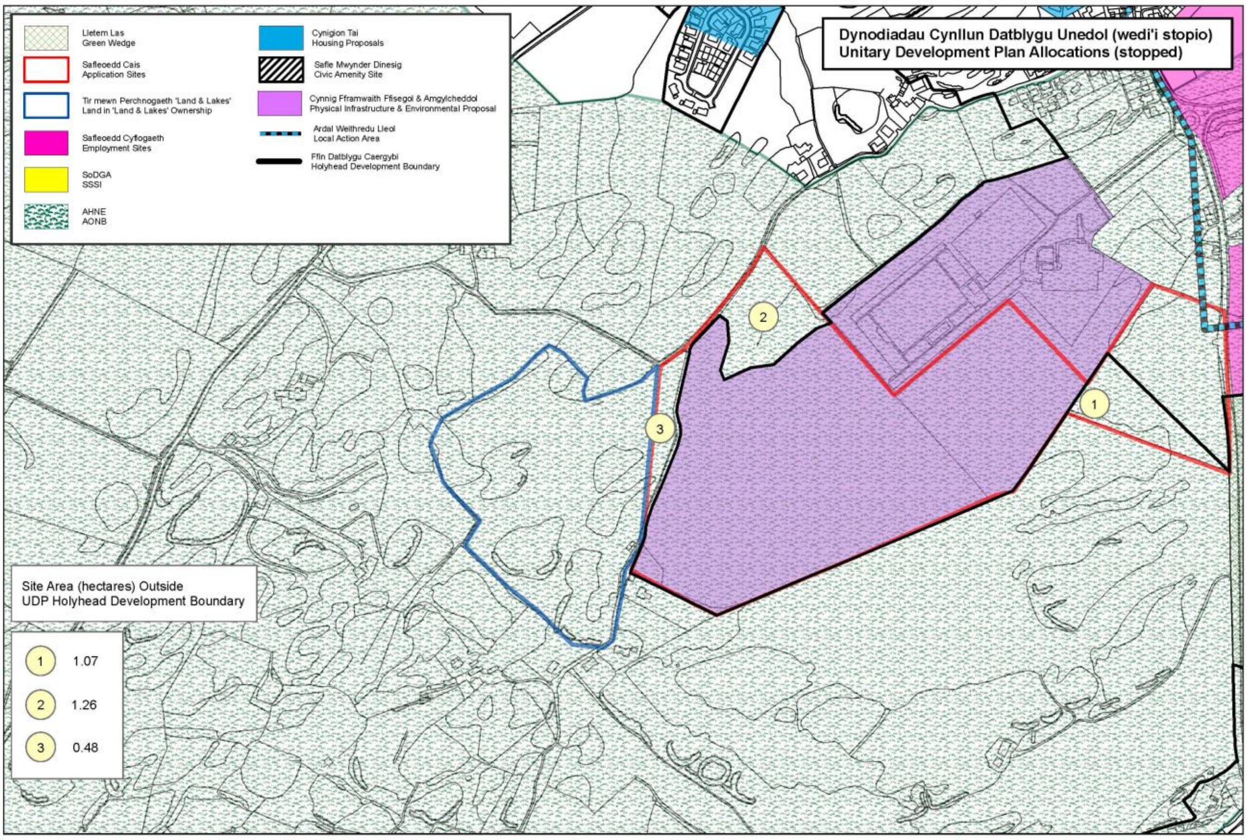
Atodiad 2 - Dyraniadau Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd



© Hawlfraint y Goron a Hawliau Cronfa Ddata 2013 Arolwg Ordnans 100023387
© Crown Copyright and Databases Rights 2013 Ordnance Survey 100023387

Scale 1:15000

Atodiad 3 - Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (Kingsland)



© Hawlfraint y Goron a Hawliau Cronfa Ddata 2013 Arolwg Ordnans 100023387
© Crown Copyright and Databases Rights 2013 Ordnance Survey 100023387

Scale 1:4000

Atodiad 4 - Cynrychiolaeth Derbyniwyd yn Ganlynol i Gyhoeddusrwydd yn Mis Rhagfyr 2012.

Gwrthwynebiadau

Mae deiseb leol wedi ei harwyddo gan 1200, deiseb Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ei harwyddo gan 837 ac e-ddeiseb wedi ei harwyddo gan 783 yn gwrthwynebu'r cais cynllunio. Gwneir yr e-ddeiseb i stopio'r gwaith o ddatblygu Gwarchodfa Natur Penrhos (parc arfordirol) ac fe ddylai'r safle yn hytrach gael ei brynu a'i reoli ar gyfer y gymuned a'i ddynodi'n Warchodfa Natur Genedlaethol gyda gweledigaeth tymor hir sy'n cynnwys yr holl gymuned. Mae deiseb Llywodraeth Cynulliad Cymru yn annog Llywodraeth Cymru i ddynodi Penrhos yn Warchodfa Natur Genedlaethol am y rhesymau a restrwyd. Mae sylwadau unigol hefyd wedi eu gwneud gan lofnodwyr unigol ac maent wedi eu rhestru yn y gwrthwynebiadau isod. Cafwyd 96 llythyr yn gwrthwynebu. Mae'r sail dros wrthwynebu yn y cyflwyniadau a dderbyniwyd fel a ganlyn (mae'r rhifau cyfeirnod a restrir yn cyfeirio at baragraffau Polisi Cynllunio Cymru) :

- Mae'r holl goed sydd ym Mhenrhos dros 200 mlwydd oed ac mae Gorchymyn Cadw Coed arnynt a bydd adeiladu bythynnod yn dinistrio llawer o'r coed hyn.
- Paragraff 5.2.9 - mae coed, coedlannau a gwrychoedd o bwysigrwydd mawr fel cynefinoedd bywyd gwyllt ac o ran eu cyfraniad i gymeriad y dirwedd a harddwch. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio diogelu coedlannau lle mae iddynt werth treftadaeth naturiol neu eu bod yn cyfrannu at gymeriad neu amwynder lleoliad arbennig. Mae coedlannau lled naturiol yn gynefinoedd amhrisiadwy gyda gwerth bioamrywiaeth uchel ac fe ddylid eu diogelu rhag datblygiadau fyddai'n golygu difrod sylweddol.
- Ychydig iawn o fforestydd sydd ym Môn o gymharu â gweddill Cymru.
- Nododd Arolwg Hamdden Awyr Agored Cymru 2008 mai'r deg gweithgaredd mwyaf poblogaidd yw cerdded, edrych ar olygfeydd, gwylio bywyd gwyllt, chwarae gyda phlant, cael picnic, gemau anffurfiol, nofio awyr agored, rhedeg, beicio a beicio mynydd. Y ddau le uchaf oedd parciau a choedlannau. Gydag iechyd a lles, nid oes gan 48.5% o aelwydydd yn Morawelon gerbyd, mae Penrhos o fewn pellter cerdded ac mae'n amwynder lleol sydd am ddim ac fe ddylai barhau felly.
- Mae safonau Llecynnau Gwyrdd Naturiol Agored Comisiwn Cefn Gwlad Cymru yn argymell na ddylai unrhyw berson fyw lai na 300m oddi wrth eu hardal naturiol agosaf o lecyn gwyrdd a dylid gwneud darpariaeth ar gyfer dwy hectar fan lleiaf o le gwyrdd i bob 1000 o boblogaeth. Bydd colli 89 hectar yn golygu na fydd yr ardal hon ar gael.
- Mae Penrhos yn atyniad twristiaeth i bobl o bob rhan o Brydain, ac yn denu 100,000 o dwristiaid y flwyddyn.
- Mae ymwelwyr i Benrhos yn defnyddio cyfleusterau lleol a bydd y golled yn cael effaith ar y busnesau hyn. Traffig ar y cylchdro ar yr A5. Gallai hyn hefyd gael effaith ar adar yn mudo.
- Mae yna Orchmynion Cadw Coed ym Mhenrhos ar gyfer diogelu coed. Mae hanner Coedlannau Ynys Gybi ar Penrhos.
- Mae yna goed sy'n 200 mlwydd oed ar safle Penrhos.
- Mae'r tri safle o fewn yr AHNE arfordirol.
- Mae yna ystod eang o blanhigion a rhywogaethau a ddiogelir yng nghoedlan Penrhos yn cynnwys ystlumod a moch daear.
- Yr effaith ar flodau gwyllt.
- Byddai safleoedd Beddmynach a Cymyran o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI) yn cael eu heffeithio'n andwyol.
- Colli mynediad cyhoeddus i goedlan bwysig o fewn yr AHNE.
- Y cais yn gwrthdaro â Chynllun Rheoli AHNE Ynys Môn.
- Mae ysgolion, beicwyr, gwylwyr adar a chlybiau rhedeg yn defnyddio Penrhos yn ogystal â phobl leol.
- Gwnaed Penrhos yn wreiddiol yn warchodfa natur fel byffer i Safle Alwminiwm Môn.
- Bydd datblygu'r tir yn rhwystro mynediad i'r cyhoedd.
- Mae yna faes pêl-droed a chriced ar safle Penrhos.
- Dim angen am fwy o gabanau/cartrefi gwyliau.
- Dylai Gwarchodfa Natur Penrhos barhau yn warchodfa/parc arfordirol.
- Mewn risg o golli nodwedd unigryw ym Mhenrhos.
- Effaith niweidiol ar gymuned Morawelon oherwydd bod y cyfleuster yn gyfagos i ardal ddifreintiedig lle nad oes gan lawer o bobl gerbyd.
- Effaith hanesyddol.
- Effaith ar genedlaethau'r dyfodol.
- Maint ac effaith weledol y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol.
- Arian cyhoeddus drwy wahanol fentrau amgylcheddol wedi ei wario ym Mhenrhos dros y blynyddoedd.
- Mae yna barciau gwyliau, gwestai a gwely a brecwast ar yr Ynys sydd eisoes yn brwydro am fusnes.
- Cwestiynir ansawdd a nifer y swyddi a gynigir gan y datblygiad
- A yw'r cyfleon gwaith yn cyfiawnhau colli Penrhos?
- Mae complecs gwyliau fel yr un a fwriedir yn hunangynhaliol a dim ond ychydig o faneision cysylltiol fydd yna i'r economi leol.

- Nid yw’r math hwn o ddatblygiad yn creu gwaith ond yn hytrach yn ei droi i ffwrdd oddi wrth y busnesau presennol.
- Bydd y cynigion yn dod a mwy o bobl i’r ciw dôl.
- Mae “Horizon” wedi cadarnhau yn ysgrifenedig nad ydyw wedi cael unrhyw drafodaethau gyda Land & Lakes ynglyn â chynnig llety i weithwyr Niwclear.
- Dylai gweithwyr sy’n gysylltiedig â “Wylfa B” gael eu lletya mewn eiddo sy’n bodoli ar hyn o bryd.
- Nid yw chwaraeon dwr yn bosibl oherwydd bod y llanw isel yn clirio’r holl draeth ac oherwydd y creigiau sydd yno.
- Effaith y chwaraeon dwr ar adar gwyllt ar SSSI.
- Dylid defnyddio safle tir llwyd yn nes at Amlwch mewn cyswllt â’r datblygiad arfaethedig.
- Materion trosedd ac anhrefn yn golygu y bydd yn rhaid i’r datblygiad gael ei “gau i mewn”.
- Y datblygiad tai yn Kingsland yn rhy fawr a bydd yn gorlwytho gwasanaethau.
- Bydd y 500 caban i bob pwrpas yn rhoi’r farwol i ganol tref Caergybi oherwydd ei leoliad ar ffiniau’r dref gyda’r holl archfarchnadoedd a siopau yno hefyd.
- Angen arolwg ecolegol o Benrhos a Cae Glas.
- Mae’n cael ei awgrymu yn y wasg bod y penderfyniad cynllunio wedi ei wneud yn barod.
- Effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg, hanes lleol a diwylliant Cymreig.
- Traffig drwy Y Fali.
- Mae yna ddefnyddiau eraill a ffyrdd o reoli safle Penrhos a’r adeiladau er lles y gymuned.
- Yn dal allan bod safle Penrhos wedi ei roi i bobl Caergybi fel gwarchodfa natur yn 1972.
- Effaith ar y dirwedd – yr ardal ar hyn o bryd yn hardd a heb ei difetha, bydd datblygu’r cabanau yn difetha hyn.
- Bydd Land & Lakes yn dileu llwybr troed a byddai hynny’n niweidiol i’r bobl sydd wedi ei ddefnyddio am y 60/70 mlynedd diwethaf.
- Dylai Land & Lakes ddatblygu safle Alwminiwm Môn sydd yn ardal o dir llwyd.
- Mae CPRW yn cefnogi isrannu unedau hamdden i letya hyd at 2000 o weithwyr ond dim ar safle Cae Glas.
- CPRW yn gwrthwynebu oherwydd bod y tri safle o fewn AHNE, gorddatblygu, pellter y meysydd parcio o’r unedau gwyliau a chwestiynir ansawdd y datblygiad arfaethedig.
- Cynigion ddim yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio
- Penrhos o werth o ran nodweddion diwylliannol, gweledol a synhwyrol.
- Bydd y datblygiad yn torri’r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad.
- Yr effaith ar y gwasanaethau lleol fel carthffosiaeth, ysgolion ac ysbytai.
- Eiddo’r ysgrifennwr (Felin Heli) yw’r unig dŷ mewn perchnogaeth breifat ar Cae Glas ac mae’r ysgrifennwr yn bryderus y gallent gael eu heffeithio’n ariannol ac oherwydd tarfu cyhoeddus. Mae’r ysgrifennwr yn dweud na ddylai’r datblygiad effeithiol ar eu mwynderau, a chwestiynir y trefniadau hawliau tramwy.
- Dylid diogelu Cae Glas rhag potsiwyr.
- Lledaenu trefol rhwng Trearddur a Chaergybi.
- Y datblygiad mewn belt gwyrdd.
- Y datblygiad yn cyfateb i dref newydd.
- Y cynigion yn ddiddychymyg ac yn dangos dim unigoliaeth ranbarthol.
- Nid yw’r isadeiledd cymdeithasol ac ymarferol yn bodoli i gefnogi mewnlifiad mor fawr o bobl.
- Tagfeydd ar yr A55.
- Mae nifer yr anheddau newydd a fwriedir yn Kingsland yn golygu y bydd yn anodd i’r gymuned leol dderbyn y mewnlifiad o newydd-ddyfodiaid. A all cytundeb cyfreithiol sicrhau bod yr anheddau’n cael eu gwerthu i bobl leol?
- Pam na all datblygiad Penrhos gael ei adeiladu ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol?
- Mae Cae Glas yn cynnwys safle tirlenwi gyda deunyddiau peryglus yn bresennol, a ellir ei ddatblygu ac oni ddylai gael ei brofi yn gyntaf?
- A yw Aliwminiwm Môn yn torri ei ganiatad cynllunio gwreiddiol, oherwydd eu bod i fod i ailadfer y tir a dileu llygrwyr oddi yno?
- Y graddau y mae’r datblygiad yn lledaenu i’r hen ffordd i Drearddur o amgylch y môr mewnol, yn agos i SSSI a safle treftadaeth y siambr gladdu.
- Pa sicrwydd sydd yna y bydd pobl leol yn cael eu defnyddio ar gyfer y gwaith adeiladu.
- Byddai fersiwn lai wedi ei leoli rhywle arall yn Ynys Môn yn fwy priodol.
- Pwy all fforddio’r tai yn Kingsland.
- Ni fydd ymwelwyr yn gadael y pentref hamdden ym Mhenrhos, dim budd i ganol y dref.
- Y datblygwyr ddim yn dweud a fydd gwarchodfa natur Cae Glas am ddim.
- Beth mae’r rhaglen mynediad cymunedol i’r pentref hamdde yn ei olygu?
- Pam na ellir defnyddio Caergybi ei hun fel pentref gwyliau?
- Materion diogelwch a thraffig ffyrdd cyffredinol yn y tymor hir yng nghyswllt defnyddio Cae Glas fel cyfleuster parcio a theithio.

- Materion diogelwch, a materion cymdeithasol gyda lleoli cymaint o weithwyr adeiladu yn y camp arfaethedig, effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos.
- Un ysgrifennwr gydag eiddo (The Foundary) ger yr Hen (A5) yn mynegi pryderon ynglyn â swm y traffig tebygol a'r sŵn a'r peryglon cysylltiedig o ganlyniad i letya'r gweithwyr adeiladu a'r datblygiad gwyliau.
- Nid yw torri coed a rhoi coed ifanc yn eu lle yn cyfateb i liniaru.
- Y Cyngor wedi comisiynu astudiaeth i edrych ar derfyn yr AHNE ger safle Alwminiwm Môn.
- Byddai gwiwerod cochion yn cael eu styrbio yn Cae Glas.
- Tarfu, sŵn a dirgrynu i Benrhos yn ystod y gwaith adeiladu ac effeithiau ar fywyd gwyllt.
- Pryderon y bydd y môr mewnol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer chwaraeon peiriannau dwr.
- Effaith ar gynefin gwyllt Cae Glas.
- Colli tir amaethyddol/ffermio o ansawdd.
- Y cynigion yn gwrthdaro â Pholisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad.
- Datblygiad enfawr fydd yn dod â thraffig a llygredd i'r ardal.
- Ddim yn gynaliadwy i roi gweithwyr adeiladu mor bell o safle Wylfa.
- Byddai datblygiad Penrhos yn arwain at golli cyfleuster i dwristiaid anabl.
- Effaith cymdeithasol a hanesyddol ar nodweddion Stad Stanley.
- Cwestiynu a yw Centre Parks yn gymhariaeth ddilys ar gyfer yr adroddiad economaidd a gyflwynwyd.
- Maint y datblygiad ym Mhenrhos.
- Cyfleuster hamdden i bobl Caergybi.
- Nid y datblygiad sy'n cael ei wrthwynebu ond ei leoliad yn Penrhos.
- Nifer yr ysgrifenwyr yn disgrifio eu hatgofion neu brofiadau o Benrhos ac yn gwrthwynebu ar y sail y bydd y datblygiad yn stopio'r gweithgareddau / profiadau yn y dyfodol.
- Y llwybr yn Penrhos yn caniatáu i'r anabl, cadeiriau olwyn ac eraill fynd ar deithiau cerdded.
- Nid yw datblygiadau mawr ac Ynys Môn yn cymysgu, datblygiad y marina heb ei werthu, maent yn dibynnu ar Wylfa B, a byd safle Penrhos yn cael ei adael yn wag yn y diwedd.
- Dylid cymryd sylw o deimladau'r gymuned.
- Ni ddylai bwriadau ariannol / elw preifat fod yn uchaf.
- Ken Williams MBE a sefydlodd y warchodfa.
- Bwriadau Cyngor Ynys Môn yn cael eu cwestiynu ac enw da'r Ynys.
- Pensaernïaeth wael wedi'i gynllunio yn y datblygiad.
- Effaith ar nodweddion hanesyddol Penrhos fel Tre Gof, y Bullfield, Betting Stand a'r Hen Ardd Bleser.
- Dylai fod yn dir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol.
- Mae un llythyr yn gopi o lythyr a anfonwyd i Lywodraeth Cymru yn gofyn iddynt "alw i fewn" y cais cynllunio fel un yn tynnu'n groes i'r Polisïau Cynlluniau Cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a nodir rhai pwyntiau eraill fel a ganlyn:
- 2.1.1 – System yn cael ei harwain gan Gynllun, y CDU a'r CDLl a stopiwyd heb eu mabwysiadu felly nid yw o fewn y cynllun datblygu lleol. Mae'r polisi interim yn seiliedig ar gyflenwad tai pum mlynedd; y cyflenwad tir i'r ardal yn seiliedig ar 2011 a'r tir sydd ar gael yn dweud bod gennym 5.1% ar gael yn weddill ar gyfer tai. Mae'r CDLl ar y Cyd sydd i'w fabwysiadu yn 2016 gyda digon o safleoedd ymgeisydd i fynd tu hwnt i'r cyflenwad tai pum mlynedd a thrwy hynny liniaru'r effeithiau sylweddol y byddai safleoedd mawr yn eu cael ar y gymuned.
- 2.1.7 - CDLl'au a sicrwydd cyhoeddus ynglŷn â: Y CDU heb ei fabwysiadu a'r CDLl a stopiwyd. Pobl leol wedi eu camarwain ac eisoes wedi buddsoddi yn y safleoedd yn yr ardaloedd perthnasol, yn y wybodaeth - pe bai yn dod i'r achos gwaethaf yn ôl y CDU, na fyddai'r tir ond yn cael ei ddefnyddio i bwrpasau hamdden (Cyf.:FF6 - CDU) er budd a mwynhad y gymuned leol.
- 2.4.5 – Asesiad amgylcheddol strategol. Nid yw arolwg Land & Lakes yn cymryd ystyriaeth resymol o ddifrifoldeb effaith y datblygiad hwn yn yr amgylchedd sensitif hwn. Nid yw'n cael ei gefnogi gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru.
- 2.6.3 - Y CDLl yn gynamserol. Ni roddwyd ystyriaeth lawn i'r safle newydd hwn ynghyd â'r polisi interim; hyn yn cael ei adlewyrchu yn y datganiadau yr wyf fi eisoes wedi eu gwneud.
- 3.1.4 - Ystyriaethau o bwys ar gyfer y safle. Does dim dwywaith na fydd maint y safle yn cael effaith ar ddemograffeg yr ynys. Bydd yn rhaid i'r bobl fydd yn cael eu lletya yna gael swyddi ac fe all hyn anfanteisio'r bobl leol. Bydd nifer y cerbydau'n cynyddu'n fawr ac yn cael effaith ar lonydd sydd eisoes yn brysur. Bydd llif y traffig i mewn ac allan o'r safleoedd yn cynyddu oherwydd crynhoi ac fe fydd yn rhwystr i feicwyr ac yn berygl i ddefnyddwyr y ffordd.
- Pobl o dramor yn mewnfudo heb sgiliau gyrru cenedlaethol.
- Yr effaith ar fywyd gwyllt.
- Colli mwynhad ar gyfer defnyddiau lleol y safleoedd.
- Yr effaith ar fioamrywiaeth.
- Cael effaith o goloneiddio.
- Llefydd addoli.
- Dilysu troseddwyr pedoffiliaid, treiswyr, defnyddwyr cyffuriau ac ati.

- Effaith ar fwynderau lleol ac ati.
- Ystyriaethau belt gwyrdd.
- 4.10 – Cadw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf defnyddiol. Ni sonnir am gadwraeth unrhyw ran o'r tir amaethyddol ar y datblygiad hwn, bydd gwaith fferm a ffyrdd o fyw yn cael eu heffeithio.
- 4.13.1 - Cefnogi'r Iaith Gymraeg - dim ystyriaeth wedi ei rhoi i'r ddemograffeg na gwella'r Iaith Gymraeg.
- 4.13.2 – Cymunedau Cymraeg – Er bod y cais yn dweud mai dim ond 10% o'r tai preswyl fydd yn dai fforddiadwy (unwaith yn rhagor yn groes i bolisi) does dim datganiad yn dweud y bydd y rhain ar gyfer y boblogaeth gynhenid.
- 5.5.6 – Ystyriaethau arbennig AHNE – Ni ddylid cael datblygiadau mawr mewn parciau cenedlaethol na AHNE pan fo digon o leoliadau eraill mwy addas a chynaliadwy ar Ynys Môn ar gyfer datblygu safleoedd mawr i hwyluso contractwyr Wylfa.
- 7.6.5 – Cynigion datblygu amaethyddol. Tir amaethyddol yn cael ei golli oherwydd datblygiad tai.
- 9.3.4 - Datblygiad preswyl sylweddol, nid yw dyluniad y tai yn gweddu i'r AHNE o'u hamgylch, mae yna ormod wedi eu cronni mewn un ardal heb ddigon o sgrinio.
- Llifogydd, mae safle Kingsland yn dioddef llifogydd yn rheolaidd.
- Pwrpas yr AHNE yw cadw a gwella'r dirwedd gan gyfarfod ag anghenion i fwynhau'r cefn gwlad ac ystyried y rhai sy'n byw yno.
- Byddai'r cabanau yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE ym Mhenrhos.
- Mae paragraff 5.2.10 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud y dylai awdurdodau cynllunio wneud defnydd o'u pwerau i ddiogelu a phlannu coed i gynnal a gwella edrychiad y cefn gwlad ac ardaloedd adeiledig.

Cefnogaeth

25 o sylwadau wedi'u derbyn yn cefnogi'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Cyn belled a bod adeiladu gorsaf ynni niwclear Wylfa B yn hollol sicr, cefnogaeth CPRW y bydd yna angen am lety i nifer o weithwyr adeiladu a Chaergybi yw'r lleoliad mwyaf synhwyrol.
- Hefyd yn cefnogi datblygu preswyl yn Kingsland gyda bodloni'r gofynion tai fforddiadwy. Hefyd yn dweud y dylai pob un o'r 360 uned ar y safle fod ar gael i ddechrau i weithwyr Wylfa.
- Mewn perthynas â safle Penrhos, CPRW ddim yn gwrthwynebu i beth datblygu digwydd.
- Roedd nifer o'r llythyrau sy'n cefnogi'r datblygiad wedi eu derbyn gan rai sy'n gweithredu busnesau ar hyn o bryd yn y diwydiant hamdden, twristiaeth neu gario nwyddau ar Ynys Môn yn mynegi eu cefnogaeth i'r cais ar wahanol seiliau yn cynnwys codi proffil Ynys Môn fel cyrchfan i dwristiaid, cyfleon creu gwaith, dim yn rhagweld y bydd unrhyw bobl yn mynd oddi yma, cyfleon ategol i'r gweithredwyr presennol, mwy o dwristiaid a bydd yn denu twristiaeth o Iwerddon a Llongau Hwylio sydd yn flaenoriaeth gan Lywodraeth Cymru, ac nid oes unrhyw gyfleuster hamdden trwy gydol y flwyddyn i'w gael ar yr Ynys. Mae'r Cynllun Rheoli Cyrchfan wedi nodi'r angen am well cyfleusterau hamdden i gefnogi twf economaidd, nid oes digon o atyniadau ar hyn o bryd a byddai hwn yn newid mawr yn yr hyn sydd gan Ynys Môn i'w gynnig i dwristiaeth a bydd yn darparu cyllideb marchnata sylweddol i hyrwyddo'r ardal.
- Byddai'n hwb i'r economi.
- O fudd i Ynys Môn a Chaergybi.
- Byddai'n darparu canolfan i ymchwilio Gogledd Cymru
- Mae'n gais wedi ei ystyried yn dda ac yn cymryd sylw o wahanol faterion mewn lleoliad sensitif.
- Rhaid ystyried y genhedlaeth iau fyddai'n cael boddhad o'r parc a byddai o fantais i'r gymuned gyfan.
- Yr ifanc heb gael mantais o swyddi da gyda "Stena" nac ar y rheilffordd.
- Bydd yn cynnig dulliau o reoli er budd y goedlan ym Mhenrhos.
- Effeithiau cadarnhaol ar Gaergybi a'r ardal sydd wedi colli swyddi dros y blynyddoedd.

Dim Categori

1 llythyr wedi ei dderbyn yn gwneud sylwadau ond nas gellir dweud ei fod yn cefnogi nac yn gwrthwynebu.
- Yn hytrach na biomas ar safle Alwminiwm Môn pam na ellid cael canolfan ailgylchu ar gyfer plastig, coed ac ati, gallai'r deunyddiau gael eu defnyddio i adeiladu tyrbinau ac ati.
- Gellid defnyddi'r hen adeilad Cefni Fruits sydd yn wag yng Nghaergybi fel lle bowlio.
-

Atodiad 5 – Sylwadau a Dderbyniwyd yn dilyn Cyhoeddusrwydd i'r cais diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Mehefin 2013.

Derbyniwyd 77 gwrthwynebiad yn seiliedig ar yr isod:

- Nid yw'r gwelliannau newydd yn gwneud llawer o wahaniaeth, os o gwbl, i'r cynlluniau amlinellol gwreiddiol.

- Gofynnaf yn awr ar i’r cynlluniau uchod gael eu galw i mewn gan Gynulliad Cymru.
- Y llythyrau gwrthwynebu cychwynnol yn dal i sefyll ar yr un sail ag o’r blaen er gwaetha’r gwelliannau.
- Bydd y cynnig yn dinistrio ardal sydd wedi bod yn gartref i fywyd gwyllt (gan gynnwys ystlumod a moch daear), planhigion (gan gynnwys tegeirianau prin) ac anifeiliaid, a lle y mae’r rhan fwyaf o’r bobl leol yn mynd iddo i hamddena.
- Daearau moch daear ym Mhenrhos.
- Mae’r lleoliad adloniannol hwn, sy’n SoDdGA ac yn ardal o harddwch naturiol eithriadol, wedi bod yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol ac ymwelwyr ers dros 40 mlynedd, a dyma’r unig goetir y gall y rhan fwyaf o’r bobl sy’n byw mewn rhannau difreintiedig o Gaergybi fynd iddo.
- Mae llawer o bobl yn methu â fforddio defnyddio cludiant cyhoeddus i deithio i ardaloedd coediog eraill ar yr Ynys, a bydd hynny’n effeithio ar iechyd llawer o bobl.
- Mae’r mynediad cyhoeddus y bwriada Land and Lakes ei ganiatáu yn gyfyngedig a bydd yn amgylchynu lle hyll iawn.
- Mae nifer y swyddi y maent yn rhagweld y byddant yn eu creu yn amlwg yn afrealistig ac yn sicr yn anghynaliadwy. Fy marn bersonol i yw mai safle llety Wylfa yw’r prif ddatblygiad, ac na fydd dim byd yn dod o’r Pentref Gwyliau, neu y bydd ar raddfa lawer llai â llawer llai o swyddi nag a addawyd.
- Mae llawer iawn o dir ar gael i ddarparu tai i weithwyr adeiladu Wylfa. Mae llawer ohono’n dir llwyd (fel safle ffatri Alwminiwm Môn ei hun) y gellid ei dirlunio’n ddymunol ac adeiladu arno ar gyfer anghenion twristiaeth yn y dyfodol ar ôl 2020, er nad yw llawer o’r tir sydd ar gael wedi’i gyfyngu i un lle. Mae safle Rhosgoch hefyd wedi cael ei ddynodi yn 2009 fel lleoliad posibl ar gyfer carchar. Safle tir llwyd mawr ger Amlwch, sy’n eiddo i Ynys Môn yw hwn. Mae’r lleoliad hwn, y byddwn yn tybio y bydd o ddiddordeb i CCGC, yn llawer nes at Wylfa ac yn amharu llawer llai ar yr holl briodoleddau y cyfeiriwyd atynt yn gynharach sy’n perthyn i Barc Natur Penrhos.
- Codwyd materion yn ymwneud â galw’r cais cynllunio i mewn a gofynnwyd am gael galw’r cais i mewn i’r pwyllgor cynllunio.
- Cadw Ynys Môn fel y mae. Does dim angen iddi gael ei datblygu er mwyn goroesi.
- Holwyd a yw’r datblygiad yn fuddiol ac ystyried faint o swyddi fydd yn cael eu creu, a pha fath o swyddi fydd y rhain.
- Traffig drwy’r Fali yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio. Felly, rhaid ystyried o ddifrif sut y gellir rheoli llif y traffig rhag amharu’n ddifrifol ar fywydau trigolion y Fali. Mae un unigolyn yn cyfeirio at y perygl o ganlyniad i draffig ychwanegol ar yr A55.
- Difrodi coetir sy’n fwynder gwerthfawr.
- Maint y datblygiad.
- Wiwerod coch yng Nghae Glas.
- Mae’n anodd gweld yn glir o’r fynedfa i Kingsland a ddefnyddir gan gerbydau.
- Bydd datblygiad Kingsland yn effeithio ar fwynder ardal Mill Road.
- Bydd angen ailwerthuso gwasanaethau a mwynderau lleol sy’n darparu ar gyfer trigolion ar hyn o bryd. Bydd angen ehangu gwasanaethau meddygol, gwasanaethau’r heddlu a gwasanaethau brys i gwrdd â’r cynnydd tymor byr a thymor hir yn y galw. Bydd gweithlu mudol ychwanegol o 2000, ynghyd â gofynion ychwanegol miloedd o breswylwyr parhaol ac ymwelwyr â’r parc gwyliau, yn rhoi tipyn o bwysau ar gyfleusterau sydd wedi eu hymestyn yn barod.
- Rhagolygon swyddi hirdymor i drigolion lleol. Awgryma’r ysgrifennwr y dylid gwneud astudiaeth annibynnol o ddatblygiadau hamdden tebyg er mwyn gweld faint o swyddi fydd yn cael eu creu ar gyfer pobl leol mewn gwirionedd.
- Diogelwch eiddo a phobl – mae’r lleoliad sy’n cael ei gynnig ar gyfer llety yn bell o’r safle gwaith ei hun i’r graddau bod yn rhaid gwneud trefniadau i gludo gweithwyr i’r safle gwaith ac yn ôl. Bydd y posibilrwydd o 2000 o weithwyr mudol yn byw yng Nghaergybi / Y Fali yn arwain at broblemau cymdeithasol.
- Yn amheus a fydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen os na fydd y cynnig proffidiol i ddarparu llety i weithwyr adeiladu Wylfa yn cael ei gymeradwyo.
- Colli preifatrwydd eiddo preswyl cyfagos ar Lôn Trefignath - effaith ar fwynder gweledol, traffig, llygredd golau a sŵn, o ystyried maint y datblygiad a’r cyfleusterau sydd i’w darparu yng Nghae Glas. Mynegir pryder penodol ynglŷn â’r cae criced, yn enwedig os bydd yr aelodaeth yn cynyddu a mwy o gyfleusterau’n cael eu darparu.
- Effaith ar barcio, traffig a diogelwch ar y ffordd – mae’r brif fynedfa i ddatblygiad Cae Glas 150-175 medr o gartref yr ysgrifennwr. Â maes parcio ar gyfer 700 o gerbydau a chyfleuster parcio a theithio, mae’r datblygiad yn siŵr o effeithio ar draffig a diogelwch ar y ffordd. Bydd gweithwyr/ymwelwyr yn defnyddio’r ffordd i fynd i Fae Trearddur. Mae’r ffordd 2 fedr o gartref yr ysgrifennwr ac mae’n ffordd un ffrwd heb gyfyngiadau na golau arni.
- Gwasanaethau eiddo preswyl cyfagos a’r posibilrwydd y bydd y cyflenwad dŵr presennol yn cael ei lygru.
- Nid yw’r cynnig yn gydnaws â Chynllun Lleol Ynys Môn na Chynllun Fframwaith presennol

Gwynedd.
- Mae'r cynnig mewn AHNE ac mae'n groes i bolisïau cynllunio cenedlaethol.
- Mae'r cynnig yn agos at SoDdGA.
- Mae safleoedd tir llwyd ar gael ar gyfer llety i weithwyr adeiladu Wylfa, yn Rhosgoch yn fwyaf arbennig.
- Effaith ar y dirwedd a'r AHNE.
- Mae coed ar safle Penrhos sydd dros 200 oed.
- Mae Penrhos yn fan agored pwysig sydd ei angen ar gyfer iechyd a lles trigolion Ynys Gybi, yn enwedig ger ardaloedd fel Morawelon lle nad yw 48.5% o'r cartrefi'n berchen ar gar. Mae Penrhos yn cynnig mwynder di-dâl sydd o fewn pellter cerdded i'r preswylwyr, a dylai aros felly.
- Mae safonau Mannau Gwyrdd Naturiol Hygyrch CCGC yn argymell na ddylai neb fyw yn bellach na 300m oddi wrth ei fan gwyrdd naturiol agosaf ac y dylid darparu o leiaf 2 hectar o fannau gwyrdd ar gyfer pob 1000 o bobl. Mae gan Ynys Gybi a'r cylch boblogaeth o tua 18,000, felly mae hyn yn 36 ha. Dylid cael o leiaf 89 acer o fannau gwyrdd naturiol i bobl leol eu defnyddio. Ni fydd hyn ar gael i ni os bydd y cynlluniau hyn yn cael eu cymeradwyo.
- Mae Penrhos yn atyniad poblogaidd i ymwelwyr o leoedd ar wahân i Ynys Môn sy'n dod yno i weld byd natur, i fod yn agos at natur, ac oherwydd ei fod yn lle diogel i ddod â phlant. Mae pob un o'r deg prif weithgaredd awyr agored yn bosibl ym Mhenrhos.
- Bydd datblygiad o hyd at 500 o gabanau gwyliau yn cael effaith fawr ar y rhai sydd eisoes yn darparu llety gwyliau yng nghyffiniau Ynys Gybi.
- Ni fyddai unrhyw gyngor arall yn y wlad yn ystyried adeiladu ar warchodfa natur.
- Mae'r manylion ynglŷn â mynediad i'r datblygiadau braidd yn amwys, yn enwedig mynediad i safle Penrhos sydd ar ddarn o ffordd lle mae ceir yn teithio'n gyflym.
- Cyfyngu ar hawl mynediad pobl leol.
- Mae'n rhaid bod dewis arall.
- Mae hysbysiad cyhoeddus yr awdurdod lleol yn ddamniol ynddo'i hun.
- Mae Penrhos yn un o'r ychydig leoedd yng Nghaergybi sydd heb gael ei ddifetha.
- Dylid ystyried barn pobl sydd wedi gosod cofebau ym Mhenrhos.
- Roedd Penrhos yn arfer bod yn un o'r atyniadau i ymwelwyr y cyfeirid ato yn y canllaw i dref Caergybi. Byddai'r cynnig yn amharu mwy ar atyniad naturiol yr ynys.
- Ar sail amserlen Horizon ar gyfer datblygu Wylfa B does dim brys i roi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwn.
- Mae cofadeiliau ac adeiladau anhygoel ar safle Penrhos.
- Mae Horizon wedi dweud nad oes ganddynt unrhyw gynlluniau i leoli eu gweithwyr yn Kingsland a'u bod yn dymuno iddynt gael eu lleoli mewn gwahanol rannau o'r Ynys.
- Yr effaith ar gyfraddau troseddau a bod yn gaeth i gyffuriau.
- Dylai Penrhos gael ei wneud yn broffidiol i ddibenion addysgol.
- Mae'r cynnig yn groes i bolisïau cynllunio cenedlaethol sy'n ymwneud â diogelu coed, planhigion ac anifeiliaid.
- Nid yw lleoliad arfordirol yn addas i ddatblygiad tebyg i Center Parcs.
- Byddai datblygiad yn arwain at golli ysgyfaint gwyrdd a chyfleuster hamdden i Gaergybi.
- Codi problemau yn ymwneud â grant posibl gan Lywodraeth Cymru.
- Mae Penrhos yn dirwedd hanesyddol ar Ynys Gybi.
- Traffig ar Bont Britannia
- Cymdeithas yr Iaith yn gwrthwynebu'r datblygiad oherwydd y bydd yn cael effaith sylweddol ar yr iaith Gymraeg.

Derbyniwyd un llythyr yn uniongyrchol gan Adran Briffyrdd y cyngor yn mynegi pryder ynglŷn â chyflwr y briffordd gyhoeddus o Barc Cybi i Trearddur Mews (Lôn Trefignath). Mae'r ysgrifennwr yn egluro bod y traffig wedi cynyddu yn ystod y blynyddoedd diwethaf a bod hyn wedi arwain at broblemau gan fod y ffordd yn gul ac yn droellog. Mae'r ysgrifennwr yn awgrymu y dylid darparu mannau pasio.

Un llythyr gan Gymunedau yn Gyntaf Môn yn mynegi cefnogaeth i'r datblygiad ar yr amod bod y datblygwyr yn cysylltu â'r gymuned leol ac yn darparu profiad gwaith a chyfleoedd am swyddi.

Mae Stena Line wedi dweud nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ganolfan chwaraeon dŵr, ond eu bod yn bryderus ynglŷn â sut y bydd y ganolfan chwaraeon dŵr yn cael ei rheoli er mwyn osgoi gwrthdaro â thraffig morol masnachol yn yr harbwr.

Derbyniwyd sylwadau gan Deepdock Ltd sydd wedi bod â physgodfa cregyn gleision ym Mae Beddmanarch er 1997. Darperir ar gyfer hyn drwy Ddeddf Pysgodfeydd Môr (Pysgod Cregyn) 1967 ac rydym yn mynd drwy'r broses sy'n ofynnol er mwyn cynnal a pharhau â'r defnydd hwn. Un o ofynion y bysgodfa cregyn gleision, oherwydd bod yr anifeiliaid yn cael eu cynhyrchu ar gyfer eu bwyta, yw bod yr ardal yn cael ei

dosbarthu, a bod asesiad ansawdd bacteriolegol yn cael ei wneud. Mae Bae Beddmanarch wedi cael ei ddosbarthu fel B hirdymor. Gofynnir i'r awdurdod cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio ar ansawdd y dŵr. Rwy'n siŵr y byddai'r datblygwr yn ceisio cyflawni'r holl gyfrifoldebau a rhwymedigaethau sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r Gyfarwyddeb Trin Gwastraff Trefol, y Gyfarwyddeb Fframwaith Dŵr a'r Gyfarwyddeb Dyfroedd Pysgod Cregyn, ond gofynnir iddo nodi'r pwynt. Mewn ail lythyr maent yn dweud bod datblygu dyframaethu morol ymhellach yng Nghymru'n cael ei ystyried yn amcan pwysig yn Strategaeth Pysgodfeydd Cymru (2008). Dywed yr ysgrifennwr eu bod yn ymwybodol o o leiaf un unigolyn sydd â chynlluniau rhagarweiniol ar gyfer gweithgaredd dyframaethu pysgod cregyn ger y datblygiad.

Atodiad 6 – Sylwadau a Dderbyniwyd yn dilyn Cyhoeddusrwydd i'r cais diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Awst 2013.

221o lythyrau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu hyn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Derbyniwyd un llythyr gan berchnogion eiddo wedi'i leoli ar gyrion datblygiad Cae Glas ar Lôn Trefignath. Codi'r cwestiwn a fydd y 2,400 o weithwyr Wylfa i gyd yn cael eu lleoli yng Nghae Glas?
- Colli preifatrwydd eiddo cyfagos. Bydd 2,000 o weithwyr adeiladu a 1,000 o ymwelwyr yn dilyn hynny yn effeithio ar breifatrwydd eiddo ar Lôn Trefignath. Does dim byd yn dweud sut y byddai preifatrwydd eiddo cyfagos ar Lôn Trefignath yn cael ei ddiogelu.
- Effaith ar barcio, traffig a diogelwch ar y ffordd – Mae prif fynedfa datblygiad Cae Glas 150-175 medr o'n cartref. Â maes parcio ar gyfer 700 o gerbydau a chyfleuster parcio a theithio, mae'r datblygiad yn siŵr o effeithio ar draffig a diogelwch ar y ffordd. Bydd gweithwyr/ymwelwyr yn defnyddio'r ffordd i fynd i Fae Trearddur. Mae'r ffordd tua 2 fedr o gartref yr ysgrifennwr ac mae'n ffordd un ffrwd heb gyfyngiadau na golau arni.
- Mwy o sŵn ac aflonyddu cyffredinol o ddatblygiad Cae Glas. Bydd y cae criced arfaethedig hefyd wedi'i leoli o flaen eiddo'r ysgrifennwr.
- Mae lleoliad y cae criced yn codi pryderon eraill e.e. efallai y bydd aelodaeth y clwb criced yn cynyddu, y gwneir cais am drwydded ac, i bob pwrpas, y bydd clwb cymdeithasol preifat yn cael ei leoli ger eiddo'r ysgrifennwr ac yntau heb unrhyw reolaeth dros y sefyllfa.
- Llygredd golau o'r datblygiad.
- Effaith ar wasanaethau eiddo cyfagos, yn enwedig llygredd dŵr daear a allai effeithio ar y cyflenwad dŵr i eiddo'r ysgrifennwr, cyfleusterau carthffosiaeth preifat, llinellau trydan a ffôn uwchben y ddaear, a byddai'r datblygwr yn dal yn gyfrifol am ailgyfeirio neu uwchraddio.
- Nid yw'r cynnig yn gydnaws â Chynllun Lleol Ynys Môn na Chynllun Fframwaith Gwynedd.
- Mae'r cynnig yn ceisio datblygu AHNE, â rhai ardaloedd cyfagos sydd wedi eu dynodi'n SoDdGA; o ganlyniad, byddai'n achosi difrod neu'n amharu'n ddifrifol ar ardal gadwraeth.
- Defnyddir Penrhos gan bobl sy'n mynd â'u cŵn am dro a phobl sy'n hoffi natur ac mae'r warchodfa wedi gwasanaethu'r gymuned fel hyn ers canrifoedd.
- Un o'r ychydig ardaloedd yng Nghaergybi sydd heb gael ei difetha ac y gall pobl deimlo ei bod yn perthyn iddyn nhw.
- Dylai safle Tinto gael ei ailddatblygu gan ei fod yn edrych yn hyll.
- Dylid ailddatblygu'r Stryd Fawr ac ardaloedd diwydiannol gwag.
- Dylid ystyried barn pobl sydd wedi gosod cofebau yn y warchodfa.
- Mae'r datblygiadau'n rhy fawr i ardal dawel.
- Tarfu a cholli cynefinoedd i adar a bywyd gwyllt.
- Colli tir amaethyddol.
- AHNE ac yn groes i bolisïau perthnasol.
- Amharu ar draffig ar yr A5 a'r brif ffordd i Drearddur (Lôn St Ffraid).
- Nid yw Horizon yn awyddus i leoli gweithwyr mor bell o Wylfa ac mae gwybodaeth a anfonwyd at yr ysgrifennwr yn dangos na fu unrhyw drafodaethau gyda'r ymgeiswyr. Dim hygrededd i'r achos.
- Does gan yr ymgeisydd ddim cyllid ac mae wedi gwneud cais am fenthyciad o bwrs y wlad.
- Nid yw'r cynllun ar gyfer yr elfen hamdden yn hyfyw ac mae'n dibynnu ar gyllid o werthu/rhentu tai.
- Cwestiynu a fyddai Wylfa B yn cynhyrchu cynifer o swyddi mewn gwirionedd. Mae'r ysgrifennwr yn amcangyfrif y bydd y nifer yn 2,000 ar adeg benodol i'w rhannu gyda lleoedd gwely a brecwast, safleoedd carafannau ac ati.
- Mae'r ffordd i Wylfa yn beryglus iawn, felly mae'n debyg y bydd mwy o ddamweiniau angheuol wrth i weithwyr ddefnyddio'r ffordd.
- Nifer ac ansawdd y swyddi sy'n debygol o gael eu creu gan y parc thema.
- Ni ddylai Penrhos gael ei ddifetha er mwyn gwneud elw.
- Dylid lleihau maint y datblygiad.

- Dylid galw’r cais i mewn.
- Nid y datblygiad a gynigir yw’r unig ddewis ar gyfer tir Alwminiwm Môn.
- AHNE, coed hynafol sy’n cael eu gwarchod, bywyd gwyllt ac adeiladau hanesyddol yn bresennol ym Mhenrhos.
- Dylai tir Alwminiwm Môn gael ei roi i Gaergybi. Er budd y trigolion.
- Mae amheuaeth ynglŷn â budd cymunedol cysylltiad â Chaergybi pan gymerwch y cyfleuster cymunedol ym Mhenrhos ymaith.
- Bydd cynyddu nifer yr eiddo preswyl yn cynyddu’r nifer sy’n chwilio am waith yng Nghaergybi a baich diweithdra yn ogystal â chynyddu’r galw am wasanaethau lleol.
- Ble mae’r farchnad ar gyfer y nifer arfaethedig o anheddau? Mae’r ysgrifennwr yn dweud y bydd teuluoedd yn cael eu symud i’r ardal o ddinasoedd mawr.
- Derbyniwyd nifer o lythyrau yn dweud nad yw’r newidiadau diweddaraf yn gwneud llawer o wahaniaeth, os o gwbl, i’r cynlluniau amlinellol gwreiddiol a gyflwynwyd.
- Mynegwyd pryder bod aelodau a swyddogion yn cefnogi’r ymgeiswyr a bod yr AHNE yn cael ei dinistrio er mwyn cael llond dwrn o swyddi cyflog isel.
- Mae’r ysgrifennwr yn dweud nad yw’r rhai fydd yn aros yn y datblygiad gwyliau’n debygol o wario arian yn y dref gan nad oes llawer o siopau a gwasanaethau yno. Bydd yr arian yn cael ei wario yn y datblygiad ei hun ac i lawr yr A55.
- Nid yw cynigion Land and Lakes o fudd i’r ardal a bydd archwiliad manwl yn dangos gwendidau.
- Bydd y swyddi’n rhai â chyflog isel.
- Mae gwarchodfa natur Cae Glas yn cynnwys tomen.
- Cafodd Cae Glas ei gyhoeddi’n warchodfa natur a gwaharddwyd mynediad i’r cyhoedd.
- Wiwerod coch yng Nghae Glas.
- Ni all Cae Glas gymryd lle Penrhos.
- Rhosgoch yw’r lleoliad synhwyrol ar gyfer tai gweithwyr.
- Mae amheuaeth ynglŷn â manteision economaidd y cynllun.
- Llythyr i bapur newydd gan yr Arglwydd Eric Avebury yn nodi y dylid cadw Parc Arfordirol Penrhos yn ei gyfanrwydd fel ased naturiol werthfawr i bobl Caergybi.
- A yw’r aelodau’n sylweddoli cystal adnodd yw Penrhos? Beth pe bai cynigion ar gyfer Nant y Pandy neu Draeth Llanddwyn?
- Nid yw’r cynghorwyr yn mynegi barn pobl Caergybi.
- Bydd y cynnig yn difetha traeth.
- Gwrandewch ar bobl Caergybi.
- Mae’r cynnig yn cael effaith andwyol ar les y gymuned a chenedlaethau’r dyfodol - PPG12.
- Colli coed.
- Nodweddion diwylliannol a hanesyddol iawn ar Stad Stanley.
- Mae un o’r llythyrau’n egluro bod 199 yn rhagor o bobl wedi arwyddo’r ddeiseb a gyflwynwyd yn gynharach. Maent yn dweud bod 2,973 o bobl sy’n gwrthwynebu’r datblygiad wedi llofnodi’r ddeiseb erbyn hyn.
- Y datblygiad yn cael ei gymharu â throi’r Taj Mahal yn doiledau cyhoeddus.
- Diwydiant sydd ei angen yng Nghaergybi, nid y datblygiad hwn.
- Diogelwch niwclear.
- Ecoleg yr ardaloedd morol mewndirol na ellir mynd iddynt ar hyn o bryd ac a fyddai’n cael eu heffeithio gan fwy o ddefnydd.
- Nid oes achos busnes dros ddatblygiad hamdden.
- Datblygiad yn rhy fawr i’r gymuned.
- Nid yw nifer y tai a gynigir yn gydnaws o gwbl â’r angen lleol, y seilwaith na chynaliadwyedd.
- Dylai safle Penrhos gael ei eithrio. Mae safle Penrhos yn safle daearegol RIGS.
- Roedd Penrhos yn rhodd i’r gymuned leol.
- Dylid ei ystyried ar y cyd â datblygiadau mawr eraill yn yr ardal.
- Yn uno Caergybi a Bae Trearddur.
- Dylid asesu budd ariannol y cynigion.
- Nid oes gan Land and Lakes brofiad o’r math hwn o ddatblygiad; mae ganddo ddau gyfarwyddwr ond does gan y cwmni ddim cyfalaf/hyfywedd ariannol.
- Harddwch yr ardal.
- Os na fydd y cynnig yn llwyddiannus a fydd y datblygwyr am adeiladu cartrefi parhaol ar y safle?
- Pam na ellid adeiladu ar safle tir llwyd a’i wella? Angen atebion i’r cwestiynau hyn.
- Maint y datblygiad. Beth am feddygfeydd ac ysbytai?
- Sylweddoli ei fod yn dir preifat ond oni ellid gwneud rhywbeth er mwyn ei gadw i bobl Caergybi.
- Roedd cynlluniau i ddynodi’r ardal yn warchodfa natur; gallai datblygu’r cynnig hwn danseilio adnodd

gwerthfawr.

- Mae cynghorydd Cymorth Cynllunio Cymru wedi dweud 'Os yw prosiect preifat yn dibynnu ar gymhorthdal cyhoeddus, dylai'r asesiad o'r effaith amgylcheddol nodi hyn yn glir.' Rwy'n gobeithio bod aelodau'r Pwyllgor Cynllunio yn sylweddoli cymaint y mae'r datblygwr yn bwriadu ei ddibynnu ar gymhorthdal cyhoeddus.
- Mae gan CCGC, fel yr arferai fod, bryderon difrifol a gwrthwynebiad. Mae gan y corff newydd, Cyfoeth Naturiol Cymru, hefyd bryder ynglŷn â'r effaith gyffredinol ar yr AHNE a byddai'n disgwyl i benderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddilyn canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru ar ddatblygiad yn yr AHNE. Mae'r AHNE yn ddynodiad cenedlaethol ac yn cyfateb i statws Parc Cenedlaethol, o ran tirwedd a golygfeydd hardd, a rhaid sicrhau'r statws diogelu uchaf.
- Mae'r cais hwn yn gais amlinellol. Mae hyn yn cyflwyno ansicrwydd ac anhawster o ran rheoli'r datblygiad yn y dyfodol. Nid yw cynigion lliniaru Land and Lakes yn troi'r fantol yn erbyn yr effeithiau.
- Amgaeir llythyrau gwrthwynebu - Iolo Williams yn mynegi pryderon yn ymwneud ag adar a blodau gwyllt, yr Aelod Cynulliad lleol yn nodi bod angen i'r cwmni ailedrych ar y cynlluniau ac ystyried pryderon pobl leol.
- Mae lluniau wedi eu gyflwyno o blanhigion y bydd y gwrthwynebydd yn datgan yn cael ei dinistrio gan y datblygiad.
- Ddaru's Arolygydd yn yr Ymchwiliad ar yr A55 ddod i'r casgliad y byddai unrhyw ddatblygiad ar y Gogledd-ddwyrain o Gaergybi yn cael effaith andwyol ar yr ardal
- Nid yw lliniaru yn gorbwyso'r effeithiau .
- Mae'r cais yn gwrthdaro â'r Cynllun Rheoli'r AHNE .
- Os yw prosiect preifat yn dibynnu ar gymorthdaliadau cyhoeddus , dylai'r AEA gwneud hyn yn glir .
- CDU a Stopiwyd yn ceisio diogelu mynediad cyhoeddus i'r arfordir a chefn gwlad .
- Penrhos yn adnodd amgylcheddol gwerthfawr sy'n avalued resolurce i bobl.
- Mae yna brosiectau eraill fydd yn dod ymlaen yn Ynys Môn fydd yn darparu'r manteision economaidd-gymdeithasol a ddisgrifir yn yr adroddiadsy'n cefnogi'r cais.
- Cynnig groes i bolisïau amgylcheddol yn y cynllun lleol ac yn yr CDU a Stopiwyd er enghraifft, mewn perthynas â'r arfordir heb ei ddatblygu.
- Amhriodol i ddweud y gall nodweddion bioamrywiaeth yn syml yn cael ei trawsleoli.
- Colli mynediad cyhoeddus i'r goedwig.
- Pwysau ar wasanaethau.
- Nifer ac ansawdd y swyddi yn cael ei gwetiynu.
- Mae traffig sy'n mynd drwy'r Fali wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf, bydd y datblygiad yn ei waethygu .
- Mae'r angen am lety gweithwyr yn Caue Glas yn cael ei gwestiynu, awgrymir byddai westai ar longau yn ddull arall o ddarparu'r angen.
- Nid yw Gwarchodfa Natur ar yr hen domen fod yn syniad da.
- Datblygwyr wedi gwneud cais am fenthyciad i ddatblygu'r cynigion.
- Gall datblygiad gael manteision tymor byr ond o ganlyniad fyddai'n niweidio arfordir brydferth yn y tymor hir.
- Mae'r sgwennwr yn un o sylfaenwyr Cyfeillion Penrhos ac wedi ceisio trafod gyda'r datblygwyr ond mae awgrymiadau wedi cael ei anwybyddu.
- Am fod y datblygiadau gwyia a niwcliar yn hunan gynhaliol mae'r manteision ehangech i'r gymuned yn cael ei gwestiynu.
- Maw'r cynnig hwn ar gyfer llety nuclear ond yn un o nifer bydd Horizon yn eu hystyried ar gyfer llety gweithwyr. Ddim yn glir mai dyma'r dewis gorau.
- Dinistrio Goedwig gynefinol.
- Deiseb wedi'i llofnodi gan 120 o bobl yn gofyn i'r Penrhos bod yn gymynrodd i'r gymuned leol a bod gweithgor yn cael ei sefydlu i chwilio am grantiau a chyllid i'w redeg ac y fyddai'n safle yn parhau ar agor i bawb.
- Cyfeillion y Ddaear wedi mynegi pryder ynglŷn â'r casgliad y DA o ran llifogydd .
- Nid oes angen cyhoeddus tra phwysig ar gyfer y tai yn Kingsland o ran y prawf polisi AHNE.

- Derbyniwyd un llythyr gan berchennog/deiliad tŷ yn Trearddur Mews, sydd ger y cae criced arfaethedig. Mae'n codi nifer o bwyntiau:

    1. Nid yw'r terfyn y tu ôl i rifau 14, 15 ac 16 Trearddur Mews wedi ei luniadu'n gywir. Mae'n rhy agos at y tai a'r garej sydd wedi'i lleoli wrth ochr 14 Trearddur Mews. Yn dadlau bod y tir yn eiddo i'r tai yn Trearddur Mews gan ei fod wedi cael ei brynu yn 1994 a dylai'r cynllun gael ei ail-luniadu'n gywir.
    2. Cafodd tir sydd wedi'i amlinellu mewn llwyd gan yr ysgrifennwr yn y cae amaethyddol ger

Trearddur Mews ei ffensio yn 1995 yn dilyn gwaith peirianyddol i ffos i atal rhediad dŵr wyneb. Mae'r ysgrifenwyr yn dweud eu bod wedi ffensio'r ardal ac wedi bod yn ei defnyddio er 1995. Mae'r ysgrifennwr yn dweud y dylai'r ardal hon gael ei thynnu o safle'r cais. Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei bod yn hanfodol bod y ffos yn cael ei chynnal er mwyn diogelu'r tai yn Trearddur Mews rhag llifogydd ac mae'n dweud y byddai'n well pe bai'r trigolion yn cymryd yr ardal drosodd. Mae'n mynd ymlaen wedyn i sôn am lifogydd yn Trearddur Mews a chyswllt ag Alwminiwm Môn.

3. Sylwadau wedi'u gwneud ynglŷn ag effaith y gwaith plannu arfaethedig ar fwynder tai yn Trearddur Mews, gan nodi na all ardal y ffos ddraenio arfaethedig fod yn rhan o'r cynllun plannu arfaethedig.
4. Ni ddylai'r tai yn Trearddur Mews golli eu preifatrwydd o ganlyniad i ddatblygu llwybr troed/trac beicio yn agos at yr adeiladau. Dylai'r llwybr gael ei ailgyfeirio neu ei dynnu o'r cynigion. Codir cwestiynau hefyd ynglŷn â pha mor ddiogel/addas yw hi i'r llwybr hwn ddod allan yn Snowdon View/Hunters Close. Awgrymu y dylai gael ei ailgyfeirio ar hyd Lôn Trefignath.
5. Ar hyn o bryd mae wiced y cae criced wedi'i gosod mewn lle a allai achosi ddamweiniau a difrod i eiddo yn Trearddur Mews.
6. Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei fod yn cefnogi agweddau eraill ar y cynnig am resymau economaidd.

Derbyniwyd un llythyr yn datgan cefnogaeth i'r datblygiad am y rhesymau a ganlyn:

- Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei fod yn amau bod gwrthwynebiadau'n cael eu gwneud gan bobl sydd wedi ymddeol ac nad ydynt yn chwilio am waith, neu nad oes ganddynt ymrwymiadau ariannol.
- Fel un sydd â gradd ac sydd wedi methu â chael gwaith mae'r ysgrifennwr yn dweud nad oes gwaith ar gael.
- Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei bod yn fam i 2 blentyn a'i bod yn gobeithio y byddant yn aros yn yr ardal. Os byddant yn symud bydd hynny'n golled bersonol ac yn golled hefyd i'r iaith Gymraeg.
- Mae'r ysgrifennwr yn bwriadu agor siop ym mis Medi a byddai'r datblygiad yn hwb i'r busnes ac i eraill ar y stryd fawr.
- Gwnaethpwyd cymhariaeth â datblygiad Bluestone yn Sir Benfro a'r manteision sy'n dod i'r ardal honno.
- Cyfle i drawsnewid Caergybi, o fod yn dref arfordirol dlawd, i fod yn gyrchfan wyliau o safon.

Gofynion Statudol

Mae ystyried wedi ei roi i'r gofynion statudol canlynol:

- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Wrth wneud yr argymhelliad ystyriwyd y diben o warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE, fel sy'n ofynnol dan adran 85 o Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

Mae Adran 85 o'r Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy yn cynnwys dyletswydd i ystyried y canlynol:

- nid yw'n achosi niwed sylweddol i bobl, mwynder cyffredinol, mwynder preswyl a'r amgylchedd.
- pa mor addas yw'r datblygiad i gymeriad yr ardal o'i gwmpas ac a yw'n parchu'r safle a'i leoliad.

Mae gwarchod a gwella'r dirwedd yn bwysig iawn yn yr AHNE a rhaid rhoi'r statws uchaf o ran gwarchod rhag datblygiadau amhriodol. Mae AHNE yn cael eu dynodi dan ddarpariaethau Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu gwarchod yn barhaol rhag datblygiad a fyddai'n achosi niwed i'w rhinweddau arbennig.

Prif bwrpas dynodiad AHNE yw:

- Gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd.

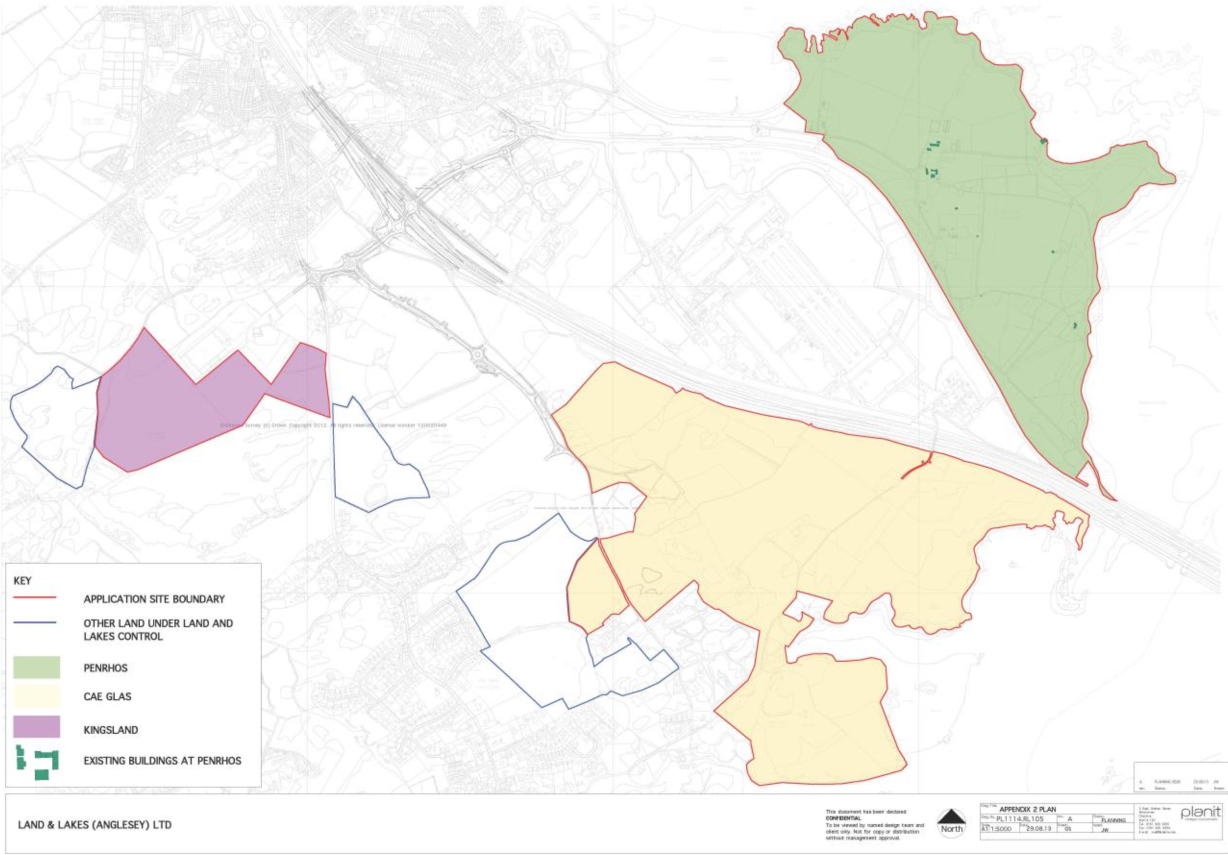
- Lleoliad Adeiladau Rhestredig

Ystyried yn arbennig pa mor ddymunol yw cadw adeilad rhestredig, neu ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo, fel sy'n ofynnol dan ddarpariaethau adrannau 16 a 66 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

- Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig

- Er mwyn cydymffurfio a’r Cyfarwyddyd Cynefinoedd a’r rheoliadau cysylltiedig, mae’n ofynnol i’r Cyngor ystyried a yw’n debygol y bydd effeithiau sylweddol ar safleoedd gwarchodedig. Pe nodir effeithiau syweddol tebygol, mae’n ofynnol i’r Cyngor gynnal Arolwg Priodol. Yn y cyswllt hwn, ymgynghorwyd a CNC ac mae eu hymateb wedi ei gymryd i ystyriaeth. O ystyried y wybodaeth a geir yn y dogfennau cais sy’n asesu effaith tebygol y datbygiad ar safleoedd a ddiogelir, ystyrir na fydd y cynigion yn debygol o gael effaith sylweddol ar safleoedd o’r fath, yn enwedig yr AGA a ACA Ynys Gybi ac felly nid oes angen Asesiad Priodol.Lle byddai’r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar hawl tramwy y mae Rhan 3 o Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 yn berthnasol iddi.
- Mae’r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad, fel y’i diwygiwyd gan Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000, yn rhoi dyletswydd ar bob corff cyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol) i gymryd camau rhesymol, sy’n gyson â’u gwaith o ymarfer eu swyddogaethau’n briodol, er mwyn helpu i warchod a gwella’r nodweddion sy’n rhoi diddordeb arbennig i SoDdGA
- Mae Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn rhoi dyletswydd ar bob corff cyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol) i gymryd camau rhesymol, sy’n gyson â’u gwaith o ymarfer eu swyddogaethau’n briodol, er mwyn helpu i warchod a gwella’r nodweddion sy’n rhoi diddordeb arbennig i SoDdGA.
- Darpariaethau deddfwriaethol yn ymwneud â rhywogaethau sy’n cael eu gwarchod

Atodiad 6 - Cynllun i'w Ddarllen Ar Y Cyd Gydag Amodau Cynllunio



7.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **47LPA966/CC** Application Number

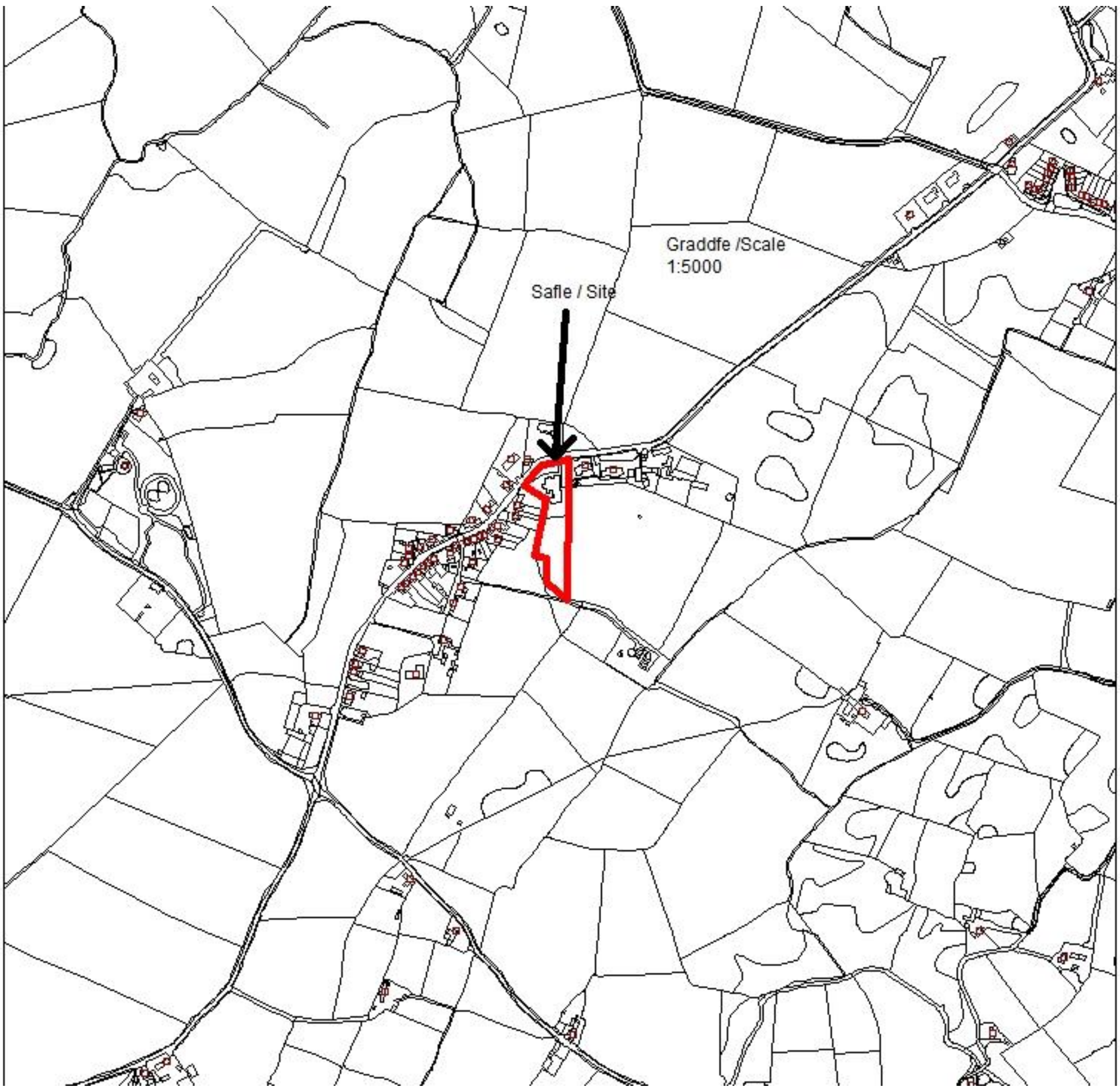
Ymgeisydd Applicant

Head of Services (Property)
c/o Architectural Services
Dafydd Edwards
Property Department
Cyngor Sir Ynys Mon
Llangefni
LL77 7TW

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol ynghyd a ddymchwel yr hen ysgol ar dir

Outline application for residential development together with demolition of the former school on land at

Ysgol Gynradd Llanddeusant, Llanddeusant



Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cais yw hwn gan y Cyngor ar dir sydd yn rhannol yn ei berchenogaeth.

Yn ei gyfarfod ar 4 Medi, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn derbyn manylion am unrhyw drafodaethau rhwng y Cyngor a'r Cyngor Cymuned ynghylch cael gwared ar y safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl. Cynnig ydyw i ddymchwel yr hen ysgol gynradd ac adeiladu yn ei lle stad breswyl o 8 uned, gyda 3 ohonynt yn unedau fforddiadwy ar gyfer anghenion lleol yn unol â'r polisïau cyfredol.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol yn y cynllun datblygu; diogelwch y briffordd a draenio; materion ecolegol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2: Tir ar gyfer tai
Polisi A3: Graddfa a chyflwyniad graddol
Polisi A9: Tai fforddiadwy
Polisi D4: Lleoliad, gosodiad a dylunio
Polisi D20: Disbyddu carthion

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1: Polisi Cyffredinol
Polisi 35: Cadwraeth natur
Polisi 48: Meini prawf datblygu tai
Polisi 50: Pentrefi rhestredig
Polisi 51: Safleoedd Mawrth

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1: Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2: Dyluniad
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi HP2: Dwysedd tai
Polisi HP4: Pentrefi
Polisi HP7: Tai fforddiadwy

Argraffiad 5 Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

NCT 5: Natur, Cadwraeth a Cynllunio
NCT 12: Dyluniad
NCT 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio

CCA: Tai Fforddiadwy
CCA: Canllaw Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd John Griffiths – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Y Cynghorydd Kenneth P Hughes – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Y Cynghorydd Llinos Medi Huws – Dim ymateb i'r ymgynghoriad.

Cyngor Cymuned - Yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau a ganlyn:

Colli adeilad yr ysgol, gyda llawer ohono'n dyddio yn ôl i tua 1874, byddai'n cael effaith niweidiol yn weledol ar y pentref - ynghyd â'r eglwys gyfagos, mae'n adeilad dymunol yn gweddu gyda'i safle yn y pentref;
Cwestiynir bod unrhyw angen am anheddau ychwanegol o ystyried y nifer o eiddo sydd wedi bod ar werth am beth amser;
Mewn pentref o ryw 40 eiddo, bydd datblygiad o 8 uned newydd yn boddi'r pentref;
Nid oes unrhyw gyfleon cyflogaeth yn y pentref, siopau, addysg, iechyd, cymuned, chwaraeon na chyfleusterau hamdden i gefnogi tai newydd;
Nid yw'r safle mewn lle da o ran cludiant cyhoeddus ac nid yw'n hawdd iawn mynd ato ond gyda char preifat;
Nid oes unrhyw weledd clir yn y fynedfa.
Nid yw'r dyluniadau a'r disgrifiadau o'r cynnig yn gywir.

Ymgynghorydd Ecolegol - angen gwneud arolwg ystlumod llawn. Adroddiad bellach wedi ei dderbyn ac yn dderbyniol.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd - nid yw'r ysgol, na'r eglwys gyfagos yn adeilad rhestredig ond y mae er hynny yn adeilad o ddiddordeb hanesyddol / pensaernïol lleol. Gallai gwaith i ddymchwel rhan o'r ychwanegiadau diweddar gael ei ystyried er mwyn cadw'r adeilad gwreiddiol a darparu rhai unedau newydd yng Nghefn y safle.

Adain Draenio – wedi gofyn am eglurhad pellach ar rai manylion. Cafwyd manylion newydd ac ystyrir eu bod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Adain Priffyrdd – yn awgrymu amodau.

Dwr Cymru-Welsh Walter – Amodau safonol. Dim ateb pellach i'r manylion newydd.

Ymgynghorydd Tai – yn cefnogi'r angen am dai fforddiadwy sy'n cael eu cynnig.

Cyfoeth Naturiol Cymru – fel Cyngor Cefn Gwlad Cymru, wedi codi gwrthwynebiad oni fedrir dangos na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar statws cadwraeth ystlumod. Ym marn CNC, mae'r manylion pellach a ddarparwyd yn dderbyniol.

Adran Addysg - roedd cae chwarae'r ysgol ar gyfer yr ysgol ac er bod plant efallai wedi ei ddefnyddio y tu allan i oriau ysgol, ni chafodd ei gyflwyno'n ffurfiol ar gyfer defnydd cymunedol.

Ymateb y cyhoedd i'r rhybudd: cafwyd 9 llythyr yn gwrthwynebu o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diogelwch y briffordd yn y fynedfa arfaethedig a chynhyrchu traffig;
Dim angen am dai ychwanegol;
Nid oes unrhyw gyfleusterau cymunedol yn y pentref i gefnogi'r datblygiad;
Nid oes system cludiant cyhoeddus da i wasanaethu'r safle;
Bu diffyg ymgynghori gyda'r gymuned ynglŷn â'r bwriad i ddymchwel;
Mae adeilad yr ysgol yn nodwedd brydferth yn y pentref.
Bydd dymchwel a newid y safle i adeiladu tai yn niweidio cymeriad y rhan hon o'r pentref.
Dylid chwilio am ddefnyddiau arall i'r adeilad presennol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu - Mae'r safle ym mhentref Llanddeusant sydd yn bentref rhestredig o dan bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn gyda hynny fel arfer yn caniatáu i blotiau unigol gael eu datblygu o fewn neu ar ffin y pentref. Mae'r safle (adeilad yr ysgol a'r cae chwarae yng nghefn y safle) yn gyfan gwbl o fewn ffin

ddatblygu'r pentref ym Mholisi HP4 y CDU a stopiwyd. Mae'r polisi hwn yn caniatáu datblygu unrhyw nifer o blotiau. Roedd yr ysgol yn rhan o raglen rhesymoli ysgolion y Cyngor ac mae wedi bod yn wag ers hynny. Cadarnhawyd na chafodd yr ysgol ei chyflwyno'n ffurfiol ar gyfer defnydd cymuned yn ystod oes yr ysgol. Mae'r adeilad, er ei fod wedi ei ymestyn gydag ychwanegiadau to fflat, yn cyflwyno ffryntiad dymunol i'r stryd yn y rhan hon o'r pentref, ac yn cyd-fynd â'r eglwys sydd gyferbyn. Fodd bynnag, nid yw'n adeilad rhestredig ac nid oes unrhyw ddynodiad ardal gadwraeth yn Llanddeusant. Er y byddai'r polisïau cynllunio cyfredol yn cefnogi'r egwyddor o addasu neu newid yr adeilad i ddefnydd masnachol bychan neu ddefnydd preswyl, nid oes yna unrhyw bolisïau fyddai'n rhoi pwysau ar unrhyw reidrwydd i gadw'r adeilad. Gwneir y cais i ddymchwel yr ysgol ac i ailddatblygu'r safle i greu 8 uned breswyl. Rhaid ystyried y cais ar ei nodweddion cynllunio unigol. Byddai unrhyw gais arall i gadw'r adeilad i unrhyw ddefnydd yn cael ei ystyried yn yr un modd ar ei nodweddion, pe bai cais o'r fath yn cael ei gyflwyno.

Mae'r safle yng nghanol y tai preswyl sydd yno eisoes.

Bwriedir cael unedau tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun yn unol â gofynion polisi.

Y Cyngor a'r Eglwys yng Nghymru yw cydberchnogion y safle. Mae'r Cyngor Cymuned a'r Adain Eiddo wedi bod yn gohebu â'i gilydd ers Chwefror 2013. Aeth swyddog o'r Adain Eiddo i gyfarfod o'r Cyngor Cymuned ar 10 Medi ac esboniodd gefndir y cynnig i'r aelodau. Gwnaeth y Cyngor Cymuned nifer o awgrymiadau gan gynnwys datblygu llai o unedau (awgrymwyd 5); cadw'r prif adeilad ysgol a'i addasu'n un neu ddwy o unedau preswyl; addasu prif adeilad yr ysgol yn weithdai. Ymatebodd y swyddog trwy ddweud mai'r briff a gafwyd gan yr Adran Addysg oedd sicrhau'r incwm mwyaf i'r Awdurdod (byddai'n derbyn 75% o unrhyw incwm a gynhyrchir) ac na fyddai'r awgrymiadau yn cyflawni'r nod hwnnw; byddai'r awgrym i drosi'r adeilad yn weithdai yn debygol o fod angen buddsoddiad gan y Cyngor. Gwneir y cais am ganiatâd cynllunio yn unol â Pholisi a Gweithdrefnau Rheoli Asedau'r Cyngor. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni chafwyd unrhyw sylwadau pellach gan y Cyngor Cymuned ar ôl y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Medi. Pwysleisir bod asesu'r safle yn nhermau cynllunio yn annibynnol ar unrhyw weithdrefnau ar gyfer cael gwared ar asedau - mae'r cais fel y cafodd ei gyflwyno yn cael ei asesu yn ôl ei rinweddau cynllunio yn unig.

Priffyrdd a Draenio: Lleisiwyd pryderon ynglŷn â'r ffaith y bydd y fynedfa i gerbydau ar dro yn y ffordd lle yr ystyrir nad oes ddigon o welededd. Mae yna balmentydd o flaen y safle ac roedd yn cael ei ddefnyddio fel ysgol gynradd fechan. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais, o osod amodau.

Mewn perthynas â draenio, gofynnwyd am fwy o wybodaeth ac ystyrir ei fod yn dderbyniol mewn egwyddor.

Materion Dyluniad a Phreifatrwydd: Mynegwyd pryderon ynglŷn â cholli adeilad yr ysgol a'i gyfraniad ar hyn o bryd i'r strydlun ac i gymeriad yr ardal. Fel y dywedwyd uchod, nid oedd y cael chwarae yn cael ei ddefnyddio gan y gymuned pan oedd yr ysgol ar agor ac ni fyddai ailddatblygu'r safle yn arwain at golli cyfleuster cymunedol yn hynny o beth. Nid yw'r dyluniadau a gyflwynwyd i gefnogi'r cais ond yn rhai dangosol yn unig gan mai cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl i'w hystyried yn y dyfodol. Rhagwelir y byddai dyluniad fyddai'n gweddu yn datrys pethau, er enghraifft, gallai'r unedau teras a ddangosir ar ffryntiad y ffordd adlewyrchu'r unedau teras sydd ar y ffordd sy'n mynd drwy'r pentref gan barhau'r patrwm cyfredol o ddatblygu.

Ni leisiwyd unrhyw bryderon gan ddeiliaid eiddo cyfagos ynglŷn ag edrych drosodd neu golli preifatrwydd ac o ystyried y pellteroedd rhwng yr eiddo a'r bwriad i wneud gwaith ar y terfynau, ni ragwelir y byddai datblygu'r safle i ddefnydd preswyl yn cael effaith ormodol ar y mwynderau presennol.

Ecoleg: Oherwydd anhawster cael mynediad i rannau o'r adeilad, ni chyflwynwyd arolwg ecolegol llawn ar y cychwyn a chafod gwrthwynebiad oherwydd bod y manylion yn anghyflawn. Cynhaliwyd arolwg ystlumod pellach sy'n dangos nad yw'r eiddo ar hyn o bryd yn lloches i ystlumod. Fodd bynnag, cyflwynir argymhellion o ran arferion da.

Yr Effaith ar y Gymuned ac ar yr Iaith Gymraeg: Mynegwyd pryderon gan ddeiliad tai cyfagos y byddai maint y datblygiad yn cael effaith ar gymeriad y pentref ac yn llethu'r gymuned. Cynhaliwyd arolwg o'r effaith ragweledig ar yr Iaith Gymraeg ac yn ôl y canlyniad, nid yw'r cynnig yn debygol o gael effaith i'r graddau y gellid cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio. Byddai unedau fforddiadwy yn cael eu neilltuo ar gyfer angen lleol a hynny'n unol â pholisi cynllunio er mwyn cynorthwyo integreiddiad.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn dderbyniol o safbwynt polisi. Nis yw'r sawl yr ymgynghorwyd â nhw wedi lleisio unrhyw bryderon.

8. Argymhelliad

Caniatáu’r cais gyda’r amodau a chytundeb A106 ar dai fforddiadwy.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef lleoliad, graddfa, gwedd yr adeilad(au), mynedfa ato/atynt a thirlunio'r safle.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid ymgeisio am ganiatâd i'r mater (ion) neilltuol y cyfeirir atynt uchod ymhen tair blynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn â fo erbyn un o'r ddau ddyddiad isod, pa un bynnag sydd yn digwydd olaf, sef:- (a) o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn neu (b) o fewn dwy flynedd i'r dyddiad pryd rhoddi'r caniatâd terfynol i'r mater(ion) wrth gefn a nodir neu, pan fo caniatâd yn cael ei roddi ar ddyddiadau gwahanol, y dyddiad pryd caniatawyd yn derfynol yr olaf o'r mater(ion) wrth gefn.

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(04) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd samplau o’r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar y wynebau allanol i’r datblygiad wedi eu cyflwyno i’r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid defnyddio’r deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo wrth adeiladu’r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol fanylion llawn am y ffensys, yr holl waliau neu ddull arall o gau neu farcio'r safle a chael caniatâd ysgrifenedig y cyfryw awdurdod i'r pethau hyn cyn eu gosod.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(06) Rhaid i’r cais materion wrth gefn gynnwys manylion llawn am y lefelau a chroestoriadau, fel y rhai presennol a rhai arfaethedig, i bwynt datwm, ynghyd â lefelau lloriau gorffenedig i’r plotiau.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(07) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo’r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio’r safle mewn ffordd integredig a chynhwysfawr gan ddangos sut y byddir yn delio â dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i’r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â’r manylion fydd wedi eu cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid. Ni chaniateir defnyddio’r anheddau a ganiateir yma hyd nes y bo’r systemau draenio ar gyfer y safle wedi ei gwblhau ac yn weithredol.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a sicrhau bod y safle’n cael ei ddraenio’n foddhaol.

(08) Rhaid i'r anheddau a ganiateir yma fod wedi'i hadeiladu i gyrraedd isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 a chyrraedd o leiaf 1 o gredydau o dan gategori Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' - yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy: Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3). Rhaid adeiladu'r datblygiad yn hollol unol â'r asesiad a'r ardystiad fydd wedi'i gymeradwyo.

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau y gall yr adeilad wrthsefyll newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(09) Ni chaniateir dechrau adeiladu'r anheddau a ganiateir yma hyd nes bo 'Tystysgrif Interim' wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac o leiaf 1 o gredydau o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy:

Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau y gall yr adeilad wrthsefyll newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(10) Cyn bod neb yn byw yn yr anheddau a ganiateir yma, rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Terfynol' Cod Cartrefi Cynaliadwy i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig, yn ardystio bod isafswm Cod Cartrefi Cynaliadwy Lefel 3 ac isafswm o 1 credyd o dan 'Ene 1 - 'Graddfa Allyrru Annedd' wedi'i gyrraedd ar gyfer yr annedd yn unol â gofynion y Cod Cartrefi Cynaliadwy : Cyfarwyddyd Technegol 11 Tachwedd 2010 (Fersiwn 3).

Rheswm: I liniaru achosion newid yn yr hinsawdd a sicrhau y gall yr adeilad wrthsefyll newidiadau yn yr hinsawdd a ragwelir i'r dyfodol.

(11) Ni chaniateir defnyddio unrhyw ran o’r datblygiad hyd nes y bydd y lleiniau gwelededd a ddangosir ar HP237-A3-03 a gyflwynwyd dan gyfeirnod cais 47LPA966/CC wedi eu darparu ar y naill ochr a’r llall i’r fynedfa, a bydd raid cadw’r ardal o fewn y lleiniau gwelededd yn glir o unrhyw rwystr sydd 1.0m yn uwch na lefel sianel ymyl agosaf y gerbydlon.

Rheswm: i ddarparu gwelededd digonol rhwng y fynedfa a’r briffordd gyhoeddus er budd diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a’r fynedfa.

(12) Bydd raid cwblhau ffordd / ffyrdd y stad gyda haen sylfaen a bydd raid i’r system draenio dŵr wyneb fod wedi ei chwblhau ac yn weithredol cyn cychwyn ar unrhyw waith ar yr anheddau y mae’n eu gwasanaethu.

Rheswm: i sicrhau bod y safle’n draenio’n ddigonol.

(13) Bydd raid gosod cyrbin ar ffordd / ffyrdd y stad a gorffen wyneb y palmentydd a’u goleuo cyn i neb symud i mewn i’r annedd ddiwethaf ar y stad neu cyn pen 2 flynedd i gychwyn y gwaith ar y safle neu unrhyw gyfnod o’r fath y cytunir arno yn ysgrifenedig gyda’r Awdurdod Cynllunio Lleol p’un bynnag yw’r cynharaf.

Rheswm: er budd mwynderau.

(14) Ni chaniateir cychwyn unrhyw ddatblygiad hyd nes bydd mesurau wedi eu sefydlu i sicrhau y bydd y fynedfa a ffyrdd y stadau yn cael eu cynnal i’r dyfodol yn unol â’r manylion a gyflwynwyd eisoes i’r awdurdod cynllunio lleol ac a gymeradwywyd ganddo.

Rheswm: er budd mwynderau ac i sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.