Dogfen ir Cyhoedd

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Dydd Mercher, 3 Mehefin 2015 (1.00 o'r gloch)

Gweler ynghlwm yr adroddiadau sydd wedi'u dynodi fel rhai "I DDILYN" ar raglen y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion:

7 **CEISIADAU'N CODI** (Tudalennau 1 - 36)

7.1 14LPA1010/CC – Cefn Trefor, Trefor

7.2 16C197A – Dridwen, Bryngwran

7.3 19C690C – 14 Cae Braenar, Caergybi

7.4 34C553A – Ty'n Coed, Llangefni

7.5 34LPA1009/CC – Saith Aelwyd, Rhosmeirch

7.6 36C338 – Ysgol Henblas, Llangristiolus

11 **CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION** (Tudalennau 37 - 48)

11.1 22C224 – Tan y Ffordd Isaf, Llandddona

11.2 45C83C/DEL – Trewen, Penlon, Niwbwrch

12 **GWEDDILL Y CEISIADAU** (Tudalennau 49 - 62)

12.1 19C1145 – Byngalo Harbour View, Ffordd Turkey Shore Road, Caergybi

12.2 20C289A/DEL – Arfordir ger yr Harbwr, Cemaes

12.3 25C28C – Tafarn y Bull, Llanerchymedd

12.4 36LPA827B/CC – Bodhenlli, Cerrigceinwen

13 **MATERION ERAILL** (Tudalennau 63 - 100)

13.1 46C427K/TR/EIA/ECON – Parc Arfordirol Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi

This page is intentionally left blank

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

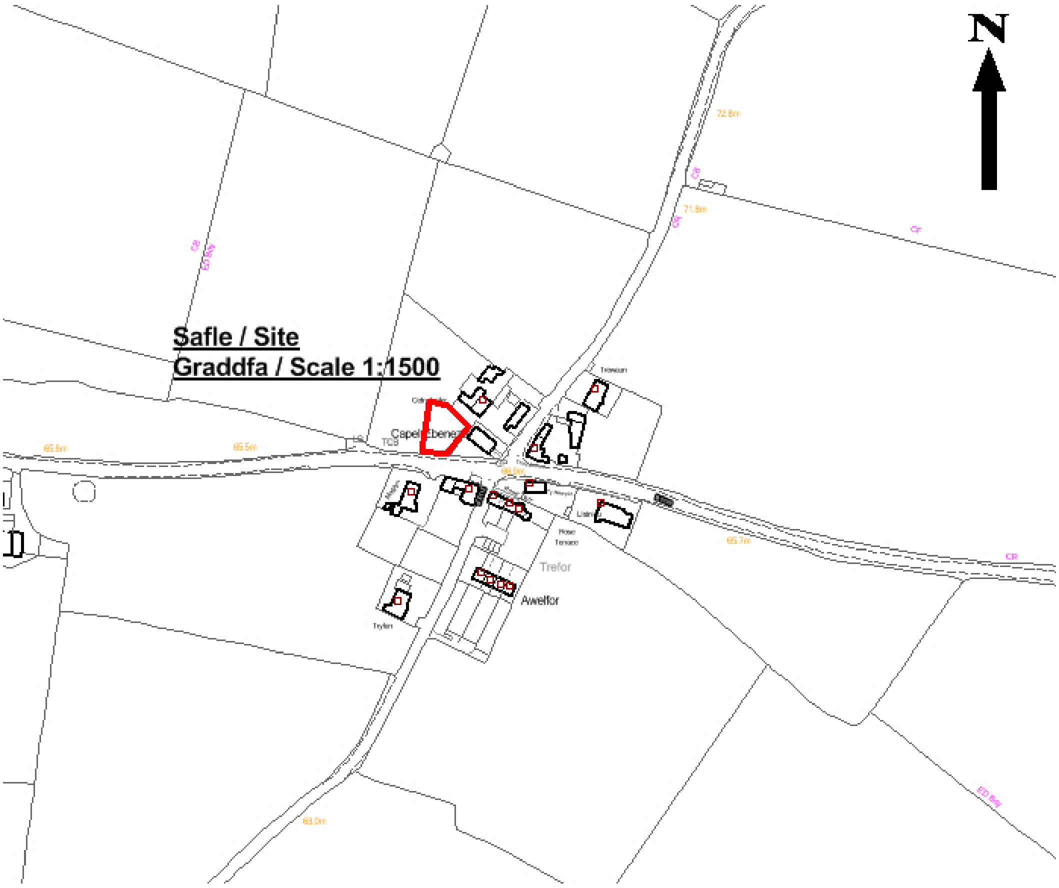
Rhif y Cais: **14LPA1010/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Isle of Anglesey County Council

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land

Cefn Trefor, Trefor



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei gyflwyno gan yr Awdurdod Lleol a'r Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un amlinellol i godi annedd annibynnol ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

Mae'r plot wedi'i leoli o flaen yr adeiladau amaethyddol presennol yn Cefn Trefor ac yn union wrth ymyl Capel Ebenezer. Ceir mynedfa newydd i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B5109.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn niweidio'r dirwedd oddi amgylch a hefyd ddiogelwch y briffordd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol, Cyng. D Rees – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Yr Aelod Lleol, Cyng. B Parry – Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Priffyrdd – Wedi gofyn am wybodaeth bellach. Cafwyd copi o'r wybodaeth y gofynnwyd amdani ac fe'i anfonwyd i'r Adran Briffyrdd. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am ymateb yr Awdurdod Priffyrdd.

Draenio – Sylwadau safonol ac wedi gofyn am fanylion llawn am y modd y bwriedir cael gwared ar ddŵr wyneb ar adeg cyflwyno unrhyw gais llawn neu fanwl.

Dwr Cymru – Sylwadau safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd sef gosod rhybudd safle ger y safle a rhoi rhybuddion personol i eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6ed Mawrth, 2015 ac ar amser ysgrifennu'r adroddiad hwn ni oedd unrhyw sylwadau wedi eu dderbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Trefor fel Anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel treflan wledig a chlwstwr o dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd.

Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi 'fel arfer' ar gyfer anheddau unigol yn unig o fewn neu ar ffin yr anheddiad.

Mae'r safle ar gyrion anheddiad Trefor ac wedi'i leoli'n ymyl y Capel ac o flaen yr adeiladau amaethyddol yn Cefn Trefor. Mae eiddo preswyl wedi'i leoli'n union gyferbyn â safle'r cais ac o'r herwydd, ystyrir bod y cynnig yn estyniad derbyniol i'r pentref.

Cyflwynwyd y cais cyn i nodyn gweithredu polisi gael ei gyhoeddi ar 9 Ebrill 2015 a chaiff ei ystyried dan Bolisi 50.

Yr Effaith ar eiddo cyfagos – Nid oes unrhyw eiddo yn union gerllaw a'r eiddo agosaf yw Maglyn sy'n eiddo unllawr ar ochr arall y Briffordd. Ni fydd modd gweld yr annedd o Cefn Trefor oherwydd bod adeiladau amaethyddol rhwng y ddau eiddo. Oherwydd y pellter rhwng safle'r cais ac eiddo cyfagos, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn amharu ar fwynderau deiliaid anheddau cyfagos.

Yr effaith ar yr ardal oddi amgylch – Fel y dywedwyd uchod, mae'r safle ar gyrion yr anheddiad ac yn union yn ymyl y Capel lleol ac o flaen yr adeiladau amaethyddol sy'n ffurfio rhan o Cefn Trefor. Mae cymysgedd o ran y mathau o dai yn yr ardal ac ni fyddai codi adeilad deulawr yn y lleoliad hwn yn ymddangos yn ddieithr o gymharu â phatrwm cyfredol y datblygiadau nac ychwaith yn arwain at or-ddatblygu'r safle a niweidio'r ardal o'i gwmpas.

Diogelwch y Briffordd – Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth mewn perthynas â'r lleiniau gwelededd o'r fynedfa arfaethedig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd y

wybodaeth y gofynnwyd amdani wedi cael ei hanfon i'r Adran Briffyrdd i'w hystyried.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisïau cyfredol ac ystyrir ei fod yn estyniad derbyniol i'r anheddiad. Ni fydd datblygiad preswyl ar y safle yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo cyfagos nac yn niweidio'r ardal oddi amgylch.

Mae fy argymhelliad yn un o ganiatáu ar yr amod y bydd yr Awdurdod Priffyrdd yn cymeradwyo'r fynedfa newydd i gerbydau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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 a 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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(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 y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Bydd manylion llawn am y modd y ceir gwared ar ddŵr wyneb yn cael eu cyflwyno fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl.

Rheswm: Sicrhau y gellir draenio’r safle’n ddigonol.

(08) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawsdoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

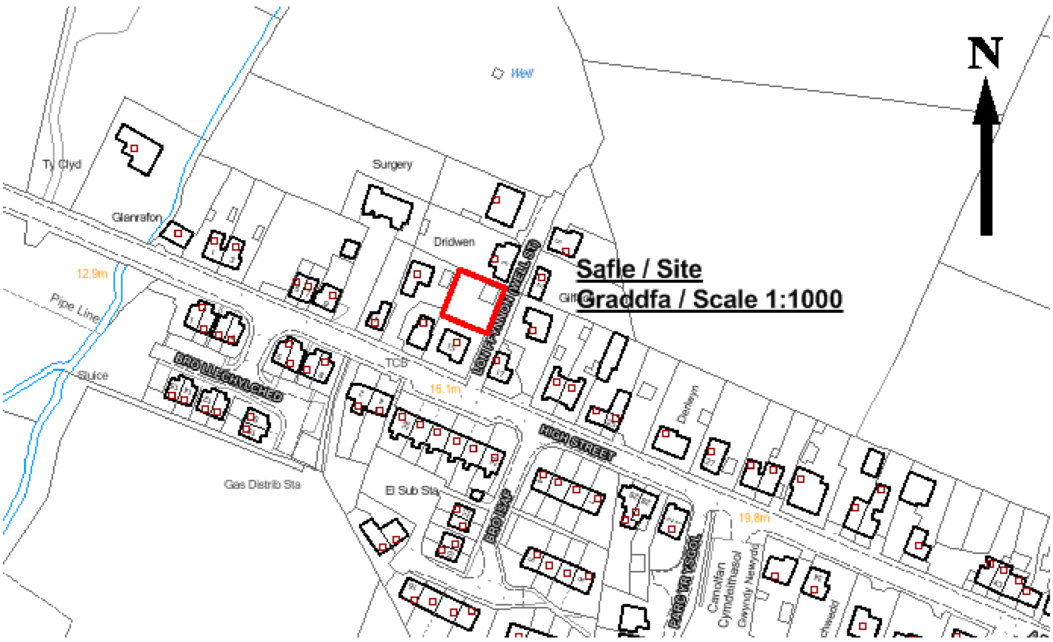
Rhif y Cais: **16C197A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gareth Hughes

Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger / Full application for demolition of the existing shed together with the erection of a new dwelling and creation of a new vehicular access on land adjacent to

Dridwen, Bryngwran



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn I Gynghorydd fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais llawn yw hwn i godi annedd unllawr ar dir y tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran.

Ar hyn o bryd mae'r tir yn rhan o ardd gefn 15 Stryd Fawr. Ceir mynediad i'r safle oddi ar Stryd y Ffynnon sy'n ffordd breifat. Mae'r eiddo sydd union gerllaw yn rhai unllawr.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n gysylltiedig â'r cais yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos, a yw dyluniad y cynnig yn dderbyniol ac a fydd y cael effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Codi Tai
Polisi 50 – Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Tai
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D28 – Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 - Pentrefi

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol, y Cyng. D Rees – Galw'r cais i mewn oherwydd pryderon gan ddeilydd eiddo cyfagos

Aelod Lleol, y Cyng. N Roberts – Dim ymateb hyd yma

Aelod Lleol, y Cyng. B Parry - Dim ymateb hyd yma

Cyngor Cymuned - Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd - Yn argymell caniatáu gydag amodau

Yr Adain Ddraenio - Wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani

Dŵr Cymru - Yn argymell caniatáu gydag amodau

Cyfoeth Naturiol Cymru – Canllawiau safonol o ran draenio'r safle

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd; rhoddwyd rhybudd ar y safle ac anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn derbyn dogfennau diwygiedig, cynhaliwyd y broses gyhoeddusrwydd ddwywaith. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17 Rhagfyr, 2014 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd 7 llythyr wedi cyrraedd yr adran. Gellir crynhoi'r prif faterion a godir fel a ganlyn:

i) Gallai gosod tanc septig a ffos gerrig arwain at risgiau amgylcheddol, arogleuon drwg, diferu i ardd gyfagos

ii) Byddai'r annedd arfaethedig, oherwydd ei huchder a'i lleoliad yn golygu y byddai eiddo cyfagos yn colli goleuni

iii) Mae cyfeiriad safle'r cais yn anghywir a dylai ddarllen 15 Stryd Fawr. Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd yn anghywir oherwydd dywed fod y datblygiad ar Stryd y Ffynnon. Ffordd breifat yw Stryd y Ffynnon heb unrhyw hawl dramwy gyhoeddus ac o'r herwydd nid oes gan yr ymgeisydd yr hawl i gael mynediad i safle'r cais trwy Stryd y Ffynnon.

iv) Cafodd cais i godi annedd deulawr ar y safle ei wrthod o'r blaen a chaniatawyd annedd unllawr ar apêl.

v) Annifyrrwch sŵn

vi) Nifer o eiddo ar werth yn yr ardal, dim angen tai ychwanegol

vii) Mae'r ffurflen gais wedi cael ei llenwi'n anghywir oherwydd dywed na chafwyd unrhyw gyngor blaenorol. Oherwydd bod y cais blaenorol am ddwy annedd ar y safle wedi cael ei dynnu'n ôl, mae'n rhaid bod yr ymgeisydd wedi ymofyn cyngor gan yr adran gynllunio cyn cyflwyno'r cais cyfredol.

viii) Dywed yr ymgeisydd nad oes unrhyw goed neu wrychoedd ar safle’r cais nac ar dir cyfagos. Mae hyn yn anghywir ac mae perchennog tir cyfagos (3 Stryd y Ffynnon) wedi gofyn i'r goeden sydd ar dir cyfagos gael ei gwarchod dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae problemau traffig yng nghyffiniau safle'r cais

x) Cafwyd problemau draenio yn y gorffennol

xi) Mae rhan o'r tir y mae’r safle’r cais arno y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ac mae perchennog eiddo cyfagos wrthi’n cynnal trafodaethau gyda'r Gofrestrfa Dir a’r Cwmni Arolwg Ordnans i gywiro’r sefyllfa

Codwyd materion eraill, fodd bynnag, nid yw'r rhain yn berthnasol oherwydd nid ydynt yn ystyriaethau cynllunio o bwys.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, hoffwn ddweud:

i) Bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei chysylltu i’r brif garthffos ar gyfer cael gwared ar garthffosiaeth a bwriedir adeiladu ffos gerrig ar gyfer dŵr wyneb. Fodd bynnag, mae’r Adain Ddraenio wedi gofyn am ychwaneg o wybodaeth, fodd bynnag, fel y dywedir uchod, nid oedd y manylion ychwanegol am y gwaith draenio wedi dod i law ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn.

ii) Mae'r mater hwn wedi cael sylw dan Adran 6 - Prif Ystyriaethau Cynllunio isod.

iii) Dywed ar y ffurflenni fod y safle wedi ei leoli ger Dridwen, Lôn Ffynnon, Bryngwran. Ar y cynllun lleoliad, dangosir yn glir bod y safle yn ymyl Dridwen a'r tu cefn i 15 Stryd Fawr, Bryngwran. Oherwydd nad oes manylion ar gael ynghylch perchennog y lôn breifat, mae’r ymgeisydd wedi cyhoeddi hysbyseb yn y wasg leol er mwyn rhoi rhybudd am y datblygiad arfaethedig.

iv) Derbyniwyd cais ar gyfer dau eiddo deulawr ar y safle yn gynharach eleni a phenderfynodd yr ymgeisydd dynnu'r cais yn ôl oherwydd bod yr awdurdod cynllunio lleol o’r farn bod y datblygiad yn anghydnaws â chymeriad yr ardal o'i gwmpas.

Ym mis Ionawr 1990, gwrthodwyd apêl ar dir y tu cefn i 17 Stryd Fawr, sydd gyferbyn â safle'r cais i godi annedd a oedd 7 metr o uchder i’r grib. Mae’r cais sydd dan sylw ar hyn o bryd yn un i godi annedd unllawr 5 metr o uchder i’r grib. O’r herwydd, ystyrir bod y cynnig cyfredol yn dderbyniol oherwydd mae’n parchu maint a chymeriad eiddo cyfagos.

v) Cydnabyddir y gall deiliaid eiddo cyfagos ddioddef ychydig o aflonyddwch sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu, fodd bynnag, annifyrrwch tymor byr fydd hwn.

vi) Mae'r safle wedi ei leoli yn anheddiad Bryngwran lle mae polisïau lleol a chenedlaethol yn cefnogi datblygu tir i bwrpas preswyl o fewn yr anheddiad.

vii) Ni ofynnwyd am unrhyw gyngor cyn cyflwyno'r cais. Yn ystod y broses o wneud penderfyniad ar y cais blaenorol (cyfeirnod 16C197) dywedwyd na fyddai modd cefnogi’r cais penodol hwnw oherwydd bod y cynnig yn gor-ddatblygu’r safle ac yn anghydnaws â’r ardal o’i gwmpas ac, o’r herwydd, penderfynodd yr ymgeisydd dynnu’r cais yn ôl. Mae'r ymgeisydd wedi cyflogi gwasanaethau asiantiaid proffesiynol sydd mewn sefyllfa i roddi cyngor cynllunio proffesiynol ar faterion o'r fath.

viii) Aeth yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed i ymweld â safle cyfagos ac roedd o’r farn nad oedd y goeden yn addas ar gyfer ei diogelu dan Orchymyn Diogelu Coed.

ix) Mae’r cynnig yn un i godi un annedd ychwanegol ac mae darpariaeth barcio ar gael o fewn cwrtil yr annedd arfaethedig. Ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod bod amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys.

x) Ymgynghorwyd gyda’r Adain Ddraenio ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn cadarnhawyd bod y ffos gerrig arfaethedig, fe ymddengys, yn foddhaol, fodd bynnag gofynnodd am gyfrifiadau a dimensiynau i wirio bod dyfnder y strwythur yn gywir. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roeddem yn parhau i ddisgwyl am y wybodaeth y gofynnwyd amdani.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

16C197 - Cais llawn i ddymchwel y sied bresennol ynghyd a chodi 2 annedd newydd a creu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dridwen, Bryngwran – Tynnwyd yn ôl 16/09/14

Hanes y tir cyfagos

16C42A - Codi ty ar dir yn 17 High Street, Bryngwran – Gwrthodwyd 15/06/89 - Gwrthodwyd yr Apel 09/01/90

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi - Diffinnir Bryngwran fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel Pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin ddatblygu fel y caiff ei diffinio ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Dywed Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn na fydd caniatâd cynllunio ond yn cael ei rhyddhau fel arfer ar gyfer anheddau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad rhestredig. Gan fod y safle o fewn anheddiad Bryngwran, ystyrir bod codi annedd unllawr yn y lleoliad hwn yn dderbyniol.

Cyflwynwyd y cais cyn i nodyn gweithredu polisi gael ei gyhoeddi ar 9 Ebrill 2015 a chaiff ei ystyried dan Bolisi 50.

Diogelwch ar y Priffyrdd – Ymgynghorwyd gyda’r Awdurdod Priffyrdd ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ar yr amod y bydd amodau priffyrdd safonol yn cael eu cynnwys. Codwyd cwestiynau oherwydd nad oes gan yr ymgeisydd hawl dramwy dros Stryd y Ffynnon i gael i mewn i safle’r cais, fodd bynnag, mae’r ymgeisydd wedi dilyn y drefn gywir drwy gyhoeddi rhybudd yn y wasg leol yn hysbysu unrhyw bartion sydd â diddordeb am y cynnig.

Effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos - Codwyd pryderon gan aelodau’r cyhoedd y gall y cynnig gael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos o safbwynt colli goleuni oherwydd bydd yr annedd arfaethedig wedi ei lleoli yn ymyl y tai presennol a fydd yn uwch na’r sied / garej sydd ar y safle ar hyn o bryd. Er y cydnabyddir y bydd yr annedd arfaethedig yn uwch ac yn fwy na’r sied / garej bresennol, mae digon o le ar y safle i ddarparu llecyn amwynder a chyfleusterau parcio ar gyfer yr eiddo heb i hynny effeithio ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos i’r fath raddau y byddai hynny’n rheswm dros wrthod y cais.

Mae'r cyngor sydd yng Nghanllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig yn argymell pellter gwahanu 15 metr rhwng agweddau eilaidd. Mae pellter o 13.8 metr rhwng y cynllun arfaethedig a chefn yr annedd arfaethedig ac ochr yr eiddo i’r cefn sef Dridwen. Er nad yw hyn yn cydymffurfio'n llwyr gyda’r canllawiau, bwriedir codi ffens 2 metr o uchder ar hyd y ffin rhwng y naill eiddo a’r llall a bydd hynny’n sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar

fwynderau deiliaid Dridwen.

Argymhellir pellter o 4.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig ac ochr yr annedd gyfagos sef 3 Stryd y Ffynnon. Er bod hyn yn is na'r pellter o 9 metr a argymhellir, ystyrir y bydd yr annedd arfaethedig 1.8 metr ymhellach draw o 3 Stryd y Ffynnon na'r adeilad presennol sydd ar y safle. Yn ogystal, oherwydd nad oes bwriad i osod unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, nid oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr 3 Stryd y Ffynnon a chan mai dim ond drws ffrynt fydd yn y drychiad ochr, ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Nid yw gardd gefn a chefn yr annedd a adwaenir fel 15 Stryd Fawr yn cael ei sgrinio oddi wrth eiddo cyfagos ar lôn sydd gerllaw. Mae 6.8 metr rhwng ochr yr annedd arfaethedig a chefn 15 Stryd Fawr. Er bod hyn yn llai gan 2.2 metr i'r 9 metr a argymhellir, ystyrir na fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a hynny oherwydd nad oes unrhyw ffenestri yn nrychiad ochr yr annedd arfaethedig, bydd ffens derfyn yn cael ei chodi ar y ffin rhwng yr eiddo, a fydd rhwng 1 a 2 metr o uchder ac oherwydd nad yw'r annedd wedi cael ei sgrinio ar hyn o bryd o olwg y cyhoedd.

Er nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r canllawiau sydd yn y Canllawiau Cynllunio Atodol, oherwydd y ffaith y bwriedir codi sgrin rhwng yr eiddo presennol a'r annedd arfaethedig ac oherwydd na fydd unrhyw ffenestri yn edrychiad ochr yr uned arfaethedig, ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau cyfredol deiliaid yr eiddo cyfagos.

Ystyrir bod digon o le ar y safle ar gyfer y cynnig heb i hynny arwain at or-ddatblygu'r safle gan effeithio'n andwyol ar ddeiliaid eiddo cyfagos neu'r ardal o'i gwmpas.

7. Casgliad

Mae'r polisi'n cydymffurfio gyda pholisïau lleol a chenedlaethol cyfredol. Mae lle ar y safle ar gyfer yr annedd heb i hynny arwain at ei or-ddatblygiad er niwed i eiddo a'r ardal gyfagos. Ni chaiff y cynnig effeithiau andwyol ar ddiogelwch ar y ffordd. Rwyf yn argymell caniatáu ar yr amod y bydd gwybodaeth foddhaol ynghylch draenio yn dod i law i ddangos y gellir draenio'r safle'n ddigonol.

8. Argymhelliad

Caniatâu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(04) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(05) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(06) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig ac mae lleoliad bras y garthffos honno wedi ei marcio ar y Cofnod o Garthffosydd Cyhoeddus sydd ynghlwm. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae gan Ddŵr Cymru hawl i gael mynediad at ei gyfarpar ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw waith datblygu (gan godi neu ostwng lefelau'r ddaear) o fewn 3 metr y naill ochr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Gwarchod cyfanrwydd y garthffos gyhoeddus ac osgoi niwed iddi.

(07) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar y cynlluniau a anfonwyd ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais, onibai bod amodau o'r caniatad yn mynnu fel arall.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

7.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

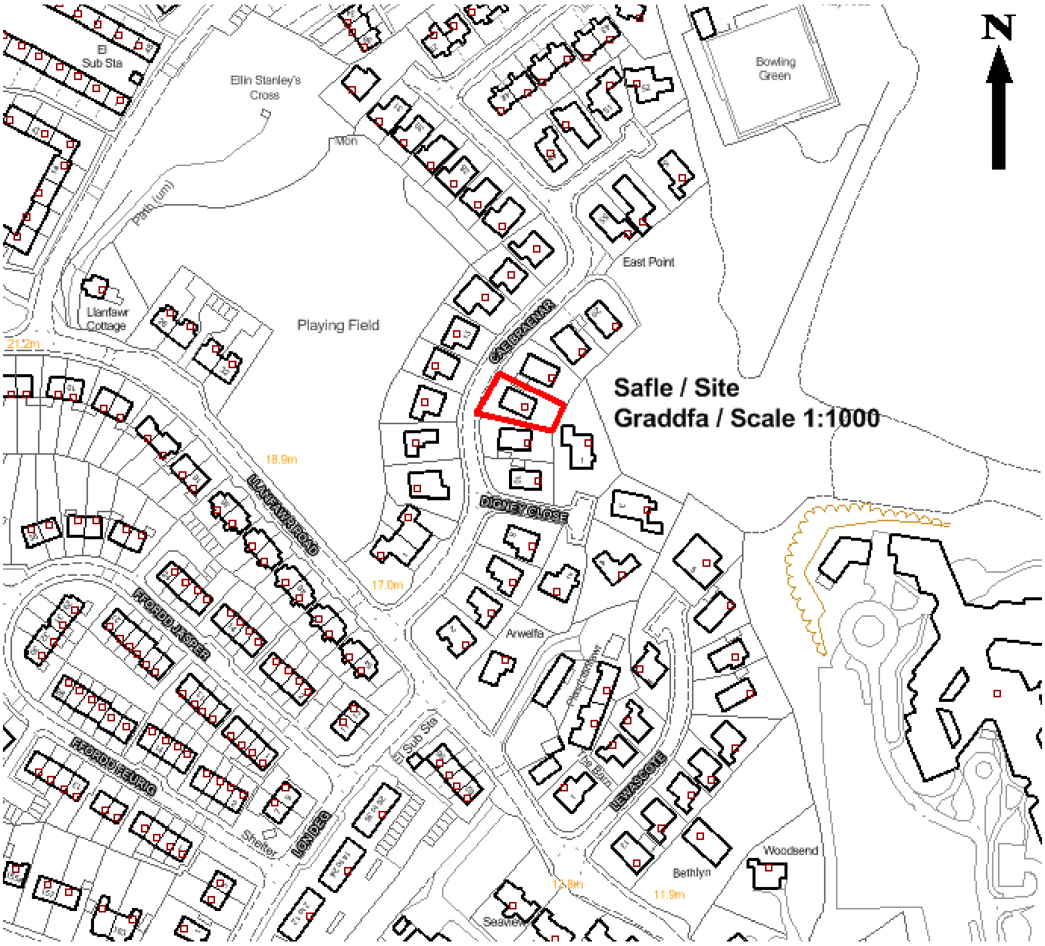
Rhif y Cais: **19C690C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gwynfor Jones

Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn / Full application for alterations and extensions at

14 Cae Braenar, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais i mewn gan yr Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn do di benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais mewn ardal breswyl yn Cae Braenar, Caergybi.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn i'r annedd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Gofynnodd i'r Pwyllgor Cynllunio Gorchmynion wneud penderfyniad ar y cais.

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad.

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Draenio – Sylwadau cyffredinol

Dwr Cymru - Sylwadau cyffredinol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i’r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 18/05/2015.

Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, roedd un llythyr wedi dod i law.

Maent yn pryderu ynghylch effeithiau'r cynllun arfaethedig o ran edrych drosodd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C690 – Addasu ag ehangu yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Caniatáu 06/03/1998

19C690A - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys codi uchder y tô i ddarparu llety llawr cyntaf yn 14 Cae Braenar, Caergybi. Gwrthod 17/09/2014

19C690B - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu sydd yn cynnwys codi uchder y tô i ddarparu llety llawr cyntaf yn14 Cae Braenar, Caergybi. Gwrthod 04/11/2014

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn ymwneud a gwneud gwaith altro ac ymestyn y tu cefn i 14 Cae Braenar.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un unllawr yn mesur 3.3 metr o led a 4.7 metr o uchder. Ni fydd yr estyniad arfaethedig yn uwch na'r annedd gyfredol ac ni fydd uchder y brif annedd yn cael ei gynyddu. Ystyrir bod y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar gyfer yr estyniad yn dderbyniol.

Mae lefelau’r tir rhwng 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close yn amrywio. Mae 1 Digney Close yn is na 14 Cae Braenar ac o’r herwydd ni fydd unrhyw edrych drosodd i ardd 1 Digney Close; fodd bynnag gall deiliaid 1 Digney Close weld ffenestri’r estyniad arfaethedig.

Ystyrir bod uchder arfaethedig y gwaith sgrinio ychwanegol a ddangosir ar y cynllun arfaethedig yn broblem; o’r herwydd argymhellir amod yn gofyn am fanylion pellach am y sgrin arfaethedig rhwng 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close. Mae hyn er mwyn sicrhau bod uchder y sgrin ar y ffin yn addas ac yn ddigonol i leddfu unrhyw broblemau ynghylch edrych drosodd.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos na’r ardal o’i gwmpas i'r fath raddau y byddai hynny’n rheswm dros wrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i’r Awdurdod Cynllunio Lleol. O’r herwydd, rwyf o’r farn y dylid caniatáu’r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrwyio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Gan gyfeirio at y cynlluniau a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn cychwyn hyd oni fydd manylion am y sgrin ar y ffin rhwng yr ardd gefn 14 Cae Braenar ac 1 Digney Close wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo yn ysgrifenedig. Bydd y sgrin arfaethedig yn cael ei chodi yn unol â manylion a gymeradwyir cyn cychwyn ar ddatblygu'r estyniad a bydd yn cael ei chynnal wedyn mewn cyflwr tebyg am byth.

Rheswm: Er budd mwynderau trigiannol.

7.4 **Ceisiadau'n Tynnu'n Groes** **Departure Applications**

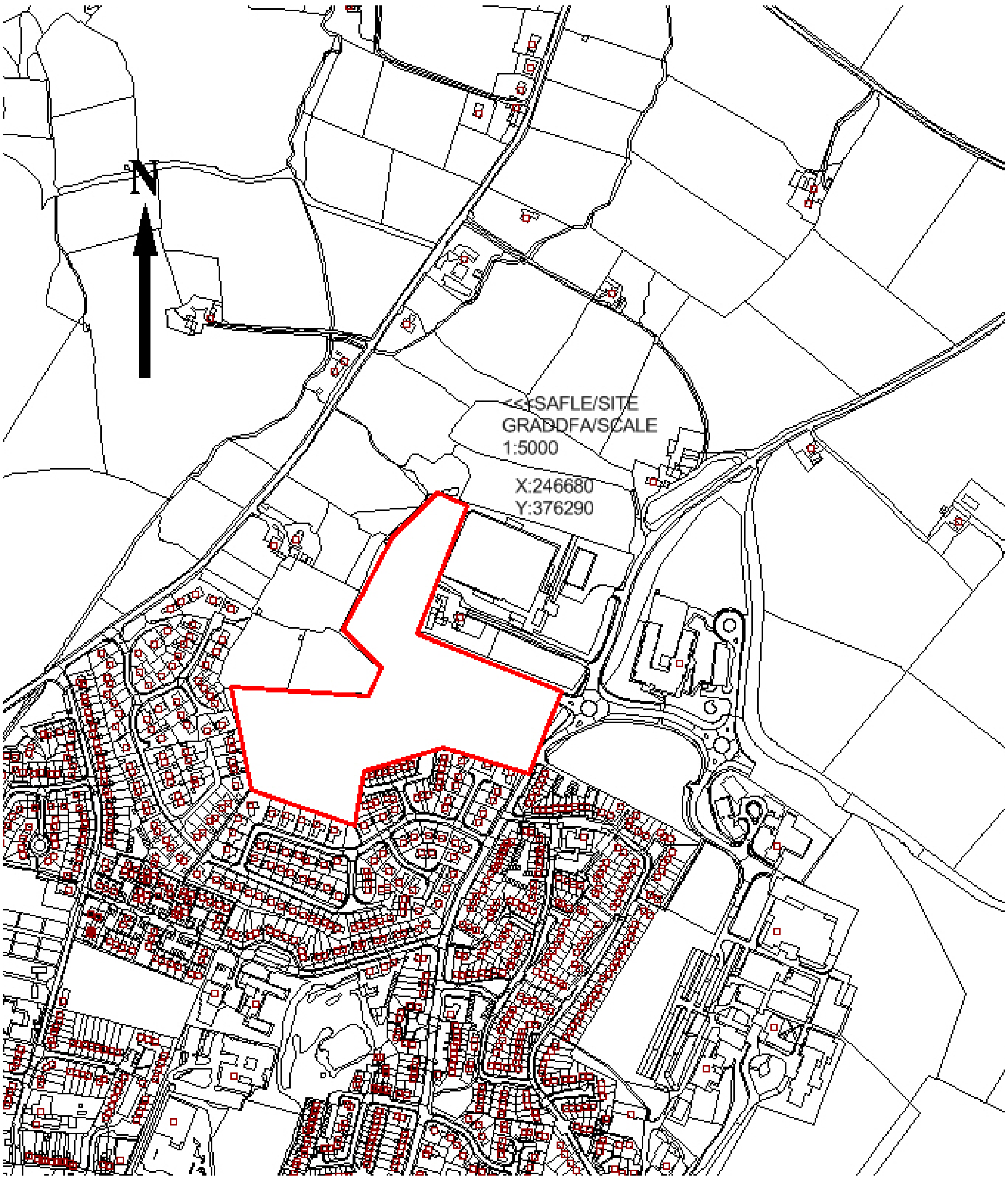
Rhif y Cais: **34C553A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

St Malo (Llangefni) Ltd

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys gwaith priffordd a rhwydwaith cysylltiol yn/Outline application for residential development, highway and associated infrastructure at

Ty'n Coed, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan y Pennaeth Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn y cyfarfod ar 6 Mai, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Y rhesymau dros wrthod oedd:

Gorddatblygu o ran nifer y tai a gynigir a diffyg angen.

Gorddatblygu o ran y byddai'n ymwthio i'r cefn gwlad.

Gorddatblygu o ran isadeiledd annigonol.

Mewn amgylchiadau o'r fath, dywed paragraff 4.6.12.1 Cyfansoddiad y Cyngor fel a ganlyn:
"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad".

Yn unol â pharagraff 4.6.12.2:

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi sylw i'r materion a ganlyn:

Gorddatblygu o ran nifer y tai a gynigir a diffyg angen.

- Mae Polisi HP2 yn y CDU a stopiwyd yn argymell datblygu i ddwysedd uchaf gyda 30 o anheddau fesul hectar ar gyfartaledd i gwrdd ag anghenion am anheddau ar dir a glustnodwyd am y cyfnod 2001 i 2016.

- Cefnogir hyn yn PCC, yn arbennig mewn lleoliadau ger nodau trafnidiaeth gyhoeddus neu ger coridorau a wasanaethir yn dda gan drafnidiaeth gyhoeddus (para 4.7.4)

- Mae paragraff 9.3.4 PCC yn dweud: Mae cynyddu dwysedd yn helpu i warchod adnoddau tir a gall dylunio da drechu effeithiau andwyol, ond os cynigir dwyseddau uchel dylid ystyried amwynder y cynllun a'r eiddo cyfagos yn ofalus iawn. Mae dylunio sensitif a thirweddu da yn arbennig o bwysig os yw datblygiadau dwysedd uchel i'w cynnwys mewn ardaloedd preswyl

sydd eisoes yn bodoli.

O'r herwydd, mae cael dwysedd uwch ar y safle yn rhywbeth y dylid ei annog ar yr amod nad yw er niwed i fwynderau'r cynllun neu'r cyffiniau.

- Mae angen i'r Cyngor gynnal cyflenwad tir 5 mlynedd o leiaf (para 9.2.3 PCC). Mae'r Astudiaeth ar y cyd o Argaeledd Tir ar gyfer Tai (2013) yn dangos cyflenwad o 5.4 o flynyddoedd. Mae'r safleoedd y mae anghydfod yn eu cylch yn yr astudiaeth ddrafft ar gyfer 2014 yn cael sylw ar hyn o bryd gan yr Arolygydd Cynllunio ond, beth bynnag fydd canlyniad y penderfyniad ynghylch y safleoedd hynny, bydd y ffigwr terfynol yn is na'r cyflenwad o 5 mlynedd. Rhaid nodi mai astudiaeth 2013 yw'r fersiwn gyfredol a gyhoeddwyd ond mae rhaid cynnal cyflenwad tir o leiaf 5 mlynedd ar gyfer codi tai.

- Oherwydd oed y cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn, mae'r cyflenwad o dir ar gyfer tai wedi ei weithio allan ar sail cyfraddau adeiladu yn y gorffennol. Oherwydd pryder ynghylch y posibilrwydd o gynnal cyflenwad 5 mlynedd, mabwysiadodd y Cyngor bolisi cynllunio interim yn 2011 a allai gefnogi ceisiadau am 50+ o unedau o fewn neu ar gyrion y prif aneddiadau ar yr ynys (gyda Llangefni yn un ohonynt).

- Mae'r 4 ardal a neilltuwyd ar gyfer tai yn y CDU yn ardal Llangefni bron wedi eu defnyddio'n llawn, gyda'r rhan fwyaf ohonynt wedi eu defnyddio'n weddol gynnar yn oes y cynllun. Mae diffyg safleoedd datblygu yn Llangefni yn adlewyrchiad efallai o'r pwysau datblygu a welir mewn rhai o'r pentrefi llai o gwmpas Llangefni.

- Mae'r CDLlC wedi gwerthuso'r dystiolaeth sydd ar gael ynghylch twf tai i'r dyfodol ar gyfer oes y cynllun. Er nad oes modd rhoi unrhyw bwys ar hyn o bryd i'r cynllun esblygol hwn, mae'n werth nodi'r materion hyn wrth ddelio gyda'r cais cyfredol.

- Y pwynt cychwyn ar gyfer ystyried twf i'r dyfodol yw poblogaeth 2011 a'r rhagamcanion ynghylch nifer yr aelwydydd ynghyd â gwaith ychwanegol sy'n nodi ffactorau eraill.

- Mae Papur Pwnc 4A yn dweud bod yr angen am dai yn y Cynllun Adneuol wedi ei ddatblygu gan gymryd i ystyriaeth:

  - Amcanestyniadau demograffig ac economaidd
  - Yr angen i hwyluso ail-gydbwyso'r strwythur oed ym mhoblogaeth yr ardal trwy wneud darpariaeth i bobl oed gweithio fedru aros, dychwelyd neu symud i mewn i'r ardal.
  - Hanfodion polisi eraill megis tai fforddiadwy ac ymateb i dwf yn yr economi leol a'i chefnogi.
  - Argaeledd a hyfywedd tir.
  - Amodau cyfredol y farchnad, capasiti'r diwydiant adeiladu i gyflawni a lefel y galw.
  - Lefelau darpariaethau tai yn y gorffennol gan gymryd i ystyriaeth nifer y tai a godwyd cyn ac ar ôl y dirwasgiad.
  - Capasiti'r isadeiledd i wneud darpariaeth ar gyfer twf.
  - Capasiti cymdeithasol/cymunedol i wneud darpariaeth ar gyfer twf.

- Mae Llangefni wedi ei nodi fel anheddiad diffiniedig yn y Cynllun Lleol ac mae'n un o'r 3 Prif Ganolfan yn y CDU a stopiwyd. Mae'r cynllun felly'n adlewyrchu ei rôl bwysig fel canolfan weinyddol yr Ynys gyda stad cyflogaeth sylweddol ac amrediad eang o wasanaethau i'r boblogaeth leol a chefnwlad ehangach. Cydnabyddir ei phwysigrwydd hefyd yng Nghynllun Gofodol Cymru lle mae Llangefni wedi ei nodi fel Prif Anheddiad Allweddol ym Mhrif Hyb Menai.

Gorddatblygu o ran ymwthio i'r cefn gwlad ac isadeiledd annigonol.

- Er nad oes modd iddo gario unrhyw bwysau fel ystyriaeth berthnasol, roedd y safle wedi ei gynnwys fel un oed yn addas ar gyfer tai yn y fersiwn Adneuol o'r CDLlC. O'r herwydd nid oedd yr asesiad ar gyfer y CDLlC yn ystyried y byddai'n arwain at roi baich gormodol ar yr isadeiledd cyfredol. Yn wir, mewn perthynas ag ysgolion argymhellwyd cyfraniad i ddarparu

cyfleusterau ychwanegol.

- Ymhellach, o gofio lleoliad y safle ynghlwm wrth yr anheddiad cyfredol nid ystyrir y gellir amddiffyn gwrthwynebiad mewn apêl ar sail y rheswm ei fod yn ymwthiad

1. Casgliad

Derbynnir bod y rhesymau a gyflwynir ar gyfer gwrthod cais yn gallu bod yn rhai dilys a pherthnasol. Fodd bynnag, wrth ystyried ffeithiau'r achos penodol hwn, ystyrir y dylid cymeradwyo'r cais am y rhesymau a roddwyd.

2. Argymhelliad

Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i Ganiatáu'r cais yn amodol ar gytundeb o dan Adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel ei diwygiwyd) yn cynnwys y ddarpariaeth a ganlyn :

- **Canran o'r anheddau newydd i fod yn unedau tai fforddiadwy.**
- **Cyfraniad ariannol i'r Awdurdod Addysg**
- **Cyfraniad ariannol i Dwr Cymru fel bo angen**

Bod pwerau dirprwyol yn cael eu rhoi i'r Pennaeth Gwasanaeth i ddatrys materion sy'n ymwneud â gofynion Cyfoeth Naturiol Cymru mewn perthynas â Madfallod Cribog cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd.

Amodau yr argymhellir eu gosod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatâd cynllunio hwn ddim hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau isod yw'r hwyraf:

i) Cyn diwedd pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

ii) Cyn diwedd dwy flynedd o ddyddiad cymeradwyaeth y materion olaf gadwyd yn ôl.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid cyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo'r materion a gedwir yn ôl cyn diwedd tair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I atal caniatadau cynllunio rhag cronni: i alluogi'r Cyngor i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni amgylchiadau sydd wedi newid ac i gydymffurfio gyda darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(03) Rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol ynglŷn â manylion sy'n gysylltiedig ac edrychiad y datblygiad gan gynnwys cynlluniau llawr, gosodiad, maint a mynediad a thirlunio'r safle (a elwir wedi hyn yn 'faterion wrth gefn') cyn dechrau adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: Cais cynllunio amlinellol yw hwn.

(04) Bydd y manylion i'w cyflwyno er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio

Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir oddi amgylch. Bydd yr adeilad(au) yn cael ei godi/eu codi gyda slabiau ar lefelau a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(05) Rhaid i'r manylion a gyflwynir ddangos y datblygiad wedi ei leoli a'i ddylunio fel na fydd unrhyw ffenestr yn edrych dros ffenestr ystafell fyw bresennol ar bellter o lai na 21 metr, a dim cwrtil preswyl ar bellter o lai na 10 metr.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau eiddo cyfagos yn Bro Ednyfed.

(06) Fe fydd y manylion a gyflwynir er cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol ag amod (01) uchod yn cynnwys cynllun tirweddu a phlannu coed ar y safle sydd yn darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y gwaith plannu arfaethedig gan gynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Cyflawnir y gwaith plannu newydd a gymeradwyir ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(07) Rhaid i unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun tirlunio a gymeradwywyd ac sydd o fewn cyfnod o bum mlynedd o'u plannu yn methu â sefydlu, yn cael eu niweidio'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu am unrhyw reswm yn cael eu symud ymaith, gael eu newid yn ystod y tymor plannu nesaf gan goeden neu lwyn o rywogaeth, maint ac oed i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(08) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu (oni bai ei fod wedi ei ganiatáu yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd y bo manylion llawn am gynllun yn dangos yr holl ffyrdd a fwriedir o gau o gwmpas ac o fewn y safle, boed hynny gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r dulliau cymeradwy o gau i mewn gael eu hadeiladu, eu codi neu eu plannu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: I sicrhau bod y manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

(09) Rhaid roi'r datblygiad ganiateir yma gyda llechi Cymreig naturiol o liw gruglas, grugoch, neu gruglwyd, oni bai bod llechi arall o'r un lliw, ansawdd a nodweddion hindreulio yn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(10) Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu hyd y bo samplau neu ddisgrifiadau masnachol o'r deunyddiau a'r lliwiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Y deunyddiau fydd wedi eu cymeradwyo bydd yn cael eu defnyddio i adeiladu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

(11) Cyn bod unrhyw waith datblygu'n dechrau, rhaid cyflwyno cynlluniau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos manylion am y materion canlynol a gedwir wrth gefn a derbyn ei ganiatâd :

(i) y gosodiad arfaethedig a manylion adeiladu tebygol yn seiliedig ar wybodaeth ymchwilio daear i wirio ei fod yn gymwys.

(ii) croestoriadau a thoriadau hydredol trwy'r ffyrdd yn dangos lefelau arfaethedig y ffordd mewn perthynas â lefelau'r ddaear ar hyn o bryd a lefelau llawr gorffenedig yr adeiladau arfaethedig.

(iii) y modd o ddraenio dŵr wyneb a'r ffordd o gael gwared arno yn cynnwys lleoliad gwlïau, diamedrau'r peipiau, data dylunio ac arllwysfeydd.

(iv) lleoliad a math y dodrefn goleuo stryd.

(v) llwybrau cerddwyr a beicwyr yn cynnwys darpariaeth i ddiogelu'r llwybrau cyhoeddus presennol sy'n croesi'r safle.

(vi) cynllun ar gyfer parcio, garejys a throi a llwytho a dadlwytho cerbydau fydd yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Atodol Cyngor Sir Ynys Môn 'Safonau Parcio' (2008) neu unrhyw ddiwygiad ar ôl hynny neu ddogfennau polisi all gael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol).

(vii) maint a lleoliad y ddarpariaeth ar gyfer casglu gwastraff a chyfleusterau ailgylchu.

(viii) ardal storio beics i gynnwys manylion a dyluniad y rac.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r datblygiad.

(12) Yr oriau gweithredu i'r holl gontractwyr trwy gydol yr holl waith datblygu a ganiateir yma fydd, oni bai ei fod yn cael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol: 7.30am i 6.00pm o ddydd Llun i ddydd Gwener. 7.30am i 1.00pm ar ddydd Sadwrn. Ni cheir gwneud unrhyw waith ar ddydd Sul a Gwyliau'r Banc.

Rheswm: Er budd mwynderau'r eiddo cyfagos.

(13) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bydd yr holl waith gwella carthffosiaeth gyhoeddus sydd ei angen oddi ar y safle, ac a nodir o fewn adroddiad asesiad modelu (Adroddiad Rhif RS3156-07-0A neu unrhyw adroddiad arall all gael ei chymeradwyo wedi hynny yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llawn, a bod cadarnhad ysgrifenedig o hynny wedi ei dderbyn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I ddiogelu cyfanrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus ac atal llygru'r amgylchedd.

(14) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bydd "cynllun" ar gyfer draenio dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir o'r datblygiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r "cynllun cymeradwy" fod wedi ei gwblhau ac yn weithredol

cyn bod neb yn byw mewn unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma. Rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno ddangos bod y draeniad dŵr budr yn cael ei gysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn unol â darpariaethau amod (14).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol.

(15) Cyn cyflwyno'r "cynllun" o dan amod (15) uchod, rhaid derbyn cadarnhad ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol bod :

Asesiad o'r tebygrwydd o gael gwared ar ddŵr wyneb trwy ddulliau systemau draenio cynaliadwy (y cynllun "SuDS") a
Bod canlyniadau'r asesiad hwn wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol.

Os bydd yr asesiad o dan ddarpariaethau b) uchod yn dangos bod yna botensial ar gyfer gwaredu dŵr wyneb trwy ddulliau "cynllun SuDS", rhaid i'r "cynllun" sydd i'w gyflwyno yn unol ag amod (15) uchod ymgorffori'r fath ddarpariaeth. Lle bo "cynllun SuDS" i'w roi ar waith, rhaid i'r "cynllun SuDS" a gyflwynir:

i) Ddarparu gwybodaeth am y dyluniad cyfnod storm a dwysedd, y dull a ddefnyddir i oedi a rheoli'r dŵr wyneb sy'n arllwys o'r datblygiad a'r mesurau i'w cymryd i rwystro llygru'r dŵr daear fydd yn ei dderbyn ac/neu ddyfroedd wyneb;

ii) Nodi cyfrifoldebau bob parti gyda gweithredu'r "cynllun SuDS", ynghyd ag amserlen ar gyfer y gweithredu hwnnw; a

iii) Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw am holl fywyd y datblygiad fydd yn cynnwys y trefniadau ar gyfer mabwysiadu gan unrhyw awdurdod cyhoeddus neu ymgymerwr statudol neu drefniadau eraill i sicrhau gweithrediad y cynllun trwy gydol ei oes.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr egwyddorion geir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Risg Llifogydd wedi eu gwneud yn foddhaol.

(16) Bydd raid gweithredu'r datblygiad tai yn unol â chynllun datblygu graddol (a elwir yn atodlen datblygu o hyn ymlaen) i'w gyflwyno a'i gytuno'n ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn cychwyn unrhyw ddatblygu ar y safle. Ni chaniateir cychwyn datblygu unrhyw anheddau mewn unrhyw gyfnod dilynol hyd nes y bydd y gwaith o adeiladu anheddau yn y cyfnod blaenorol wedi ei gwblhau i raddau sylweddol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau.

(17) Dylid cynnal Arolwg Archeolegol sy'n bodloni gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Sicrhau fod unrhyw weddillion archeolegol yn cael eu gwarchod a'u cofnodi.

<u>Er Gwybodaeth</u>

Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn unig (fel y'i diwygiwyd) ac nid yw'n rhoi unrhyw ganiatad, all fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu DU ar wahân mewn perthynas â rhywogaethau a ddiogelir. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Cefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol ac yn y blaen) 1994, y mae'n drosedd i darfu ar ystlum yn y lle mae'n cysgodi, i ladd neu i niweidio ystlum neu

i niweidio, dinistrio neu rwystro i ystlum gael mynediad i'w le clwydo, boed ystlumod yn y lle clwydo ai peidio ar y pryd. Os ceir tystiolaeth bod ystlumod yn defnyddio'r lle, efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru (Adran Cefn Gwlad) cyn y gall unrhyw waith datblygu fynd yn ei flaen. Cynghori'r ymgeisydd i gysylltu gyda : Llywodraeth Cymru, Parc Cathays, Caerdydd, CF10 2NQ, ffôn 02920 823363.

Rhaid darllen y rhybudd penderfyniad ochr yn ochr â thermau'r cytundeb cyfreithiol ar (dyddiad). Cynghori chwi i fodloni eich hun bod yr holl ddogfennau perthnasol gennych.

7.5 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

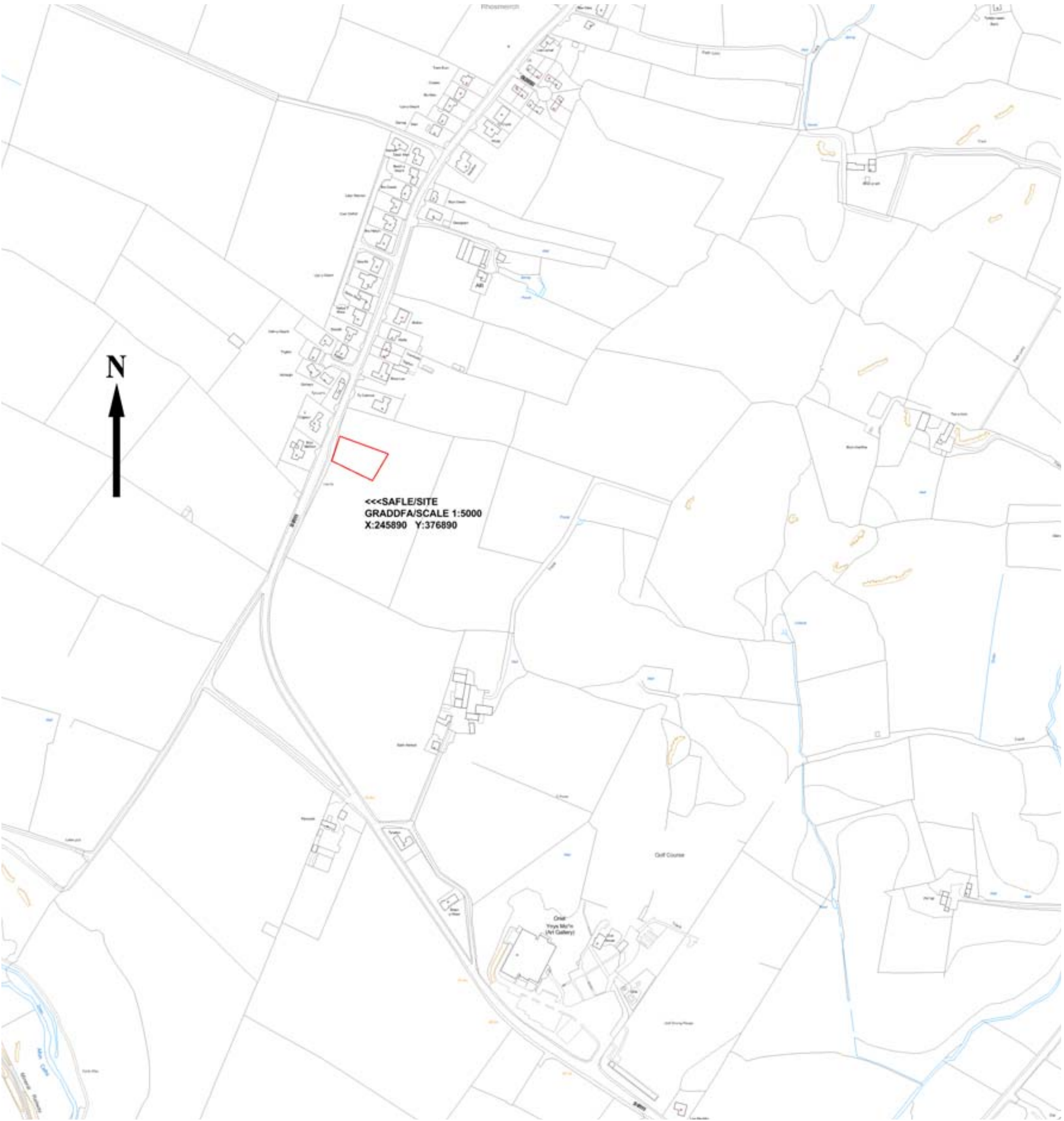
Rhif y Cais: **34LPA1009/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Estates (Property)

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl materion wedi'u gadw'n ôl ar dir yn ymyl/Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land near

Saith Aelwyd, Rhosmeirch



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Mai a mynegodd yr Aelodau bryder ynghylch maint yr annedd. Gohiriwyd y cais hyd nes y cyfarfod ym mis Mehefin i roi cyfle i'r swyddogion drafod y mater gydag Adain Eiddo'r Cyngor.

Mewn ymateb i bryder yr Aelodau:- Mae Adain Eiddo'r Cyngor wedi cadarnhau ei bod bellach wedi gostwng uchder yr adeilad o 8.4 metr i 7.4 metr sydd 1 metr yn is na'r eiddo cyfagos sy'n cael ei adeiladu.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi cael eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir yn Saith Aelwyd, Rhosmeirch.

Lleolir y safle ar ochr ddwyreiniol y B5111 ym mhen deheuol Rhosmeirch. Mae'n gae gwag ac mae anheddau ar ochr arall y ffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Ydi hwn yn lleoliad derbyniol ar gyfer annedd o safbwynt polisi a mwynderau?

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 31 – Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Mein Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2 – Lleoliad a Thir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Graddfa a Chyfnodau Adeiladu Tai
Polisi D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd
Polisi HP5 – Hamledi a Chlystyrau Cefn Gwlad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Aelod Lleol (Bob Parry) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Nicola Roberts) - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Aelod Lleol (Dylan Rees) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Draenio – Sylwadau

Dŵr Cymru – Caniatâd gydag amodau

Priffyrdd – Caniatâd gydag amodau

Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau ar ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/02/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Rhosmeirch yn cael ei nodi fel Anheddiad Rhestredig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn lle dylai anheddau newydd fod o fewn y rhan ddatblygedig bresennol o'r anheddiad neu ffurfio estyniad bychan rhesymol iddo ac ni ddylai gyfateb i ymwthiad annymunol i mewn i'r tirlun ac ni ddylai niweidio mwynderau'r lleoliad.

Ni ddylai'r cynnig chwaith olygu y byddid yn mynd tros ben ofynion yr anheddiad am dai a rhaid i'r dyluniad adlewyrchu cymeriad yr adeiladau cyfredol.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd mae'r anheddiad hwn yn cael ei nodi gan ffrâm ddangosol. O fewn y ffrâm hon, bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd mewnlenwi a rhai sydd yn union gyfagos i'r anheddiad ac ni ddylent niweidio cymeriad y lleoliad nac ymwthio i mewn i'r cefn gwlad.

Bydd yr annedd hon wedi ei lleoli ger annedd gyfredol ac mae'n wir dweud bod yna rai eraill ar ochr arall y ffordd. Felly ystyrir bod yr annedd arfaethedig yn yr achos hwn wedi'i lleoli ar ffin y datblygiad mewn safle na fyddai'n ymwthio i mewn i'r tirlun nac yn niweidio cymeriad y lleoliad.

At hyn, o ystyried mai byngalo sy'n cael ei gynnig ac mai cais amlinellol yw hwn lle y bydd manylion am y dyluniad yn cael eu cyflwyno ar ddyddiad yn y dyfodol ac y gellir ei sgriwtineiddio er mwyn sicrhau nad oes unrhyw edrych drosodd, ystyrir na fydd yr annedd yn achosi niwed gormodol i fwynderau'r deiliad cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi ac ni fydd yn niweidio mwynderau deiliaid preswyl cyfagos i raddau fyddai'n gwarantu gwrthod y cais

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(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 a 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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

(05) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda y cynlluniau a gyflwynwyd cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(06) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(07) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(08) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 120 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Briffordd sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(**10) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.**

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(11) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd.

(12) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(13) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus.

(14) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(15) Rhaid i'r annedd a ganiateir drwy hyn fod yn fyngalo unllawr / gromen yn unig.

Rheswm: Er lles mwynderau.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

7.6 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

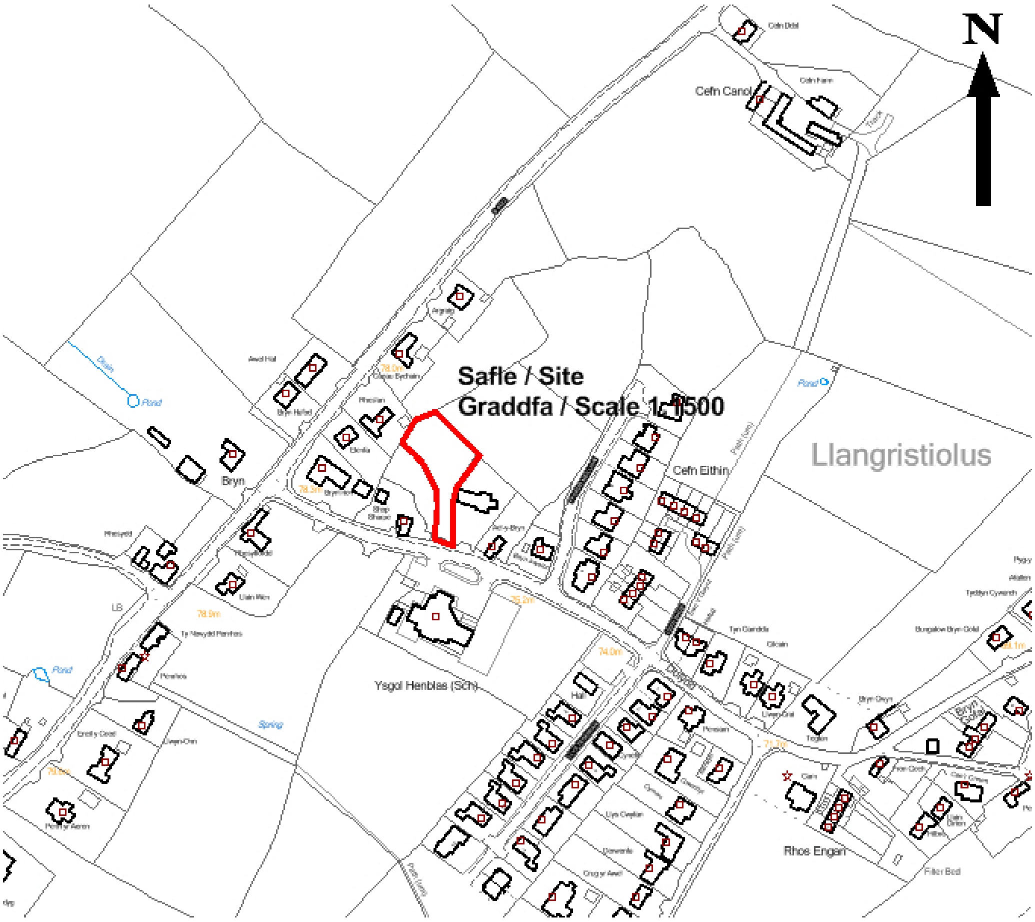
Rhif y Cais: **36C338** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. Steven W. Owen

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir gyferbyn a / Outline application for the erection of a dwelling with all matters reserved on land opposite to

Ysgol Henblas, Llangristiolus



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gwasanaethau Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.

Mae'r cais wedi ei archwilio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 13 Mai, 2015 fe benderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn dod i benderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 20 Mai a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ceir y safle ym mhentref Llangristiolus ar ddarn o dir sydd yn union gyferbyn i'r ysgol gynradd leol ac mae ar dir sydd wrth ochr annedd annibynnol deulawr a adeiladwyd yn 2010 o'r enw Tŷ Newydd. Mae'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4422 i briffordd Dosbarth III sy'n mynd trwy'r pentref. Mae'r eiddo o gwmpas yn gymysgedd o unedau deulawr ac unllawr.

Cais amlinellol yw hwn i godi annedd annibynnol deulawr. Bwriedir defnyddio'r fynedfa gyfredol ar gyfer yr annedd arfaethedig.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion sy'n ymwneud â'r cais yw a ydyw'n cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 50 – Anheddau Rhestredig.

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP4 – Pentrefi.

Polisi Cynllunio Cymru, 2014, 7fed Argraffiad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dyluniad.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim ymateb hyd yma.

Aelod Lleol, y Cyng V Hughes – Wedi galw'r cais i mewn ac yn gofyn i'r aelodau ymweld â'r safle.

Aelod Lleol, Y Cyng H E Jones – Dim ymateb hyd yma

Awdurdod Priffyrdd – Argymell caniatáu gydag amodau.

Adain Ddraenio – Wedi gofyn am ragor o wybodaeth. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd y wybodaeth ychwanegol hon wedi ei derbyn yn yr adran.

Dŵr Cymru – Argymell caniatáu gydag amodau

Ymateb gan aelodau'r cyhoedd

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd â dosbarthu llythyrau personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 5 Mai, 2015 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd dau lythyr wedi cyrraedd yr adran, un yn cefnogi'r cais a'r llall yn gwrthwynebu. Gellir crynhoi'r prif faterion a godwyd yn erbyn y cais fel a ganlyn -

i) Y tu allan i'r ffin ddatblygu yn y cynllun datblygu newydd a'r hen gynllun

ii) Wedi gwrthwynebu cais arall ger safle'r cais cyfredol oherwydd bod y caeau yn wlyb y tu cefn i'r safle arfaethedig.

iii) Cafodd fy nghais (cyfeirnod 36C100C) ei wrthod yn y gorffennol oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn ddatblygiad tandem ac felly dylid gwneud yr un modd gyda'r cais hwn er mwyn cysondeb.

iv) Rhy agos i'r eiddo cyfagos a bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau.

v) Mae Llangristiolus wedi newid yn yr ychydig flynyddoedd diwethaf gydag adeiladau modern sy'n cael effaith ar gymeriad yr hen Llangristiolus.

Mewn ymateb i'r sylwadau hyn, byddwn yn nodi:

i) Mae Llangristiolus yn Anheddiad Rhestredig ym mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn bentref dan Bolisi HP4 y CDLl a Stopiwyd. Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle yn agos i eiddo cyfagos ac ar dir amaethyddol lle cafwyd datblygiadau preswyl ar ran o'r cae.

ii) Anfonwyd copi o lythyr awduron at yr Adain Draenio am sylwadau. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, rydym yn dal i ddisgwyl am fanylion draenio pellach. Oherwydd maint y datblygiad a'r

pellteroedd rhwng yr annedd arfaethedig a’r tir cyfagos, nid wyf yn ystyried y byddai’r cynnig yn arwain at lifogydd yn yr ardal o’i gwmpas.

iii) Ystyrir pob cais yn ôl ei haeddiant ond mae’r cais y mae’r gohebydd yn cyfeirio ato yn un a fyddai wedi bod y tu cefn i annedd gyfredol a byddai’n rhannu’r un fynedfa ar gyfer cerbydau. Mae gan y cais sydd dan sylw ar hyn o bryd ei fynedfa ei hun ac nid yw y tu cefn i eiddo cyfagos ac felly nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad tandem.

iv) Er mai ar ffurf amlinellol y mae’r cais hwn, gyda’r holl faterion wedi eu cadw’n ôl i’w hystyried yn y dyfodol, cyflwynwyd cynllun safle dangosol fel rhan o’r cais sy’n amlygu y bydd yr annedd dros 40 metr i ffwrdd o gefn Caeau Bychain, 20 metr i ffwrdd o gefn Rhoslan a 20 metr i ffwrdd o gefn yr annedd a adeiladwyd yn ddiweddar o’r enw Tŷ Newydd. Mae Siop Sharpe sydd ym mhen blaen y safle dros 30 metr i ffwrdd o du blaen yr annedd arfaethedig. Oherwydd y pellteroedd hyn ac ystyriaeth ofalus yn ystod y gwaith dylunio nid ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio’r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid gwrthod y cais.

v) Mae nifer o eiddo newydd modern wedi eu codi yn y pentref yn y blynyddoedd diwethaf ond nid ydynt wedi niweidio edrychiad yr ardal oherwydd nad oes unrhyw batrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal.

Cafwyd un llythyr o blaid y cynnig ac mae wedi codi'r materion a ganlyn i gefnogi’r datblygiad:

i) Datblygiad mewnlenwi

ii) Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal.

iii) Mae'r pentref yn ffynnu gydag ysgol gynradd ardderchog, yn agos i’r A55, gyda llwybr bws i Fangor a Llangefni â chysylltiadau da i gerddwyr a llwybrau beicio.

v) Wedi ei leoli o fewn ffin y pentref ac mae llawer o bobl sydd wedi eu magu yn y pentref yn dymuno aros yma.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

Hanes y tir cyfagos

36C283 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â dymchwel yr adeilad presennol ar ran o gae O.S. rhif 9665 ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatáu 25/11/08.

36C283A – Cais llawn ar gyfer codi annedd, ceu mynedfa i gerbydau ac i gerddwyr ynghyd a dymchwel y ‘nissen’ hut ar ran o dir rhif 9665, ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 15/05/2009

36C283B – Addasu’r fynedfa a ganiatawyd yn flaenorol dan ganiatad cynllunio rhif 36C283A ger Ael y Bryn, Llangristiolus – Caniatau 04/08/2010

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi - Diffinnir Llangristiolus fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y CDU a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl yn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod codi annedd ar y safle hwn yn dderbyniol oherwydd bod y safle'n agos i eiddo cyfagos.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, dywedir y caniateir datblygiad preswyl o fewn ffiniau'r pentref yn amodol ar y meini prawf a restrwyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangristiolus fel y'i diffinnir dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer y pentref fel y diffinnir honno ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, cynnig yw hwn am un annedd yn unig ac felly rhoddir mwy o bwys ar Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol.

Cyflwynwyd y cais cyn i nodyn gweithredu polisi gael ei gyhoeddi ar 9 Ebrill 2015 a chaiff ei ystyried dan Bolisi 50.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos - Fel y dywedir yn y rhan o'r adroddiad hwn sy'n ymwneud â chyhoeddusrwydd, ni fydd y cynnig yn niweidio mwynderau deiliaid eiddo cyfagos oherwydd y pellteroedd rhwng y cynnig a'r eiddo eraill. Mae digon o le ar y safle ar gyfer yr annedd heb orddatblygu'r safle er niwed i'r lleoliad a'r eiddo cyfagos. Bydd ystyriaeth ofalus yn ystod y cyfnod dylunio yn sicrhau na fydd unrhyw elfen o edrych drosodd / colli preifatrwydd i ddeiliaid yr annedd arfaethedig a'r anheddau cyfredol.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad mewnlenwi derbyniol sy'n cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn. Ni fydd y cynnig yn niweidio'r mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos. Fy argymhelliad yw y dylid cymeradwyo'r cais yn amodol ar dderbyn manylion derbyniol ynghylch materion draenio.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Rhaid wrth gymeradwyaeth y Cyngor cyn cychwyn gweithio ar y materion neilltuol isod sef graddfa, gwedd yr adeilad(au) 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 a 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) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(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 y dechreuir gwneud unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

(06) Fel rhan o unrhyw gais llawn neu fanwl, bydd raid cyflwyno manylion llawn am y lefelau daear a'r lefelau gorffenedig cyfredol ac arfaethedig.

Rheswm: Er lles mwynderau

(07) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(08) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er mwyn rhwystro cael gorlwytho hydrolig o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na fydd unrhyw niwed yn digwydd i'r amgylchedd.

(09) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus

(10) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r Brifford sirol. Ni chaniateir cychwyn ar unrhyw ddatblygiad hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cymeradwyo ganddo a'u. Ni chaniateir i neb symud i fyw i'r anheddau hyd nes y bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac er bodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(11) Rhaid cwblhau'r lle parcio ceir yn gwbl unol â'r manylion fel a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma ac wedyn bydd raid cadw'r lle parcio i'r dibenion hyn yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir trwy'r caniatâd hwn yn cael ei wneud yn gwbl unol a'r cynlluniau, trawstoriadau a'r drychiadau y mae angen eu caniatáu gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau sydd wedi eu gosod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

11.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

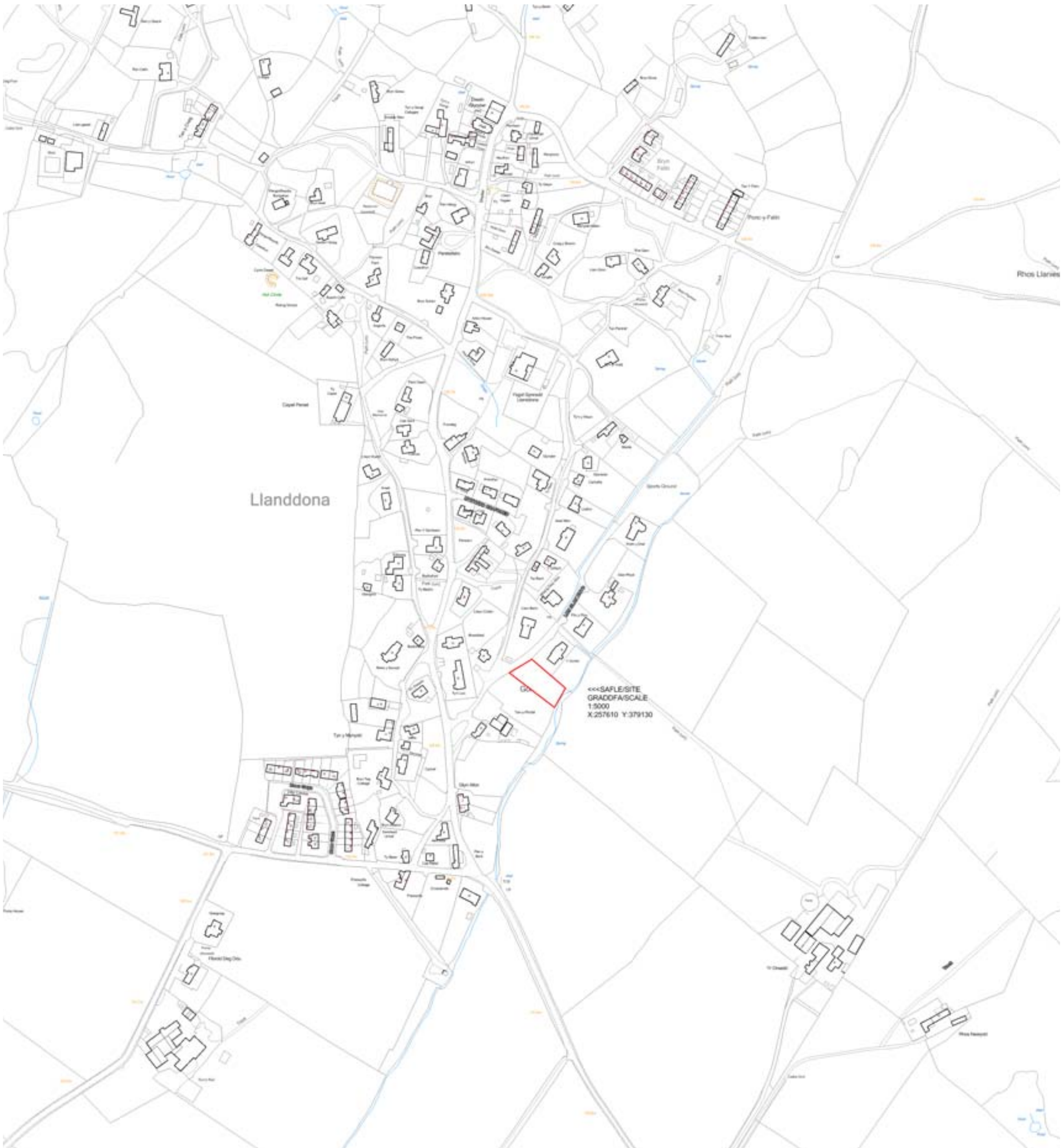
Rhif y Cais: **22C224** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Grace Fisher

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa ar dir ger/ Outline application for the erection of a dwelling together with full details of the access on land adjacent

Tan y Ffordd Isaf, Llanddona



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'r ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yn Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor Sir.

Mae'r cais wedi ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn un am ganiatâd amlinellol i godi annedd ar dir ger Tan y Ffordd Isaf, Llanddona, gyda'r holl fanylion am y fynedfa'n cael eu cadw yn ôl.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol ac a fydd yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Policy HP4 - Pentrefi

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Lewis Davies) - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Alwyn Rowlands) - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Aelod Lleol (Cyng. Carwyn Jones) - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Adran Priffyrdd – Caniatad Amodol

Adain Draenio - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru - Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Hysbysebwyd y cynnig drwy arddangos rhybudd ar y safle ac, yn ogystal, anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos yn rhoi gwybod iddynt am y bwriad. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28 Mai 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Ni fydd y cynnig yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd mae digon o le rhwng safle'r cais a'r eiddo sydd yno eisoes.

Polisi – Nodir Llanddona fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau am blotiau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Ym Mholisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a
Stopiwyd, dywedir y bydd datblygiad preswyl o fewn ffin y pentref yn cael ei ganiatáu yn amodol ar y meini prawf a restrwyd.

Wedi adolygu lefel y twf a welwyd yn yr Anheddiad Rhestredig dros gyfnod y CDU a Stopiwyd, mae nodyn Dehongli Polisi wedi cael ei fabwysiadu ar gyfer yr holl geisiadau a dderbyniwyd ar neu ar ôl 9 Ebrill 2015. Yn yr adolygiad, nodir yr aneddiadau hynny lle mae lefel y twf wedi bod yn uwch na'r disgwyl a lle mae angen rheoli twf yn y dyfodol yn fwy caeth.

Ar hyn o bryd, mae lefel y twf yn anheddiad Llanddona 3 gwaith yn uwch na'r disgwyl a byddai unrhyw gais am dai marchnad agored yn cael ei wrthod oni bai y gellir cyfiawnhau tai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol a nodwyd.

7. Casgliad

Ni chafwyd unrhyw gyfiawnhad bod angen annedd fforddiadwy ar yr ymgeisydd ac o'r herwydd, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod a hynny oherwydd lefel y twf yn yr ardal.

8. Argymhelliad

Gwrthod

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01)   Ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol, mae lefel y twf yn yr ardal wedi bod yn uwch na'r disgwyl. Ni chafwyd unrhyw dystiolaeth gan yr ymgeisydd sy'n cyfiawnhau'r angen am annedd fforddiadwy yn y lleoliad hwn. O'r herwydd, mae'r cais yn groes i Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

9. Polisïau Eraill

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

CCA – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Cyfarwyddyd Cynllunio Cymru 7fed Rhifyn

11.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

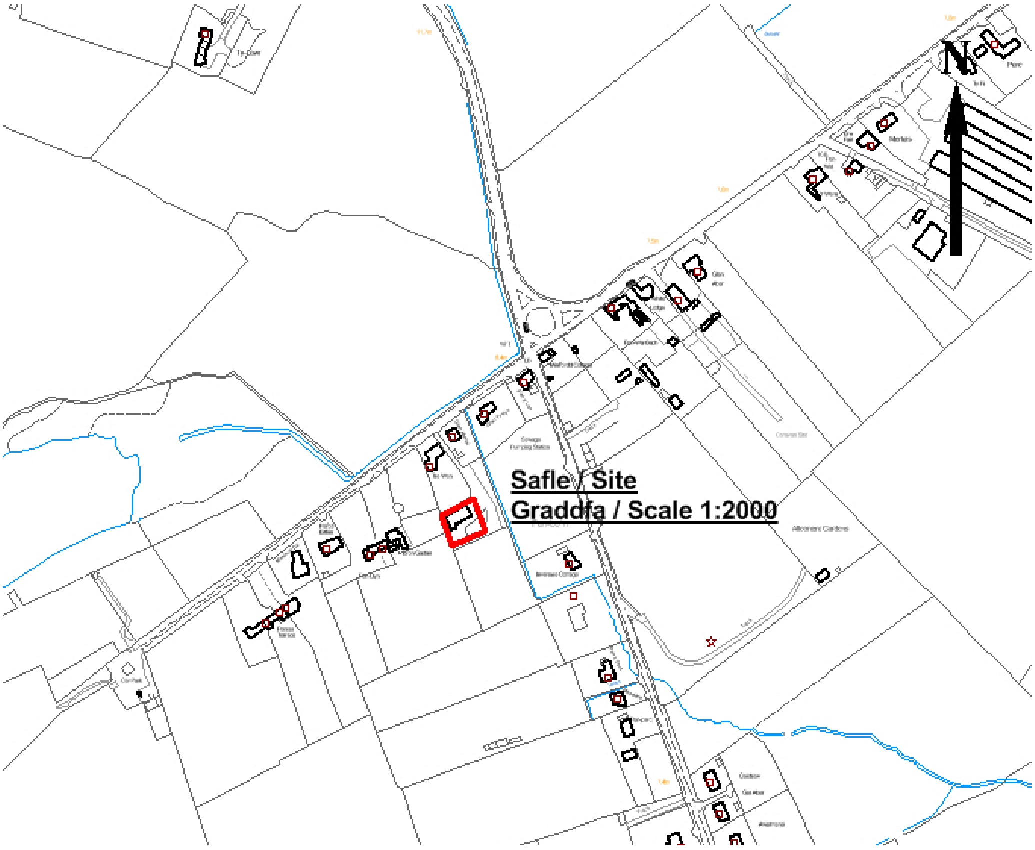
Rhif y Cais: **45C83C/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr T.W & Mrs Y. Owen

Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (05) (dim ond er lles Mr T.W. Owen y defnyddir y gweithdy a phan nad oes angen ymhellach amdano cai ei ddefnyddio i ddefnydd amaethyddol) o ganiatâd cynllunio rhif 45C83A (codi gweithdy) yn / Application under Section 73 for the removal of condition (05) (workshop shall be used for the benefit of Mr T.W. Owen and when no longer required by him shall be used for the purposes of agriculture) from planning permission reference 45C83A (erection of a workshop) at

Trewen, Penlon, Newborough



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan Swyddog Monitro'r Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Adeilad bric a chladin sydd ar safle'r cais yn mesur oddeutu 18m x 9.5m ac ychydig dros 6m i'r grib ac mae'n cael ei ddefnyddio fel busnes gwaith coed. Mae'r cais yn un i ddileu amod 05 yng nghaniatâd 45C83A sy'n dweud fel a ganlyn:

"Bydd y gweithdy a ganiateir yma'n cae ei ddefnyddio er budd Mr T W Owen a phan na fydd ei angen mwyach, bydd yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol."

Mae'r Awdurdod hefyd yn delio gyda chais ysgrifenedig gan yr ymgeisydd i ddileu Cytundeb Adran 52 ar y tir a wnaed ar adeg rhyddhau caniatâd cynllunio ar gyfer y gweithdy.

2. Mater(ion) Allweddol

Dilysrwydd yr amod cynllunio fel y cafodd ei osod.

3. Brif Bolisïau

Cylchlythyr 016/2014 LIC Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygiad – Hydref 2014

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7 Gorffennaf 2014

Cylchlythyr 13/07 Ymrwymiadau Cynllunio

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Ann Griffith: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Y Cynghorydd Peter Rogers: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Cyngor Cymuned Rhosyr: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd: Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd: Dylid cyfeirio at Gylchlythyr LlC 016/2014 Defnyddio Amodau Cynllunio ar gyfer Rheoli Datblygiad

Ymateb i'r ymgynghori gyda chymdogion: Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r

cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cais. Dywed perchenogion Pen Llyn, Penlon y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar eu mwynderau – maent yn bwriadu cychwyn adeiladu eu hannedd yn o fuan ac mae'r gweithdy o fewn 8 metr i'r adeilad: byddai dwysáu'r defnydd o'r safle yn niweidiol i fwynderau; mae'n bosib y byddai mwy o sŵn

Ceir ymateb i hyn yng nghorff yr adroddiad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

45C83: Codi gweithdy gwaith coed ynghyd â ffurfio mynedfa i gerbydau yn Trewen, Penlon, Niwbwrch – Gwrthodwyd 07/09/88

45C83A: Codi gweithdy yn Tre Wen, Penlon, Niwbwrch – Caniatwyd 02/08/89 Cytundeb Adran 52 cyfyngol dyddiedig 10 Gorffennaf 1989:

i) Mynediad i gerbydau i'r safle yn ystod y gwaith adeiladu a'r defnydd a wneir o'r fynedfa wedyn heibio'r annedd yn Tre Wen;
ii) Ni fydd yr adeilad ond yn cael ei ddefnyddio gan yr ymgeisydd, Mr T W Owen, neu ei fab ac os na fydd yn naill neu'r llall ei angen yn y dyfodol, yna bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol sy'n gysylltiedig â'r tir yn ymyl yr eiddo;
iii) ni fydd yr adeilad nac unrhyw ran arall o'r eiddo yn cael ei werthu ar unrhyw adeg fel unedau ar wahân a bydd y cyfan o'r eiddo'n cael ei gadw fel un uned gynllunio.

Mae'r eiddo a amlinellir yn y cytundeb A106 yn cynnwys dau gau, cyfanswm o 3.61 o erwau.

45C83B: Codi sied i bwrpas storio peiriannau yn Tre Wen, Penlon – Caniatawyd 04/02/19

45C311E: Cynlluniau diwygiedig i godi annedd yn Annan, Penlon – Caniatawyd 08/10/09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Cyflwynwyd cais am weithdy gwaith saer a ffordd fynediad newydd yn 1988 dan gais cyfeirnod 45C83 a gwrthodwyd y cais oherwydd ystyriwyd y câi'r datblygiad effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd sŵn, styrbans cyffredinol a chynnydd yn nifer y cerbydau a'r cerddwyr; byddai'r cynnig yn arwain at ymwthiad masnachol dieithr i ardal breswyl yn bennaf ac y byddai o'r herwydd yn achosi niwed difrifol i fwynderau a chymeriad yr ardal honno ac i fwynderau trigolion lleol; ystyriwyd bod y ffordd a oedd yn gwasanaethu'r safle yn is-safonol o ran lled ac yn anaddas i wasanaethu nifer a miant y cerbydau a fyddai'n debygol o alw yn y gweithdy.

Cyflwynwyd ail gais dan gyfeirnod 45C83A ar gyfer gweithdy gyda'r fynedfa wedi ei symud i fod wrth ochr yr annedd bresennol yn Tre Wen. Cymeradwywyd y datblygiad gyda nifer o amodau gan gynnwys amod yn dweud mai'r unig fynedfa i'r safle fyddai'r fynedfa heibio Tre Wen; ni fyddai unrhyw beiriannau'n cael eu gweithredu ar safle rhwng 8pm ac 8am ar ddyddiau'r wythnos nac ar unrhyw adeg ar y Sul; ni fydd lefel y sŵn yn union y tu allan i'r adeilad ar unrhyw adeg yn uwch na 55dB(A) ar gyfartaledd dros amrediad amledd o 100 i 315) HZ pan gaiff ei fesur ar unrhyw bwynt ar derfyn y safle ynghyd â'r amod yn cyfyngu'r defnydd o'r adeilad i'r ymgeisydd, Mr T W Owen a phan na fydd ef angen y safle mwyach, y bydd yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol.

Cyn rhyddhau caniatâd cynllunio dan gyfeirnod 45C83A, gofynnwyd i'r ymgeisydd lofnodi cytundeb Adran 52 (Adran 106 fel y mae yn awr) gyda'r adran gynllunio er mwyn cyfyngu'r dull mynediad i'r adeilad; cadw'r eiddo fel uned gynllunio sengl gyda'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd ac sy'n ymestyn i ychydig dros 6.5 o erwau ac yn cyfyngu'r defnydd o'r adeilad i'r ymgeisydd a'i fab ac os na fyddant hwy ei angen mwyach, i ddefnydd amaethyddol sy'n gysylltiedig â'r daliad 6.5 o erwau.

Y Cais: Mae’r cais a wnaed yn gofyn am ddileu’r caniatâd personol fel y caiff ei ddiffinio dan amod 05 y caniatâd. Cafwyd cais ar wahân i ddileu’r Cytundeb Adran 52.

Dywed paragraff 3.1.6 Polisi Cynllunio Cymru:

“3.1.6 Oni nodir fel arall, mae **caniatâd cynllunio ynghlwm wrth y tir** ac anaml y bydd yn ddymunol i ddarparu ar gyfer unrhyw drefniant arall. Yn eithriadol, er mai anaml y bydd ystyriaethau o’r fath yn drech na’r ystyriaethau cynllunio mwy cyffredinol, gall **amgylchiadau personol** y deiliaid, caledi personol neu anawsterau busnesau sydd o werth i’r gymuned leol, fod yn berthnasol wrth ystyried cais cynllunio. O dan amgylchiadau o’r fath, gellir rhoi amod wrth y caniatâd ei fod yn bersonol i’r ymgeisydd. Dylai awdurdodau gadw mewn cof mai prin, os byth, y bydd cyfiawnhad dros waith neu ddefnydd a fydd yn parhau ymhell ar ôl i amgylchiadau personol yr ymgeisydd newid”.

Cafodd y cais cyntaf am weithdy gwaith saer dan gyfeirnod 45C83 ei wrthod am resymau’n ymwneud â’r fynedfa ynghyd ag effeithiau’r datblygiad ar fwynderau’r ardal ac ar breswylwyr cyfagos. Roedd y cais fel y cafodd ei gymeradwyo’n goresgyn y problemau gyda’r fynedfa drwy gynnig mynedfa heibio’r annedd yn Tre Wen. Ymddengys bod y Cyngor yn teimlo bod gosod amodau o ran oriau gweithredu a chyfyngiadau sŵn ynghyd â mynnu ar ganiatâd personol, yn datrys y problemau o ran mwynderau.

Ymddengys y byddai cyfyngu’r defnydd o beiriannau i rhwng 8pm ac 8am a gosod cyfyngiadau sŵn ar y gweithgareddau yn sicrhau y byddai’r defnydd o’r safle yn gydnaws â defnydd eiddo cyfagos ac na fyddai’n cael effaith annerbyniol ar fwynderau. Nid yw’n glir felly pam y mynnwyd ar ganiatâd personol i’r ymgeisydd a pham y byddai’n rhaid rhoi gorau i ddefnyddio’r adeilad fel gweithdy a’i ddefnyddio i bwrpas amaethyddol yn unig petai’r ymgeisydd ddim ei angen mwyach. Nid yw’n glir pam fod y cytundeb adran 52 yn caniatáu i fab yr ymgeisydd ddefnyddio’r adeilad fel gweithdy oherwydd mae hynny’n groes i eiriad yr amod cynllunio. Efallai bod y Cytundeb Adran 52 i gadw’r eiddo fel uned gynllunio sengl (ychydig dros 6.5 o erwau o dir) yn cyfreithloni’r penderfyniad i’r adeilad gael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol petai dim angen mwyach amdano fel gweithdy.

Mynegwyd pryder gan berchennog eiddo cyfagos y bydd y defnydd efallai’n dwysáu os byddir yn dileu’r amod. Fodd bynnag, ni chafwyd unrhyw gais i ymestyn oriau gweithredu’r safle nac i ddiwygio’r amod sy’n cyfyngu ar y sŵn. Hyd yn oed petai ychwaneg o bobl yn defnyddio’r safle, mae’r amod sŵn yn ei gyfyngu i lefel dderbyniol. Nid oes unrhyw arwydd felly y bydd unrhyw effaith amlwg ar fwynderau o ganlyniad i ddileu’r amod caniatâd personol.

Mae Cylchlythyr 016/2014 LIC Defnydd o Amodau Cynllunio ar gyfer Rheolwyr Datblygu yn nodi’r profiad dilysrwydd mewn perthynas ag amodau cynllunio gan gynnwys a ydynt yn angenrheidiol; yn berthnasol i gynllunio; yn berthnasol i’r datblygiad a ganiateir; yn rhai y mae modd eu gorfodi; yn fanwl ac yn rhesymol o bob safbwynt arall ac ym mharagraff 21, dywed: “the power to impose conditions when granting planning permission is very wide. If used properly, conditions can enhance the quality of development and enable many development proposals to proceed where it would otherwise have been necessary to refuse planning permission. The objectives of planning, however, are best served when the power is exercised in such a way that conditions are clearly seen to be fair, understandable, reasonable and practicable”. Paragraph 3.4 states that “conditions should be designed to tackle specific problems rather than impose unjustifiable controls. If a condition is wider in its scope than is necessary to achieve the desired objective, it will fail the test of necessity”.

Mae’r amodau y mynnwyd arnynt mewn perthynas â’r caniatâd cynllunio’n cyfyngu oriau gweithredu a’r sŵn y gellir ei gynhyrchu. Nid oes angen gosod amodau caniatâd personol oherwydd byddai’r datblygiad eisoes yn cael ei reoli’n ddigonol o ran ei effaith ar fwynderau. Mae’r amod caniatâd

personol yn afresymol oherwydd mae'n cyfyngu ar fanteision y caniatâd cynllunio ac yn mynnu bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio i ddibenion amaethyddol (o aran daliad sydd ychydig dros 6.5 o erwau ac a reolir gan y cytundeb Adran 52) os na fydd yr ymgeisydd ei angen mwyach ar gyfer y pwrpas y bwriadwyd ef ar ei gyfer sef gweithdy gwaith saer. Mae'r amod yn fwy cyfyngol na'r cymal yn y cytundeb Adran 52 sy'n caniatáu i fab yr ymgeisydd ddefnyddio'r adeilad fel gweithdy gwaith saer. Dywed paragraff 3.41 “an unreasonable condition does not become reasonable just because an applicant suggests it, or agrees to its terms. A condition must always be justified on its planning merits and will normally run with the land and will therefore still be operative long after the applicant has moved on”. Ym mharagraff 3.42, dywedir “Any condition which would put a severe limitation on the freedom of owners to dispose of their property, or that would obviously make it difficult to raise finance for the development, should be avoided”.

Mae Paragraffau 5.83 a 5.84 yn rhoi sylw penodol i feddiant a chaniatâd personol ac yn dweud:

“Since planning controls are concerned with the use of land rather than the identity of the user, the question of who is to occupy the premises for which permission is to be granted will normally be irrelevant. Conditions restricting occupancy to a particular occupier or class of occupier should only be used when sound planning grounds can be demonstrated, and where the alternative would be refusal of permission. A local planning authority who imposes such conditions may run the risk of contravening its duties under the Equality Act 2010 and care should be taken to avoid such conflict…commercial and industrial buildings in an area of open countryside will not become more acceptable because their occupancy is restricted. Similarly, the expansion of a local firm will not necessarily lead to less pressure for further development (e.g. housing) than the arrival of a firm from outside. Such conditions are therefore undesirable”.

Yng Nghylchlythyr 13/97: Ymrwymiadau Cynllunio, nodir y profion sy'n berthnasol i'r ymrwymiadau cynllunio ac mae'r rheiny'n debyg i'r profion ar gyfer amodau. Ym mharagraff B2 y Cylchlythyr, dywedir “properly used, planning obligations may enhance the quality of development and enable proposals to go ahead which might otherwise be refused. They should, however, be relevant to planning and directly related to the proposed development if they are to influence a decision on a planning application. In addition, they should only be sought where they are **necessary** to make a proposal acceptable in land use planning terms”.

Fel y dywedwyd eisoes, ymddengys bod y cytundeb cyfreithiol a lofnodwyd yn dyblygu'r dulliau rheoli y mynnwyd arnynt gan yr amodau cynllunio a oedd yn cyfyngu'r defnydd i'r ymgeisydd yn unig a defnyddio'r adeilad wedyn fel daliad amaethyddol a chyfyngu'r dull mynediad i'r safle. Ymddengys mai'r bwriad yw ceisio cyfreithloni'r gofyniad i ddefnyddio'r adeilad fel daliad amaethyddol pan na fydd ei angen mwyach fel gweithdy gwaith saer gan yr ymgeisydd neu, yn achos y cytundeb, gan ei fab, drwy gadw'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd fel un uned gynllunio.

Ers llofnodi'r cytundeb, cyflwynwyd sawl cais i ran o'r safle gael ei defnyddio fel uned gynllunio sengl ar gyfer codi annedd, roedd y caniatâd diweddaraf ar gyfer cynlluniau diwygiedig i godi annedd yn 2009 gyda'r tir yn cael ei ardystio fel tir nad oedd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd presennol. Mae'r cytundeb yn mynd yn ôl i gyfnod cyn Adran 106A y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a gellir cytuno i'w amrywio neu ei ddileu yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio yn hytrach na chais ffurfiol. Fodd bynnag, mae'r profion o ran dilysrwydd y cytundeb a'r ystyriaethau mewn perthynas â chais i'w ddileu'r un mor berthnasol - mae Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref yn caniatáu addasu neu ddileu ymrwymiad cynllunio ac wrth wneud penderfyniad i ddileu'r ymrwyiad, gall yr awdurdod cynllunio lleol benderfynu -

a. Y bydd yr ymrwymiad cynllunio'n parhau i fod yn weithredol heb unrhyw newidiadau;

b. Os nad yw'r ymrwymiad mwyach yn bodloni unrhyw bwrpas defnyddiol mwyach, dylid ei

ddileu, neu

c. Os yw'r ymrwymiad yn parhau i fod â phwrpas defnyddiol ond y byddai'r un mor ddefnyddiol petai'n cael ei addasu yn y modd a amlinellir yn yr adroddiad, yna dylid ei weithredu gyda'r addasiadau hynny.

Mae'r modd y bwriedir rheoli oriau gweithredu a chyfyngiadau sŵn yn y safle yn ymddangos fel petaent yn berthnasol i'r datblygiad ac yn angenrheidiol i warchod mwynderau deiliaid eiddo cyfagos. Mae'r drafodaeth yn mynd rhagddi gyda'r swyddogion Iechyd yr Amgylchedd ynghylch a ddylid diweddaru'r rhain yn unol â chanllawiau cyfredol. Ymddengys bod y modd y bwriedir cyfyngu mynediad i'r safle yn rhesymol ac yn fanwl o ran yr amod cynllunio ond caiff ei ddyblygu'n ddianghenraid gan y cytundeb Adran 52.

Mae'n amlwg fodd bynnag, bod cyfyngu'r caniatâd i ganiatâd personol ar gyfer yr ymgeisydd a'r angen i ddefnyddio'r adeilad i ddibenion amaethyddol pan na fydd yr ymgeisydd ei angen mwyach fel gweithdy gwaith saer yn afresymol ac yn ddianghenraid ac nid yw hynny'n cwrdd â'r profion ar gyfer amodau a amlinellir yn y Cylchlythyr. Yr un modd, nid yw'r cyfyngiadau yn y cytundeb Adran 52 yn bodloni unrhyw ddibenion cynllunio defnyddiol.

7. Casgliad

Nid yw'r amod sy'n cyfyngu'r caniatâd i'r ymgeisydd yn unig ac sy'n mynnu bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel adeilad amaethyddol pan na fydd yr ymgeisydd ei angen mwyach fel gweithdy gwaith saer yn cwrdd â phrofion y Cylchlythyr ar gyfer amodau. Nid oes unrhyw reswm i gredu y byddai dileu'r amod hwn yn arwain at ddwysáu'r defnydd ar y safle nac ychwaith at unrhyw effeithiau eraill o safbwynt mwynderau. Mae amodau eraill y caniatâd, sy'n briodol ac yn ddilys, yn rheoli'r sŵn a gweithrediad y safle ac yn gwarchod mewn modd priodol fwynderau deiliaid eiddo cyfagos a'r ardal leol. Ymddengys bod yr amod sy'n cyfyngu mynediad i'r safle yn rhesymol ac yn angenrheidiol.

Mae'r cytundeb Adran 52 yn dyblygu'n ddianghenraid yr amodau cynllunio ac yn ceisio cadw'r tir sydd ym mherchenogaeth yr ymgeisydd fel un uned gynllunio. Ni ddylid defnyddio cytundebau cyfreithiol yn lle amodau cynllunio neu'n ychwanegol atynt.

8. Argymhelliad

Caniatáu dileu'r amod (a dileu'r cytundeb Adran 52) a chadw'r amodau isod:

(01) Dim ond heibio'r adeilad presennol a elwir yn Trewen fydd y fynedfa i'r safle fel y'i dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar 25/11/88 dan gais rhif 45C83A.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y ffordd.

(02) Rhaid i'r man parcio a throi ceir fel y'i dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ar 25/11/88 dan gais rhif 45C83A gael eu cynnal gydol oes y datblygiad.

Rheswm: Er lles diogelwch ar y ffordd.

(03) Ni chaniateir defnyddio peiriannau ar y safle rhwng 8pm ac 8am o ddydd Llun hyd at ddydd Sadwrn a dim o gwbl ar ddyd Sul.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Ni chaiff lefel y sŵn yn union y tu allan i'r adeilad fod yn fwy na 55 dB (A) dros amrediad

amledd ar gyfartaledd o 100 i 3150 HZ ar unrhyw amser wrth ei fesur mewn unrhyw fan ar ffiniau'r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

This page is intentionally left blank

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

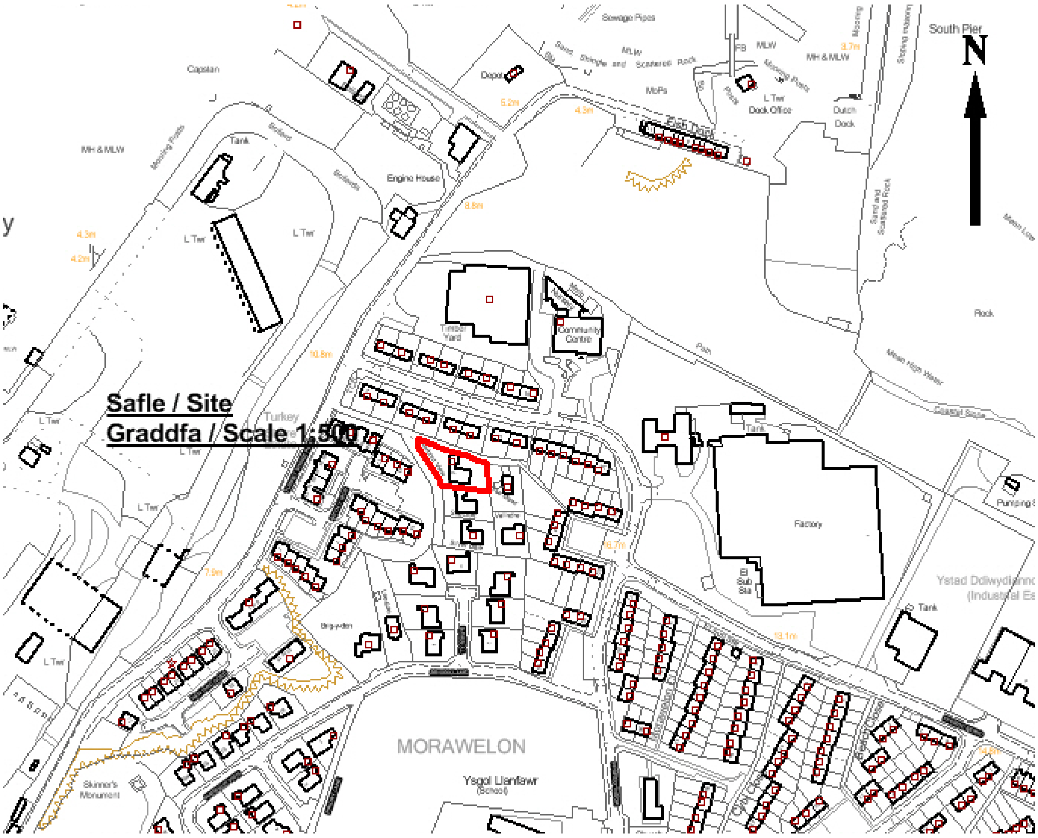
Rhif y Cais: **19C1145** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Trevor Baker

Cais llawn ar gyfer codi anecs yn / Full application for the erection of an annexe at

Harbour View Bungalow, Turkey Shore Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn Ffordd Turkey Shore yng Nghaergybi. Mae porthladd Caergybi gyferbyn â'r fynedfa i'r annedd.

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu i ffurfio anecs hunangynhaliol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a ydyw'r cynllun arfaethedig yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dylunio
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP 7a – Estyniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Arwel Roberts – Galw i mewn – pryderon

Aelod Lleol Raymond Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol Robert Jones - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoddwyd hysbyseb yn y papur newydd lleol ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 05/05/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, derbyniwyd yr adran 6 llythyr gwrthwynebiad a 2 ddeiseb.

Eu pryderon yw:

- Cau/amharu ar Ffordd Turkey Shore yn ystod y gwaith adeiladu
- Colli preifatrwydd yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
- Cysgodi/colli goleuni yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
- Uchder yr anecs
- Edrych drosodd tuag at yr annedd o'r enw Cae Mawr
- Colli gwerth yr annedd o'r enw Cae Mawr
- Colli goleuni yn yr annedd o'r enw Cae Mawr

Mewn perthynas â'r pryderon uchod, hoffwn gyflwyno'r sylwadau isod:

- Rhoddir amod ar y rhybudd o benderfyniad o ran mynediad i Ffordd Turkey Shore o safbwynt y llwybr cyhoeddus
- Dim edrych drosodd/colli preifatrwydd o ran yr annedd a adwaenir fel Cae Mawr oherwydd ni fydd unrhyw ffenestri newydd yn wynebu'r annedd. Bydd yr holl ffenestri newydd yn wynebu gardd yr ymgeisydd a'r lôn fechan.
- Mae'r anecs yn is na'r brif annedd, o'r herwydd nid ystyrir y bydd yr anecs arfaethedig yn edrych yn anghydnaws ac ni fydd ychwaith yn golygu y bydd yr annedd a adwaenir fel Cae Mawr yn colli goleuni.
- O ran colli gwerth yr eiddo, nid yw honno'n hystyriaeth gynllunio.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes yn y safle

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn un i wneud gwaith altro ac ehangu y tu cefn i'r annedd i ffurfio anecs hunangynhaliol yn Harbour View Bungalow, Ffordd Turkey Shore.

Bydd yr estyniad arfaethedig yn un unllawr i ochr/cefn yr annedd i ffurfio cegin/ystafell fwyta newydd, un ystafell wely ac ystafell ymolchi a fydd yn anecs hunangynhaliol. Bydd yr anecs yn 67 metr sgwâr. Mae yna gyswllt rhwng yr anecs a'r brif annedd. Nid yw edrych drosodd yn broblem oherwydd mae'r ffenestri newydd yn edrych dros ardd yr ymgeisydd a'r lôn. Mae uchder yr anecs arfaethedig yn 3.8 metr sy'n is na'r brif annedd.

Ystyrir hefyd na châi'r cynnig effaith andwyol o ran colli goleuni yn yr annedd y tu cefn i'r datblygiad, sef Caer Mawr i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Ystyrir bod y deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol.

Mae digon o lefydd parcio yn yr ardd ffrynt i ar gyfer cerbydau yn ystod y cyfnod adeiladu.

Nid ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn cael effaith ar fwynderau'r ardal o gwmpas y safle nac ychwaith ar eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r pryderon a nodwyd yn y llythyrau o wrthwynebiad wedi cael eu nodi a'u hystyried yn yr adroddiad hwn.

7. Casgliad

Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais hwn gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd cynllun rheoli traffig wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo'n ysgrifenedig ganddo yn manylu ar y modd y bydd traffig adeiladu'n cael i'r safle o lonydd lleol ac i sicrhau llif rhydd y traffig a'r llwybr cyhoeddus ar y safle; bydd y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion fel y cawsant eu cymeradwyo.

Rheswm: Er lles mwynderau a diogelwch ar y ffyrdd.

(03) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ail-weithredu'r Gorchymyn hwnnw) mae'r datblygiad a ganiateir gan Ddosbarthiadau A, B, C, D, E ac F o Ran 1 o Atodlen 2 yma'n cael eu heithrio.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Ni fydd yr anecs a gymeradwyir yma yn cael ei ddefnyddio ar unrhyw adeg ac eithrio i ddibenion sy'n gysylltiedig â'r defnydd preswyl o'r annedd a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad sydd ynghlwm. Ni fydd ar unrhyw adeg yn cael ei ddefnyddio i bwrpas arall/ei osod/ei brydlesu neu ei waredu.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/12/2014 o dan gais cynllunio rhif 19C1145.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

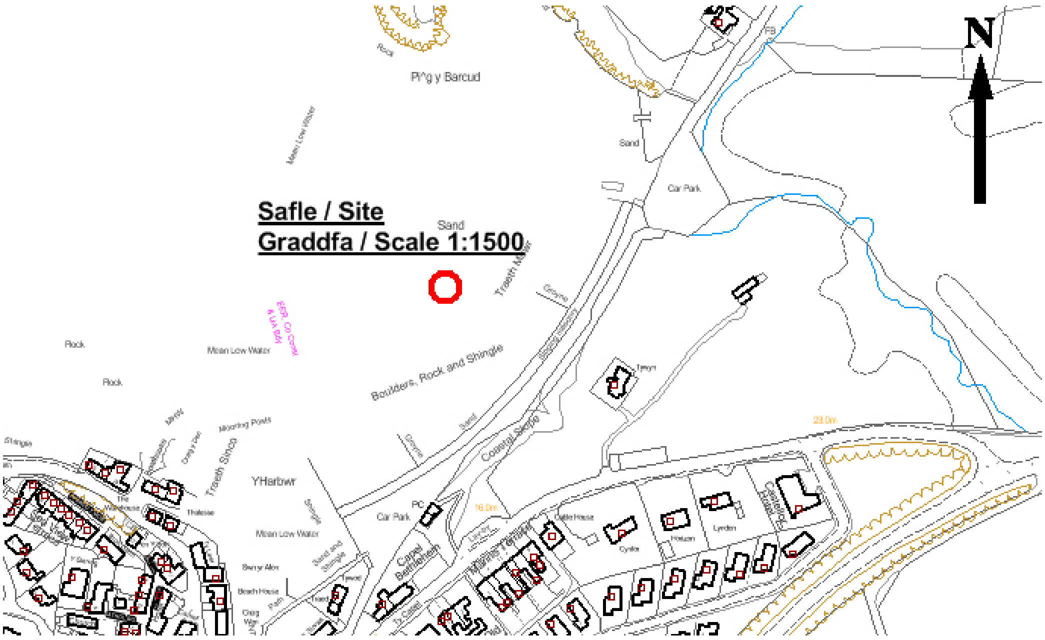
Rhif y Cais: **20C289A/DEL** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Cymuned Llanbadrig

Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (03) (caniatâd dros dro) o caniatâd cynllunio rhif 28C289 (Gosod 'Clwch Llanw ac Amser) yn / Application under Section 73 for the removal of condition (03) (temporary permission) from planning permission reference 20C289 (Installation of a 'Time and Tide Bell') at

Foreshore, adjacent to harbour, Cemaes



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DO)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais ar dir sydd ar brydles gan y cyngor oddi wrth Stadau'r Goron.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cynnig yw hwn i osod 'Cloch Amser a Llanw' gyda ffrâm i'w chynnal.

Bydd y 'Gloch Amser a Llanw' arfaethedig wedi ei lleoli yn Harbwr Cemaes rhwng y maes parcio ceir a'r eiddo a elwir yn 'Tywyn'

Mae'r safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE).

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol y mae angen eu hystyried yw a dderbyniwyd unrhyw sylwadau negyddol gan gymdogion ers i'r gloch gael ei gosod.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Cyffredinol
Polisi 30 – Tirlunio (Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol)
Polisi 42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Unedol a ddaeth i ben
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi EN2 – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol

Polisi Cynllunio Cymru. Rhifyn 7

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng W Hughes – Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng R O Jones – Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng A M Jones - Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Disgwyl am ymateb y Panel Cynllunio

Crown Estates – Dim ymateb wedi'i dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Iechyd Amgylchedd - Dim sylwadau i'w gwneud.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn dwy ffordd i'r cais. Gosodwyd rhybudd ger y safle a rhoddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi cyrraedd yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Cafodd y 'Gloch Amser a Llanw' ei gosod yn gynnar ym mis Ebrill yn y lleoliad a gymeradwywyd.

Yr Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol: Mae'r safle yn yr AHNE. Oherwydd bod y gloch wedi cael ei gwneuthur o ddeunydd efydd bwrw arforol, nid yw'n cael effaith negyddol ar yr ardal nac ychwaith ar ansawdd y dŵr. Mae'r gloch, er ei bod yn wydn, yn fychan o gymharu â'i lleoliad, mae ansawdd ei dyluniad yn uchel ac am y rheswm hwnnw, nid yw'n cael effaith annerbyniol ar yr AHNE.

Effaith y cynnig ar ddeiliaid eiddo cyfagos:Nid yw'r adran wedi derbyn unrhyw sylwadau negyddol ers i'r gloch gael ei gosod. Ymgynghorwyd gyda'r Swyddog Iechyd yr Amgylchedd ac mae wedi cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw sylwadau i'w cynnig ar y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu.

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

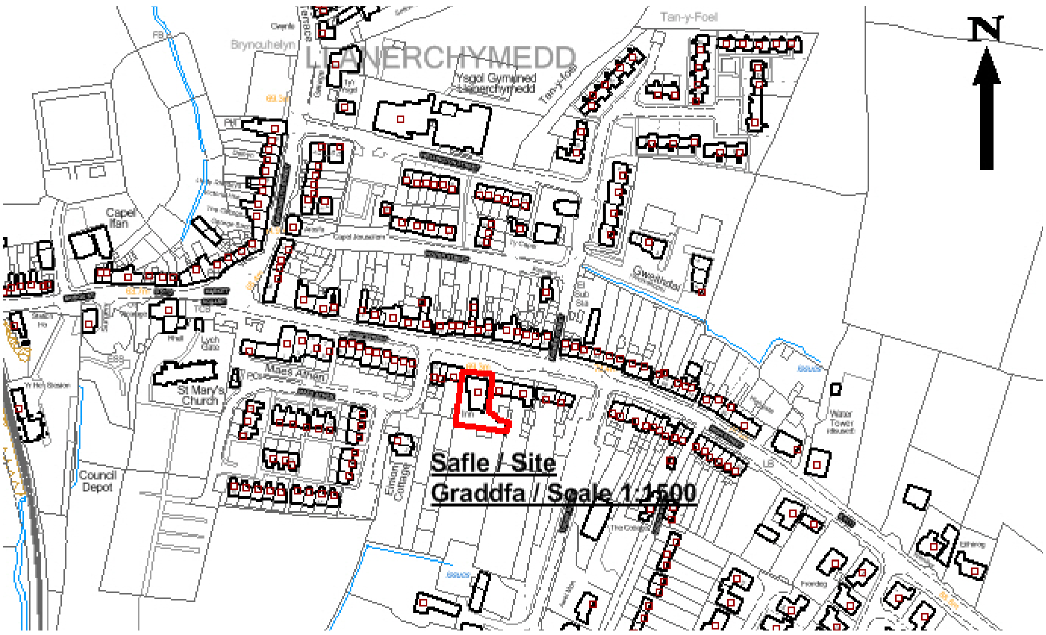
Rhif y Cais: **25C28C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Tony Doggett

Cais llawn i dymchwel y ty tafarn presennol ynghyd a'r adeiladau cysylltiedig yn / Full application for the demolition of existing public house and associated buildings at

The Bull Inn, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Cymeradwyo

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffiths.

1. Y Safle a'r Bwriad

Bwriedir dymchwel Tafarn y Bull yn Llannerch-y-medd.

2. Mater(ion) Allweddol

Yn unol ag Atodlen 2 Rhan 31 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiadau a Ganiateir) 1995, nid oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel rhai mathau o adeiladau.

Mae'r Bull yn y categori hwn.

Fodd bynnag, rhaid rhoi gwybod ymlaen llaw i'r Awdurdod Cynllunio er mwyn siecio a oes angen i'r Cyngor gymeradwyo ymlaen llaw'r dull a'r manylion mewn perthynas â'r gwaith dymchwel.

Y gofyniad hwn yw pwnc yr adroddiad hwn.

3. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae'r ddyletswydd i roi gwybod ymlaen llaw yn gorwedd gyda'r ymgeisydd ac mae wedi gwneud hynny'n unol â'r gofynion statudol perthnasol. Wedi dilyn y drefn honno, derbyniwyd yr ymatebion isod:

Aelod Lleol, y Cynghorydd John Griffiths - wedi gofyn am gael cyflwyno'r mater i'r Pwyllgor. Mae'r Cyngor Cymuned yn unfrydol yn gwrthwynebu'r cais ac yn ymwybodol fod teimladau cryf yn erbyn ei ddymchwel. Mae hwn yn adeilad hanesyddol a byddai'n well newid ei ddefnydd yn hytrach na'i ddymchwel. Mae'r dref eisoes yn marw gyda siopau bychan yn cau a does unman i'r bobl leol fynd. Ni fydd cau'r dafarn yn denu pobl. Mae yna 10 o dai ar werth a 15 o blotiau heb eu datblygu. Efallai y bydd unigolyn yn dymuno prynu'r dafarn.

Iechyd yr Amgylchedd: Dim gwrthwynebiad

Rheoli Adeiladu: Sylwadau

Yn ychwanegol at hyn, derbyniwyd 3 o lythyrau ac mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

Mae'n warthus bod un o'r ychydig adeiladau hanesyddol sydd ar ôl am gael ei ddymchwel
Caniatawyd i'r adeilad fynd i gyflwr gwael
Mae'r Bull yn ased ac yn hyb yn y gymuned
Ni fyd y 9 tŷ y bwriedir eu hadeiladu yn ei le o fudd i'r pentref.

Yn ychwanegol at hyn, cyflwynwyd deiseb gyda dros 200 o enwau ac mae ynghlwm wrth un o'r llythyrau a dderbyniwyd.

4. Hanes Cynllunio Perthnasol

25C28B Cais i benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i'w ddymchwel – angen caniatâd ymlaen llaw.

5. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Pwrpas penderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw yw caniatáu i'r Awdurdod cynllunio ofyn am fanylion pellach na chawsant eu cyflwyno'n wreiddiol er mwyn dangos sut y bydd y gwaith yn cael ei wneud. Wrth asesu'r wybodaeth hon, bydd yr Awdurdod yn rhoi sylw dyledus i fwynderau trigolion lleol a diogelu busnesau yn ystod y broses ddymchwel. Yn ogystal, bydd angen i'r manylion ddangos sut y bwriedir adfer y safle wedyn.

Mewn perthynas â'r uchod, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion yn egluro sut y bydd safle gweithio diogel gyda ffensys o'i amgylch a'r holl arwyddion perthnasol yn cael eu gosod. Cyflwynwyd manylion hefyd am fethodoleg y gwaith a manylion ynghylch atal llygredd llwch. Bydd gwaith a fydd yn cael effaith ar yr eiddo sydd union gerllaw yn cael ei wneud â llaw er mwyn osgoi gwneud difrod. Bydd gwaith rendro'n cael ei wneud unwaith y bydd y rwbel wedi cael ei glirio. Bydd gwaith yn cael ei wneud ar adegau penodol.

Bydd y safle'n cael ei orchuddio gyda cherrig sylfaen ac ni fydd unrhyw weddillion yn cael eu gadael ar ôl.

6. Casgliad

Ystyrir bod y dull y bwriedir ei ddefnyddio'n dderbyniol oherwydd yr ystyriaeth a roddir i'r eiddo/deiliaid cyfagos.

7. Argymhelliad

Caniatau

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

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

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

(02) Rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y manylion a gyflwynwyd.

Cyngor

Dygir sylw'r ymgeisydd ar ddarpariaethau'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 mewn perthynas ag unrhyw rywogaethau a ddiogelir a all fod ar y safle.

12.4 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

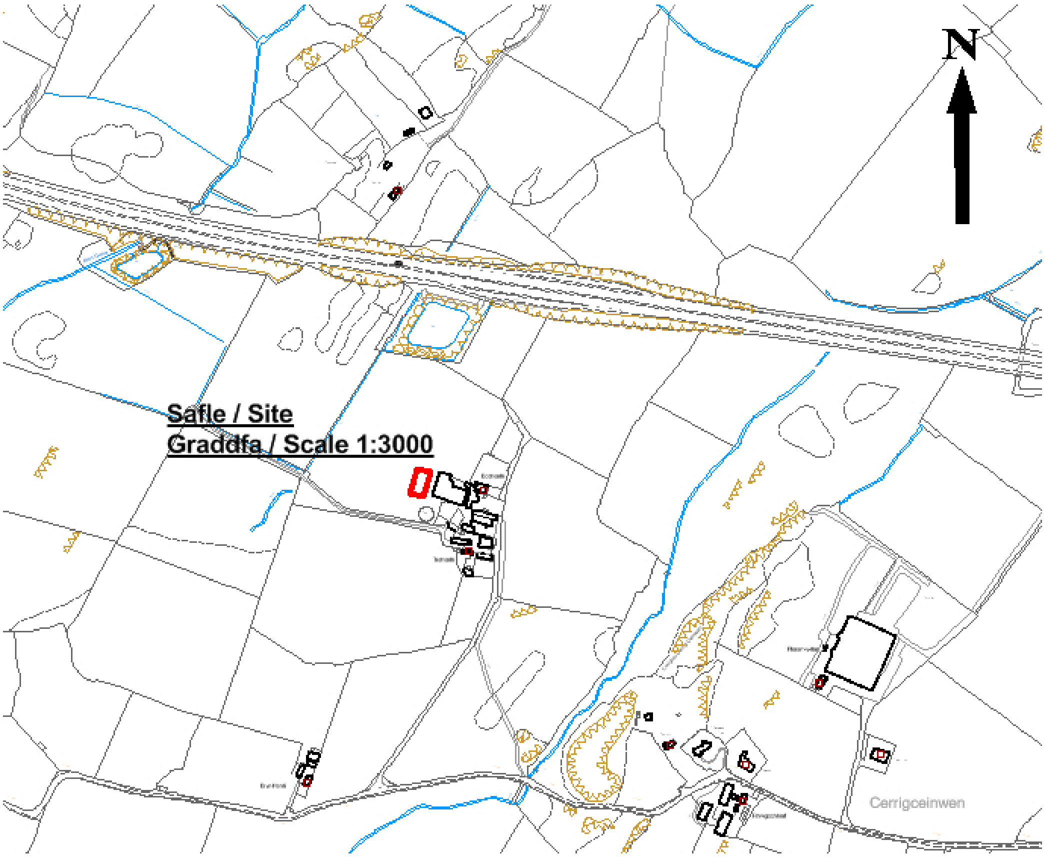
Rhif y Cais: **36LPA827B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Environmental & Technical Services

Cais llawn i godi sied amaethyddol yn / Full application for the erection of an agricultural shed at

Bodhenlli, Cerrigceinwen



Pwyllgor Cynllunio: 03/06/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar hyd lôn i'r Gorllewin o Gerrigceinwen tuag at Walchami. Gellir gweld y safle o'r A55.

Mae'r cynnig yn ymwneud â chodi adeilad amaethyddol er mwyn cadw anifeiliaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda pholisïau Cynllunio cyfredol ac a fyddai'r cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 - Safle
Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7ed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Victor Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cynhorydd Hywel Jones - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyngor Cymuned – Sylwadau ynglyn lliw tô y sied

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau cyffredinol

Ymgynghoriad Cyhoeddus – Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn dwy ffordd. Rhoddwyd rhybudd ger y safle ac anfonwyd llythyrau personol at berchenogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28/05/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

36LPA827/CC – Cynlluniau llawn ar gyfer creu storfa slyri ar dir yn Bodhenlli, Cerrigceinwen Caniatad 31/07/2003

36LPA827A/CC – Codi sied amaethyddol er mwyn cadw anifeiliad yn Bodhenlli, Cerrigceinwen Caniatad 09/09/2009

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Mae'r cynnig yn un am adeilad amaethyddol modern nodweddiadol gyda phanelau concrit ar y gwaelod a waliau pren uwchben. Bydd y to o goncrit ffibr rhychiog wedi ei atgyfnerthu. Bydd y sied yn weddol fodern o gymharu â bydd o ddyluniad tebyg i'r sied a gymeradwywyd gan gyfeirnod cynllunio 36LPA827A/CC yn 2009. Mae'r sied wedi ei dylunio i ddarparu digon o le, cysur ac awyriant er mwyn cwrdd â safonau lles rhyngwladol. Mae'r sied yn ddigon pell o'r annedd agosaf ac nid ystyrir bod y dyluniad yn anaddas ac nid ystyrir ychwaith y câi'r cynnig effaith ar ddeiliaid unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r annedd agosaf oddeutu 390 metr i ffwrdd. Mae yna 2 annedd arall sy'n agosach (70 metr a 340 metr), fodd bynnag ffermydd ydynt ac nid ystyrir y byddai'r sied newydd yn cael effaith ar y tai hyn i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae yna siediau rhwng safle'r cais a'r annedd sydd 70 metr i ffwrdd. Gwellir gweld y safle o'r A55. Lleolir y cynnig ar dir fferm weithredol lle mae gweithgareddau cyffredinol sy'n gysylltiedig â ffermio'n mynd ymlaen

7. Casgliad

Derbynnir egwyddor datblygiad ar gyfer dibenion amaethyddol mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig dan sylw'n creu newidiadau annerbyniol i'r ardal nac yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y datblygiad arfaethedig yn foddhaol. O'r herwydd, rwyf o'r farn y dylid caniatáu'r cais gydag amodau.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gydag amodau.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(**02) Gwyrdd 'moorland' fydd lliw'r to fel y dangosir hynny ar y cynlluniau arfaethedig.**

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

This page is intentionally left blank

13.1 Materion Eraill **Other Matters**

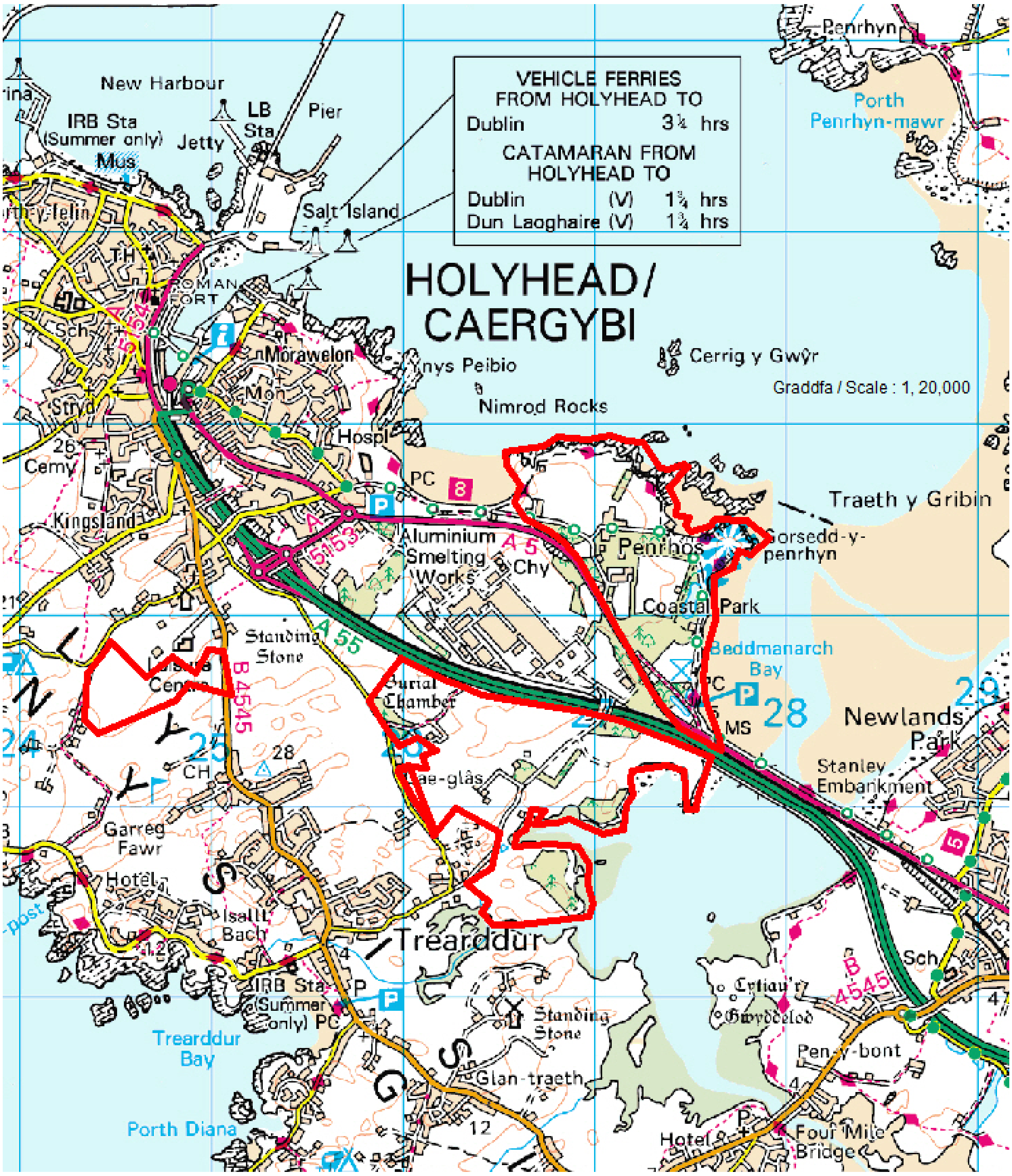
Rhif y Cais: **46C427K/TR/EIA/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant
Land and Lakes (Anglesey) Ltd

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 320 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 320 o anheddau mewn 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 /
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 320 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 320 residential dwellings set in high quality landscaping 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: 03/06/2015

Adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio

1. Argymhelliad:

Gofynnir i'r Aelodau nodi'r rhwymedigaethau a fydd yn cael ei sicrhau o dan gytundeb o dan adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n unol â Penawdau Telerau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6ed Tachwedd 2013. Gofynnir i aelodau hefyd nodi'r sefyllfa mewn perthynas â pholisi cynllunio a'r wybodaeth amgylcheddol bellach sydd wedi ei dderbyn (gweler isod). Yng ngoleuni hyn, gofynnir i Aelodau gymeradwyo'r penderfyniad blaenorol ac awdurdodi'r Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i gwblhau'r telerau'r Cytundeb a'r amodau adran 106. Wedi hynny, bydd y cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau a chaniatâd cynllunio yn cael ei rhyddhau.

2. Diben a Chefndir yr Adroddiad

Ar 6ed Tachwedd 2013, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio gymeradwyo'r cais cynllunio hwn yn amodol ar nifer o Benawdau Telerau y mynnodd y pwyllgor eu gweld fel rhan o Gytundeb adran 106 ynghyd ag amodau. Yna, cyfeiriwyd y cais cynllunio at Lywodraeth Cymru a benderfynodd beidio â galw'r cais cynllunio i mewn. Mae dolenni at adroddiadau blaenorol y pwyllgor ar y cais cynllunio wedi'u cynnwys yn adran papurau cefndir yr adroddiad hwn.

Cytunwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Tachwedd y byddai'r Swyddogion yn adrodd yn ôl am y Cytundeb adran 106 cyn iddo gael ei gwblhau.

Diben yr adroddiad hwn yw hysbysu'r Aelodau o brif delerau'r Cytundeb adran 106 sy'n ymwneud â'r Penawdau Telerau cymeradwy ac amlinellu'r amodau cynllunio arfaethedig. Bydd hefyd yn rhoi'r wybodaeth ddiweddaraf i'r Aelodau am newidiadau i bolisi cynllunio ers penderfyniad y Pwyllgor ym mis Tachwedd 2013 ac yn sôn am wybodaeth amgylcheddol bellach a gafwyd.

3. Cytundeb adran 106

Mae'r tabl isod yn dangos yr amryw benawdau telerau a gymeradwywyd gan y Pwyllgor ar 6ed Tachwedd 2013. Mae Swyddogion wedi bod yn ymgysylltu â rhandaliad amrywiol mewn perthynas â'r rhwymedigaethau yn y Cytundeb Adran 106, gan gynnwys CNC, Heddlu Gogledd Cymru a gwahanol wasanaethau o fewn y Cyngor ac wedi llwyddo i sicrhau ymrwymiadau ar gyfer yr holl benawdau telerau. Wrth bob Pennawd, mae crynodeb o'r sefyllfa bresennol o ran y Pennawd Telerau hwnnw. Mewn rhai achosion, cytunwyd ar y rhwymedigaeth (cyfraniad a/neu ddarpariaeth). Mewn achosion eraill, mae llawer o drafodaethau wedi bod ond nid yw'r union ymrwymiad wedi'i gadarnhau eto. Rhoddir y wybodaeth ddiweddaraf am y sefyllfa ar lafar gan esbonio cwmpas y rhwymedigaethau yn fwy manwl yn y Pwyllgor.

Mae'r Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymuned 2010 yn rheoli'r modd y defnyddir rhwymedigaethau cynllunio wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio. Bydd yr aelodau'n ymwybodol am y profion statudol y mae'n rhaid i unrhyw rwymedigaethau cynllunio eu bodloni - cânt eu nodi yn Rheoliad 122 - sef bod y rhwymedigaeth (a) yn angenrheidiol er mwyn gwneud y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio; (b) yn ymwneud yn uniongyrchol â'r datblygiad; a (c) yn deg ac yn rhesymol o ystyried maint a math y datblygiad.

O Ebrill 2015, roedd Rheoliad 123 hefyd yn cyflwyno rheolaeth newydd a elwir yn "gyfyngiad cronni". Yn unol â'r cyfyngiad hwnnw, ni fedr y Cyngor ddibynnu mwyach ar ymrwymiad cynllunio fel rheswm dros ryddhau caniatâd cynllunio, lle mae'r ymrwymiad hwnnw'n cyfeirio at brosiect seilwaith, neu fath o

seilwaith, lle mae’r Cyngor, ers Ebrill 2010, eisoes wedi sefydlu pump neu ragor o ymrwymiadau cynllunio yn ei gylch. Beth bynnag, bydd swyddogion yn sicrhau, cyn belled ag y bo modd, na fydd y Cytundeb Adran 106 yn cyfaddawdu cynllunio penderfyniadau / rhwymedigaethau dyfodol sydd yn ymwneud â Wylfa neu ddatblygiadau eraill.

Rhif/Maes y Pennawd Telerau	Disgrifiad o'r Pennawd Telerau	Sefyllfa y cytunwyd arni ar gyfer Cytundeb adran 106
1. Addysg	Ateb, neu wneud cyfraniadau ariannol tuag at, unrhyw alw ychwanegol a ganfyddir ar ôl asesiad o leoedd ysgol a grëir gan ddatblygiad etifeddiaeth tai Kingsland. Asesir y galw cyn dechrau'r cyfnod perthnasol a chyfrifir y ddarpariaeth/cyfraniad gan ddefnyddio fformiwla y cytunwyd arni.	Mae cyfraniad wedi'i gytuno a bydd yn seiliedig ar fformiwla y cytunwyd arni. Bydd y angen i dalu cyfraniadau'n amodol ar asesiad o'r angen am leoedd ysgol ar adeg darparu'r tai yn Kingsland ac fe'u telir mewn rhandaliadau wedi i'r tai gael eu llenwi. Bydd hefyd yn dibynnu ar ddalgylchoedd ysgolion.
2. Gofal Meddygol	Cyfraniad ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a ganfyddir ar ôl asesiad am ofal neu wasanaethau meddygol a grëir gan y llety i weithwyr niwclear neu ddatblygiadau tai Kingsland, megis meddygon teulu a deintyddion. Asesir y galw cyn dechrau'r cyfnod perthnasol a chyfrifir y ddarpariaeth/cyfraniad gan ddefnyddio fformiwla y cytunwyd arni.	Mae cyfraniad ariannol wedi'i gytuno tuag at ofal neu wasanaethau meddygol o ganlyniad i alw a grëir gan y llety i 3,5000 o welyau weithwyr niwclear.
3. Hamdden	Ateb, neu ddarparu cyfraniadau ariannol tuag at, unrhyw alw ychwanegol a ganfyddir am gyfleusterau ffitrwydd a chwaraeon cyhoeddus naill ai oddi ar y safle neu o fewn y datblygiad. Asesir maint ac amseriad y darpariaethau/cyfraniadau hyn cyn dechrau'r cyfnod perthnasol ac fe'u cyfrifir gan ddefnyddio fformiwla y cytunwyd arni.	Darperir canolfan chwaraeon 690 metr sgwâr ynghyd â chaeau chwaraeon awyr agored ar Gae Glas (yn seiliedig ar 3,500 o welyau weithiwr). Bydd y rhain ar gael i'r gweithwyr niwclear eu defnyddio. Os na wneir darpariaeth o'r fath, gwneir cyfraniad cyfalaf sylweddol a thaliadau cynnal a chadw blynyddol tuag at gyfleusterau chwaraeon sy'n bodoli eisoes.
4. Nofio	Cyfraniad, os bydd ei angen, tuag at wella cyfleusterau nofio oddi ar y safle neu gyfraniad tuag at gyfleusterau sy'n bodoli eisoes i ateb unrhyw alw ychwanegol a grëir gan lety gweithwyr Cae Glas a Kingsland. Asesir y galw cyn dechrau'r cyfnod perthnasol a chyfrifir swm y cyfraniadau gan ddefnyddio fformiwla y cytunwyd arni.	Mae cyfraniad cyfalaf a thaliadau cynnal a chadw blynyddol wedi'u cytuno.
5. Llyfrgell	Cyfraniad ariannol, os oes ei angen ar ôl asesiad, tuag at gynyddu maint cyfleusterau llyfrgell sy'n bodoli yn yr ardal yr effeithir arni, yn benodol i gyfrif am y galw gan y llety i weithwyr niwclear a datblygiad tai Kingsland ac wedi'i gyfrifo gan ddefnyddio fformiwla y cytunwyd arni.	Mae cyfraniad ariannol wedi'i gytuno tuag at gyfleusterau llyfrgell, a gall y Cyngor ei ddefnyddio mewn modd hyblyg.
6. Heddlu	Darparu/cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol/effeithiau a ganfyddir ar yr Heddlu o ganlyniad i'r llety i weithwyr niwclear neu gyfnodau eraill y	Mae'r heddlu wedi gofyn am gyfraniadau sylweddol. Mae'r rhain yn dal i fod yn destun trafodaeth.

	datblygiad. Asesir maint ac amseriad y darpariaethau/cyfraniadau hyn cyn dechrau'r cyfnod perthnasol.	
7. Ambiwlans/Tân	Darparu/cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol/effeithiau a ganfyddir ar y Gwasanaeth Ambiwlans/Gwasanaeth Tân o ganlyniad i'r llety i weithwyr niwclear. Asesir maint ac amseriad y darpariaethau/cyfraniadau hyn cyn dechrau'r cyfnod perthnasol.	Mae hyn yn destun trafodaeth bellach. Ni chytunwyd ar y sefyllfa hyd yn hyn.
8 Gwasanaethau cymdeithasol i blant	Darparu/cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a ganfyddir ar wasanaethau cymdeithasol i blant a grëir gan y llety i weithwyr niwclear yng Nghae Glas a Kingsland. Asesir maint ac amseriad y darpariaethau/cyfraniadau hyn cyn dechrau'r cyfnod perthnasol ac fe'u cyfrifir gan ddefnyddio fformiwla y cytunwyd arni.	Ar ôl asesiad o angen, cytunwyd i ariannu swyddog gwasanaethau cymdeithasol i blant am gyfnod o bum mlynedd mewn perthynas ag effaith gweithwyr niwclear.
9. Parcio a mynediad cyhoeddus	Darparu parcio di-dâl a mynediad cyhoeddus ym Mhenrhos fel y nodir ar y cais, ceir mynediad â chymhorthdal i Gae Glas a mynediad di-dâl i Kingsland. Agor y ganolfan ymwelwyr ym Mhenrhos i'r cyhoedd yn ddi-dâl. Darparu lle yn y ganolfan ymwelwyr i'r cyngor ei ddefnyddio fel cyfleuster dysgu ymwelwyr i gynorthwyo â gwaith cadwraeth a gwella'r AHNE. Cynnal y toiledau ym Mhenrhos nes i'r toiledau gael eu hadleoli i'r ganolfan ymwelwyr. Darparu mannau agored a chyfarpar chwarae (a gwaith cynnal a chadw arnynt) i'w defnyddio gan breswylwyr Kingsland.	Darperir mynediad yn unol â phenawdau'r telerau. Bydd y cytundeb yn diffinio'r mynediad gofynnol i'r cyhoedd a bydd yr union ofynion yn amodol ar gynllun mynediad. Cytunir ar ffordd briodol o ddefnyddio'r lle yn y ganolfan ymwelwyr. Darperir mannau agored a chyfarpar chwarae yn Kingsland a bydd Land and Lakes yn eu cynnal a'u cadw. Darperir toiledau'n unol â phenawdau'r telerau.
10. Mannau agored a meysydd chwarae	Adleoli'r maes criced a'r cae pêl-droed ym Mhenrhos i Gae Glas. Rhwymedigaethau i gynnwys amseru, manyleb, rheoli, mynediad a threfniadau parcio a defnyddio'r cyfleusterau.	Adleolir y meysydd criced a phêl-droed cyn i unrhyw ddatblygiad effeithio ar y meysydd sy'n bodoli. Caiff y meysydd newydd eu cynnal a'u cadw gan Land and Lakes a byddant ar gael at ddefnydd clybiau chwaraeon sy'n bodoli eisoes ac sy'n gallu prydlesu'r cyfleuster.
11. Llwybr caniataol	Cyflwyno'r llwybr caniataol ar hyd arfordir Penrhos o fewn safle'r cais yn hawl dramwy gyhoeddus a'i gynnal a'i gadw gan yr ymgeisydd. Dargyfeirio llwybr beiciau Sustrans 8/llwybr cyhoeddus 38 i sicrhau y darperir mynediad parhaus.	Cyflwynir y llwybr caniataol. Caiff Sustrans 8 a llwybr 38 eu dargyfeirio os oes angen o ganlyniad i'r datblygiad.
12. Cyfleusterau hamdden a fydd ar agor i'r cyhoedd	Agor cyfleusterau hamdden Penrhos i'r cyhoedd ar Raglen Mynediad Cymunedol gan gytuno ar dariffau fesul awr/diwrnod a thymhorol â'r ymgeisydd.	Bydd y Cytundeb yn cynnwys rhwymedigaethau mynediad lleol.
13. Cynefin cydbwyso	Cynefin cydbwyso ac ardaloedd a mesurau gwella rhywogaethau, monitro a rheoli yn y dyfodol gan gynnwys sicrhau bod cyllid	Cytunwyd ar ddarpariaethau i ganfod cynefin cydbwyso ac ardaloedd gwella rhywogaethau. Cytunir ar waith adfer a

	priodol ar gael.	chaiff ei gyflawni. Darperir bondiau i sicrhau y caiff ei gyflawni. Darperir cronfa ad-dalu ar gyfer gwaith cynnal a chadw parhaus. Cytunwyd ar ddarpariaethau ar ôl trafodaethau â CNC.
14. Cyfyngiadau ar weithwyr adeiladu	Cyfyngu ar lety i weithwyr adeiladu yng Nghae Glas a Kingsland i sicrhau nad oes teuluoedd yn mynd i fyw yno ac y darperir yr holl gyfleusterau'n ganolog.	Cytunir ar y cyfyngiad hwn.
15. Cyfyngiad defnydd gwyliau	Cyfyngu ar y llety ym Mhenrhos a'r llety etifeddiaeth yng Nghae Glas at ddefnydd gwyliau'n unig.	Cytunir ar y cyfyngiad hwn.
16. Cynllun Teithio Gwyrdd	Ei gwneud yn ofynnol i'r Cynllun Teithio Gwyrdd gynnwys darparu cyswllt bws gwennol â chanol tref Caergybi a chanolfannau twristiaeth allweddol. Y cynllun teithio'n berthnasol i ddefnydd dros dro a defnydd etifeddiaeth, gan gynnwys defnydd cyffredinol y cyhoedd o Benrhos, gan gynnwys lle i barcio/troi'r bws gwennol. Y darpariaethau i fonitro gweithrediad y CTG a chynnwys camau priodol i wneud iawn am ddiffyg cydymffurfio (gofynion ariannol neu eraill fel y bo'n briodol)	Cytunir â'r egwyddorion a amlinellir ym Mhenawdau'r Telerau. Mae trafodaethau'n parhau ynglŷn â'r darpariaethau bws gwennol a'r gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus i sicrhau eu bod yn darparu'r pecyn gorau posibl.
17. Trafnidiaeth Gyhoeddus	Darparu mannau pasio ar Lôn Trefignath ar dir y briffordd/tir dan reolaeth yr ymgeisydd. Darparu cyfleusterau safle bws. Yr ymgeisydd i ymrwymo i Gytundeb adran 278 i ddarparu'r rhain.	Darperir mannau pasio ar Lôn Trefignath yn amodol, a darperir cyfleusterau safle bws fel rhan o'r Cynllun Teithio.
18. Cyflogaeth leol	Darpariaethau'n ymwneud â chyflogaeth leol a'r gadwyn gyflenwi gan gynnwys darparu a gweithredu cynllun cyflogaeth a hyfforddiant lleol i gynnwys recriwtio a hyfforddi'n lleol, darparu strategaeth gyrchu leol i sefydlu ymrwymiad i weithio gyda busnesau lleol a chyfraniad ariannol i dalu am brentisiaid yn ystod y cyfnodau adeiladu a gweithredu.	Mae cytundeb wedi'i gyrraedd ar gyfer darparu prentisiaethau yn ystod cyfnod adeiladu a chyfnod gweithredol defnydd hamdden Land and Lakes. Darperir ymrwymiadau lleoliadau gwaith a diwrnodau hyfforddiant hefyd. Mae mecanweithiau'n a thargedau wedi cael eu rhoi ar waith i sicrhau y darperir cyflogaeth yn lleol i'r fath raddau ag sy'n bosibl. Ariennir swyddog am gyfnod 18 mis.
19. Gorchmynion Cadw Coed	Talu costau rhesymol y Cyngor am wneud Gorchmynion Cadw Coed newydd o fewn safle'r cais.	Mae hyn yn cael ei gynnwys yn y cytundeb.
20. Grŵp cyswllt â'r gymuned	Creu grŵp cyswllt i ymgysylltu â'r gymuned a chyfrannu at agweddau ar y datblygiad sy'n effeithio ar y gymuned, megis y mannau cyhoeddus.	Sefydlir grŵp cyswllt â gofynion aelodaeth, sy'n debygol o gynnwys cynrychiolwyr o Gyngor Sir Ynys Môn, Cymunedau yn Gyntaf a Chynghorau Cymuned.
21. Tai fforddiadwy	Bydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy ar Kingsland yn 50%. Asesir y cymysgedd a'r ddeiliadaeth ar adeg eu darparu.	Darperir 50% tai fforddiadwy neu bydd symiau gohiriedig yn daladwy yn lle hynny.

22. Ymrwymiadau Cynaliadwy	Tai Kingsland i fodloni Lefel 4 y Cod Cartrefi Cynaliadwy. Cyflawni BREEAM Rhagorol ar adeiladau amhreswyl. Cabanau gwyliau i fod yn adeiladau sy'n cyflawni Lefel 3 Cartrefi Cynaliadwy o leiaf. Darparu 10% o anghenion ynni'r datblygiad ar y safle a thargedu gostyngiad 10% mewn allyriadau CO2.	Darperir ymrwymiadau cynaliadwyedd yn unol â phenawdau'r telerau. Targedir BREEAM rhagorol a rhoddir mecanweithiau ar waith os na chaiff ei gyflawni.
23. Rheoli Cadwraeth	Sefydlu bwrdd rheoli cadwraeth i ystyried a gweithredu'r cynllun rheoli cadwraeth.	Caiff hyn ei gynnwys yn y Cytundeb.
24. Cyfyngu ar ddatblygiad cyfnodau	Cyfyngu ar ddatblygiadau hamdden yng Nghae Glas a Thai yn Kingsland i beidio â bwrw ymlaen oni bai bod y safleoedd yn cael eu defnyddio'n gyntaf i ddarparu llety i weithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa B.	Cytunir ar y cyfyngiad hwn.
25. Rhwymedigaethau o ran rhannu cyfleusterau	Cyfyngiadau i sicrhau cysylltiad rhwng Penrhos a Chae Glas o ran rhannu cyfleusterau. Cysylltiad tebyg rhwng Cae Glas a Kingsland ar gyfer cyfleusterau llety gweithwyr.	Cytunir ar y cyfyngiad hwn.
26. Addasu llety i weithwyr niwclear at ddefnydd etifeddiaeth	Darpariaethau i sicrhau, ar ôl gorffen defnyddio Cae Glas a Kingsland i letya gweithwyr, bod y safleoedd yn cael eu haddasu i'r datblygiadau etifeddiaeth hamdden a thai, yn ôl eu trefn, neu eu hadfer i'w cyflwr blaenorol. Darparu cyfraniad ariannol i bob eiddo bob blwyddyn i ddarparu cronfa i sicrhau bod yr adeiladau'n cael eu hailwampio mewn modd addas i ganiatáu'r defnydd etifeddiaeth.	Mae rhwymedigaethau wedi'u cytuno i sicrhau y caiff yr unedau eu haddasu i greu'r unedau etifeddiaeth. Cytunwyd ar daliad i bob uned ac fe'i rhoddir mewn cronfa a fydd ar gael i'r Cyngor mewn achos o ddiffygdalu; gellir defnyddio'r gronfa hon i sicrhau bod y gwaith ailwampio priodol yn digwydd.
27. Cyfathrebu Cymraeg	Darparu arwyddion a byrddau gwybodaeth i ymwelwyr yn ddwyieithog drwy'r datblygiad i gyd yn y mannau cyhoeddus a phreifat ym Mhenrhos. Darparu hyfforddiant iaith Gymraeg i weithwyr. Kingsland i ddarparu enwau strydoedd yn ddwyieithog. Mesurau i ddenu gweithwyr sy'n siarad Cymraeg i'r datblygiadau hamdden.	Bydd rhwymedigaethau'n gysylltiedig ag enwau ffyrdd Cymraeg ac arwyddion dwyieithog gwybodaeth i ymwelwyr lle bo angen. Mae cyfraniad ariannol wedi'i gytuno ar gyfer y cyfnod gweithwyr niwclear (10 mlynedd) a'r cyfnod twristiaeth (5 mlynedd)
28. Darpariaethau Cyffredinol	Cynnwys darpariaethau cyffredinol megis talu costau'r Cyngor am ddrafftio a negodi'r Cytundeb, monitro darpariaeth costau, cyflwyno hysbysiadau, cynnal asesiadau gofynnol i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ac ati.	Mae’r rhain wedi'u cynnwys yn y Cytundeb.
29. Rhwymedigaethau twristiaeth	Darpariaethau'n ymwneud â'r cynigion twristiaeth i fynnu cydweithio addas a sefydlu mentrau i sicrhau bod y datblygiad wedi'i integreiddio â diwydiant twristiaeth Ynys Môn. Bydd hyn yn cynnwys gofynion i ymgynghori â rhanddeiliaid perthnasol, cynnal mentrau marchnata, sicrhau y darperir cyfleusterau ym Mhenrhos i fodloni	Cytunwyd i dalu cyfraniad ariannol tuag at dwristiaeth yn seiliedig ar nifer y gweithwyr niwclear yn ogystal â chyfraniadau ariannol tuag at farchnata a'r seilwaith twristiaeth. Bwriad y cyfraniadau hyn yw sicrhau bod y cyfarwyddiadau ym mhenawdau'r telerau'n cael eu dilyn. Bydd hyn hefyd

	busnesau lleol i sicrhau bod twristiaeth yn yr ardal yn cael ei hyrwyddo a'i hamddiffyn rhag effeithiau'r datblygiad ac i sicrhau bod darpariaeth/cyllid priodol ar gael i hwyluso'r uchod a monitro effeithiau.	yn cynnwys rhwymedigaethau'n ymwneud ag integreiddio busnesau lleol. Hefyd, ariennir swyddog am gyfnod o 1 flwyddyn.
30. Gwaith priffyrdd	Gwaith priffyrdd/cyfraniadau ariannol, os oes eu hangen ar ôl asesiad cronnol o'r datblygiad gyda datblygiadau mawr perthnasol eraill i liniaru unrhyw effeithiau a ganfyddir ar y briffordd o ganlyniad i'r llety i weithwyr niwclear. Cynnal yr asesiad cyn i unrhyw un fynd i fyw i'r datblygiad llety gweithwyr.	Cynhelir asesiad traffig i ganfod materion yn ymwneud â chapasiti ac effeithiau ar y cyd â datblygiadau mawr eraill. Telir cyfraniad os oes ei angen i waith gwella
31. Ymchwiliadau Archeolegol	Darpariaethau i sicrhau bod ymchwiliad archeolegol addas wedi'i gynnal ar gyfer pob un o'r tri safle a bod mesurau priodol wedi'u cymryd ar gyfer cadwraeth a/neu gofnodi fel y bo'n briodol.	Rhoddir amod archeolegol safonol ar ycaniatad. Bydd adran 106 yn cynnwys rhwymedigaethau sy'n gysylltiedig â chyfleusterau dehongli a mynediad i'r Heneb Restredig.
32. Coetir Trefol	Darparu coetir trefol ar Kingsland (clustogi'r dirwedd a mynediad cyhoeddus).	Darperir hyn gyda mynediad cyhoeddus a pharcio i ymwelwyr.

4. Amodau

Roedd Adroddiadau blaenorol y Pwyllgor ym mis Hydref a mis Tachwedd 2013 yn rhoi rhestr o benawdau arfaethedig i'r amodau cynllunio. Mae manylion y rhain wedi'u paratoi ac mae'r drafft presennol o'r amodau wedi'i gynnwys yn Atodiad 1. Gan fod hwn yn gais hybrid (rhan yn amlinellol a rhan yn llawn) mae amodau gwahanol ar gyfer y ddwy agwedd.

Hefyd, mae'r amodau wedi'u rhannu'n rhai sy'n ymwneud â'r datblygiad cyfan a'r rhai sy'n berthnasol i gyfnodau penodol ar bob darn o dir sy'n gysylltiedig â'r cais.

5. Gwybodaeth Amgylcheddol

Mae’r ymgeisydd wedi cyflwyno Gwybodaeth Amgylcheddol Bellach ar ffurf nifer o adroddiadau ar wahân i roi'r wybodaeth ddiweddaraf am y sefyllfa mewn nifer o feysydd. Hysbysebwyd y rhain a chafwyd sylwadau. Nid yw'r wybodaeth hon a'r ymatebion iddi, yn nhyb y Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio, codi unrhyw fater a fyddai'n effeithio'n sylweddol ar yr argymhelliad/penderfyniad a wnaethpwyd eisoes. Mae manylion am gwmpas y wybodaeth amgylcheddol a'r ymatebion i'r ymgynghoriad yn ymddangos yn Atodiad 2.

6. Polisi Cynllunio

Yn anochel, mae nifer o ddatblygiadau polisi wedi bod ers i’r penderfyniad gwreiddiol gael ei wneud. Mae hyn yn cynnwys mabwysiadu Canllawiau Cynllunio Atodol (Adeilad Niwclear Newydd yn Wylfa) sy'n berthnasol i Wylfa Newydd a'r datblygiadau cysylltiedig megis y llety arfaethedig i weithwyr niwclear yng Nghae Glas a Kingsland. Yn gyffredinol, mae'r CCA o blaid cynigion o'r fath.

Mae Polisi Cynllunio Cymru wedi'i ddiweddaru ond mae'r polisïau sy'n berthnasol i gynigion Land and Lakes yn dal i fod yr un fath o safbwynt materol. Nid yw sefyllfa'r cynllun datblygu wedi newid, ond mae'r

Cydgynllun Datblygu Lleol nawr yn destun ymgynghoriad ffurfiol.

Mae manylion y newidiadau perthnasol i bolisi cynllunio ers mis Tachwedd 2013 wedi'u cynnwys yn Atodiad 3, mae cyswllt i'r CCA wedi'i gynnwys fel dogfen gefndir. Nodir y bu nifer o newidiadau, ond yn y bôn maent yn darparu cefnogaeth bellach i'r cynigion. Ar ôl ystyried y newidiadau perthnasol i bolisi cynllunio, mae'n farn y Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio na fu unrhyw newid materol sy'n newid neu yn cael eu hystyried yn faterol i yn effeithio ar yr argymhelliad/penderfyniad blaenorol.

7. Argymhelliad

Gofynnir i'r Aelodau nodi'r rhwymedigaethau a sicrheir drwy gytundeb dan adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sy'n cyd-fynd â'r Penawdau Telerau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6ed Tachwedd 2013. Hefyd, gofynnir i'r Aelodau nodi'r sefyllfa o ran polisi cynllunio a'r wybodaeth amgylcheddol bellach. Yng ngoleuni hyn, gofynnir i'r Aelodau gymeradwyo'r penderfyniad blaenorol ac awdurdodi'r Pennaeth Cynllunio i gadarnhau telerau'r Cytundeb adran 106 a'i amodau. Wedi hynny, bydd y cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau a rhoddir y caniatâd cynllunio.

Atodiad 1 – Amodau Cynllunio

Adran A. Amodau Cynllunio Amlinellol - Perthnasol i'r 3 Safle

Mae'r Amodau Cynllunio Amlinellol canlynol yn berthnasol i'r 3 safle cais sydd wedi'u hamlinellu'n goch ar y cynllun sydd wedi'i amgáu fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn. Dylid darllen yr amodau cynllunio hyn ar y cyd â'r rhai sydd wedi'u rhestru yn Adrannau B, C, D ac E isod yn yr hysbysiad penderfyniad hwn

Diffiniadau:

"Cae Glas Cyfnod 1"	Mae hyn yn golygu datblygu hyd at 315 o gabanau, adeilad canolfan, gwesty, cyfleuster parcio a theithio, canolfan ger y llyn y gellir ei defnyddio at ddibenion caffi a bwyty, adwerthu a bar, cae pêl-droed gwair newydd a Chanolfan Gwres a Phŵer Gyfun newydd at ddibenion Llety i Weithwyr Niwclear yn ystod y broses o adeiladu Wylfa Newydd yn unol â'r Caniatâd Cynllunio.
"Cae Glas Cyfnod 2"	Mae hyn yn golygu addasu datblygiad Cae Glas Cyfnod 1 (Llety Gweithiwr Niwclear)i greu pentref hamdden, a chreu canolfan ymwelwyr, gwarchodfa natur a chanolfan dreftadaeth yn unol â'r Caniatâd Cynllunio.
"Datganiad Dull Dymchwel"	Bydd hwn yn cynnwys amserlen, yn nodi adeilad neu adeiledd (neu ran o un) i'w ddymchwel gan gynnwys ffotograffau, dull dymchwel gan gynnwys amserlen o'r gwaith arfaethedig ac adroddiadau adeileddol lle bo'n briodol, mesurau i amddiffyn yr holl waliau allanol, coed ac adeileddau a gedwir, gwaredu ac ailddefnyddio defnyddiau mewn modd cynaliadwy, diogelu rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill, mesurau adfer.
"Canllaw Dylunio"	Canllaw Dylunio ar gyfer pob "Cyfnod" yn y datblygiad i'w gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt, gyda'r materion a gadwyd yn ôl i'r "Cyfnod"

	hwnnw o'r datblygiad. Bydd y Canllaw Dylunio'n dangos sut mae'r holl faterion a gadwyd yn ôl a fanylir a'r holl fanylion a gyflwynir dan amodau caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON mewn cysylltiad â'r "Cyfnod" o'r datblygiad yn cyrraedd y safon a nodir yn y diffiniad o "Ddatblygiad Enghreifftiol". Bydd yr ymgeisydd yn ymgynghori â sefydliadau priodol i gwmpasu cynnwys ac ehangder y Canllaw Dylunio mewn cysylltiad â phob "Cyfnod". Bydd y Canllaw Dylunio'n ystyried lleoliad, cynllun, graddfa, defnyddiau a gorffeniadau allanol lefelau tir presennol ac arfaethedig, lefelau lloriau ac lefelau eraill . Bydd yn nodi'n fanwl sut y mae egwyddorion Datblygiad Enghreifftiol yn berthnasol i ddatblygiad "Cyfnod" penodol. Bydd y Canllaw Dylunio'n seiliedig ar ganllawiau arfer gorau a bydd o leiaf yn adlewyrchu'r canllaw manwl yn Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2014) (neu unrhyw ddogfennau sy'n addasu neu'n disodli'r canllaw hwn). Wrth gyflawni Datblygiad Enghreifftiol, dylai'r Canllaw Dylunio gynnwys adran "Gwerthuso Cyd-destun" yn unol â chanllaw TAN 12.
"Strategaeth Ddraenio"	Cynllun dangosol yn dangos mannau a dulliau rhyddhau dŵr arwyneb budr a gwaredu dŵr draenio tir.
"Datblygiad Enghreifftiol"	Datblygiad cynaliadwy, dymunol o safon eithriadol o uchel sy'n briodol i'r "Cyfnod" o'r datblygiad yng nghyd-destun cyffredinol y dirwedd a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ("AHNE") sy'n cynnwys gweledigaeth sy'n briodol i gadwraeth a gwelliant yr AHNE gan gadw at y blaenoriaethau cyffredinol canlynol: • Sicrhau safon uchel wrth ddylunio'r anheddiad, a'i integreiddio'n weledol ac yn ffisegol o ran yr “AHNE”, cymunedau sy'n bodoli eisoes a chefn gwlad; • Anelu i gadw a gwella rhinweddau arbennig yr AHNE a chymryd unrhyw gamau sy'n berthnasol i ddatblygiad yn yr AHNE, fel y nodir yng Nghynllun Rheoli AHNE Ynys Môn; 2009 – 2014 (neu unrhyw fersiwn dilynol o'r cynllun hwn). • Anelu i gadw a gwella nodweddion tirwedd priddoedd, coed, ffiniau a golygfeydd sy'n bwysig i gymeriad, teimlad o leoliad a threftadaeth; • Lle bo nodweddion yr anheddiad a'r dirwedd bresennol yn gadarnhaol ac yn nodweddiadol, eu cadw a'u hintegreiddio yn y datblygiad, ond lle maent yn wan neu'n wael, datblygu nodweddion dylunio newydd sy'n briodol i wella'r dirwedd a'r cyd-destun gweledol. • Darparu man cyhoeddus amlbwrpas a

	deniadol, sy'n galluogi pobl i symud yn ddiogel, ac yn darparu cyfleoedd hamdden, cynefinoedd naturiol a SDCau o fewn Seilwaith Gwyrdd; • Sicrhau bod cynllunio Seilwaith Gwyrdd yn cael blaenoriaeth uchel ochr yn ochr â swyddogaethau iwtilitaraidd megis ffyrdd, llinellau gweld, parcio ceir, llwybrau gwasanaethau, storfeydd biniau a goleuadau; • Defnyddio ffurfiau adeiledig, tirffurf, planhigion, ffiniau, defnyddiau adeiladu/arwyneb, lliw, crefftwriaeth a thraddodiadau sy'n briodol i'r lleoliad a'r amcanion datblygu; • Amlinellu "Strategaeth Tirwedd" yn seiliedig ar y dirwedd a dadansoddi gweledol i grynhoi'r blaenoriaethau a restrir yn y diffiniad hwn i roi sail i ffurf ac ymddangosiad datblygiad y "Cyfnodau". Bydd y "Strategaeth Tirwedd" yn nodi "Cyfnodau" lle: - Mae sgrinio'n flaenoriaeth. - Gellir gwneud y gwaith datblygu mewn modd integredig ac anamlwg; - Gall fod datblygiad gwneud lle â phresenoldeb gweledol uchel yn briodol.
"Cynllun Rheoli Cadwraeth Treftadaeth (CRhCT)	Yn golygu y cynllun CRhCT i gyflwyno i'r Cyngor i'w gymeradwyo yn unol ag amod 11 caniatâd cynllunio hwn
"Kingsland Cyfnod 1"	Mae hyn yn golygu datblygu hyd at 320 o Anheddau Preswyl ar Dir Kingsland, a chaiff pob un ei ddefnyddio at ddibenion Llety i Weithwyr Niwclear yn ystod y broses o adeiladu Wylfa Newydd yn unol â'r Caniatâd Cynllunio.
"Kingsland Cyfnod 2"	Mae hyn yn golygu addasu'r Anheddau Preswyl yn Kingsland Cyfnod 1 (Llety Gweithiwr Niwclear) yn raddol wrth i weithlu Adeiladu Wylfa Newydd leihau, i ailwampio'r anheddau a'r seilwaith yn unol â'r Caniatâd Cynllunio.
"Awdurdod Cynllunio Lleol"	Mae hyn yn golygu Cyngor Sir Ynys Môn / Isle of Anglesey County Council neu unrhyw gyngor a fydd yn ei ddisodli ar ôl unrhyw ad-drefnu llywodraeth leol.
"Gwaith Cerrig a Phwyntio Naturiol"	Math, lliw, maint a haenau cerrig, cyrsiau, math o bwyntio a chymysgedd morter.
Llety Gweithiwr Niwclear	Yn golygu yr unedau sydd i'w hadeiladu fel rhan o ddatblygiad Cae Glas Cyfnod 1 a Kingsland Cyfnod 1 i'w defnyddio gan Weithwyr Niwclear sy'n gweithio yn Wylfa Newydd
"Cyfnod Penrhos"	Mae hyn yn golygu pentref hamdden sy'n cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiad cysylltiedig fel y nodir yn y Cais Cynllunio.
"Cyfnod"	Mae hyn yn golygu unrhyw un o'r cyfnodau canlynol: Cae Glas Cyfnod 1;

	Cae Glas Cyfnod 2; Kingsland Cyfnod 1; Kingsland Cyfnod 2; Cyfnod Penrhos; ac unrhyw ran ohonynt sy'n ffurfio "Is-gyfnod"
"Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod"	Yn golygu cynlluniau unigol yn manylu mesurau lliniaru osgoi a gwaith cydadferol ar gyfer cynefinoedd a rhywogaethau sydd i'w baratoi gan y Perchennog ar gyfer pob Cyfnod y Datblygiad
"Cynllun Cyfnodau"	Mae'r rhain yn golygu cynllun a gyflwynir i'r Cyngor i'w gymeradwyo fel rhan o gais Materion a Gadwyd yn Ôl ac unrhyw gynllun a addasir wedi hynny a gymeradwyir gan y Cyngor dan gais Materion a Gadwyd yn Ôl
"Strategaeth Tir y Cyhoedd"	Mae hyn yn golygu fframwaith sy'n nodi'r weledigaeth i sicrhau dulliau cydlynol o wella, cynnal a rheoli'r mannau cyhoeddus yn y datblygiad yn y dyfodol.
"Materion a Gadwyd yn Ôl"	Mae hyn yn golygu manylion a gadwyd yn ôl a gyflwynwyd i'r Cyngor ar gyfer pob Cyfnod (neu unrhyw ran o Gyfnod) i'w cymeradwyo fel y'i diffinnir yn Amod 1.
"Safonol"	Maint coeden a fydd â chengl lleiaf ar uchder 1 metr rhwng 8 a 10 cm ac uchder o'r ddaear rhwng 2.5 a 3 metr fel y nodir yn "BS 8545: Coed 2014: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y dirwedd – Argymhellion" (Chwefror 2014) (neu unrhyw fersiwn dilynol sy'n disodli neu'n diweddaru'r Safon Brydeinig hon)
"Is-gyfnod"	Mae hyn yn golygu unrhyw ddarn o unrhyw "Gyfnod" (ynghyd â'r Man Agored a'r seilwaith cysylltiedig perthnasol). Nid yw'r diffiniad hwn yn berthnasol i ddarpariaethau amod (20) Plannu Uwch lle bydd "Cyfnod" fel y'i diffinnir uchod yn berthnasol.
"Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt"	Yn golygu cynllun i gael ei baratoi sy'n rhaid manylu ar y dulliau i gyflwyno i hyrwyddo chynnal a gwella ardaloedd ecolegol a bywyd gwyllt a nodwyd o fewn y cynllun

1. Rhaid sicrhau cymeradwyaeth i fanylion ymddangosiad, tirweddu, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen "y Materion a Gadwyd yn Ôl") ar gyfer pob "Cyfnod" yn y datblygiad fel y'u rhestrir isod yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw ddatblygiad yn y "Cyfnod" hwnnw sydd wedi'i restru isod:

   - Y "Llety i Weithwyr Niwclear" yng Nghae Glas "Cae Glas Cyfnod 1"
   - Y "Llety i Weithwyr Niwclear" yn Kingsland "Kingsland Cyfnod 1"
   - Y datblygiad hamdden arfaethedig ym Mharc Arfordir Penrhos "Cyfnod Penrhos"

   Rheswm: Mae'r cais am ganiatâd cynllunio amlinellol.

2. Gwneir y cais cyntaf i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddim hwyrach na diwedd 3 blynedd ar ôl dyddiad y caniatâd hwn. Gwneir cais/ceisiadau dilynol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddim hwyrach na diwedd 10 mlynedd ar ôl dyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Wrth ganiatáu cyfnod sy'n hwy na darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ystyriwyd y cynllun datblygu a natur y Datblygiad h.y. mae hwn yn ddatblygiad fesul cyfnod ac mae rhan ohono'n dibynnu ar gael ei ddefnyddio fel "Llety i Weithwyr Niwclear" mewn cysylltiad â'r orsaf ynni niwclear newydd arfaethedig yn hysbys a Wylfa Newydd.

3. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau ddim hwyrach na'r diweddaraf o'r dyddiadau canlynol:

   - diwedd 5 mlynedd ar ôl dyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
   - diwedd 2 flynedd ar ôl dyddiad cymeradwyo'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl cyntaf i gael ei gymeradwyo.

   Rheswm: I atal caniatâd cynllunio rhag pentyrru ac i alluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol i adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni unrhyw newid i amgylchiadau ac i gydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

4. Fel rhan o'r cais/ceisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob “Cyfnod” yn y datblygiad fel y'u rhestrir yn Amod 1 uchod cyflwynir Cynllun Cyfnodau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ei gymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer y cyfnod hwnnw yn y datblygiad. Bydd y Cynllun Cyfnodau'n darparu amserlen ddilyniannol i weithredu, cwblhau a meddiannu/defnyddio'r holl fannau a chydrannau a'r cyfleusterau, y gwasanaethau, y ffyrdd, y dirwedd ac unrhyw elfennau cysylltiedig eraill sy'n rhan o'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl. Bydd dilyniant prosesau gweithredu a chwblhau'r datblygiad sy'n destun y cais Materion a Gadwyd yn Ôl yn cyd-fynd â'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon.

   Rheswm: I sicrhau bod dilyniannau ac amserlenni cwblhau pob cyfnod yn y datblygiad yn digwydd mewn ffordd foddhaol.

5. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

Teitl y Lluniad:	**Rhif y Lluniad:**	**Adolygu:**
Ffin Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	C
Cynllun Paramedr Penrhos – Defnyddio Tir	PL1114.P.PP101	C
Cae Glas – Cynllun Paramedr – Defnyddio Tir	PL1114.CG.PP101	B
Cynllun Paramedr Kingsland – Defnyddio Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchder Adeiladau Penrhos	908	I
Uchder Adeiladau Cae Glas	911	E
Uchder Adeiladau Kingsland	909	C
Cynllun Paramedr Penrhos – Plannu Uwch	PL1114.P.PP102	C
Cae Glas – Cynllun Paramedr – Plannu Uwch	PL1114.CG.PP102	C
Cynllun Paramedr Kingsland – Plannu Uwch	PL1114.K.PP102	C
Mynedfa Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynedfa Cae Glas	90145/TA101	A
Cynllun Arfaethedig Ffordd Kingsland – Dewis A	90145/002	B
Cynllun Allweddol Paramedrau Graddfa	020	
Amserlen Paramedrau Graddfa	913	

   Rheswm: I sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

6. Rhaid i'r ceisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl a'r wybodaeth a gyflwynir i gyflawni amodau'r caniatâd cynllunio hwn ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael eu hategu gan wybodaeth

sy'n dangos bod y datblygiad a gynigir yn y cais Materion a Gadwyd yn Ôl o fewn cwmpas y Datganiad Amgylcheddol (a gymeradwyir drwy hyn), bod arolygon wedi'u diweddaru'n briodol. Rhaid i geisiadau materion a gadwyd yn ôl hefyd ddangos cydymffurfiad â holl amodau cynllunio perthnasol y caniatâd cynllunio hwn yn y "Cyfnod" o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddo. Rhaid i'r manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn cyflwyno cais Materion a Gadwyd yn Ôl pob "Cyfnod" ac yna fe'u cyflwynir gyda'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl perthnasol ar gyfer pob "Cyfnod".

Rheswm: I sicrhau bod y Datganiad Amgylcheddol yn cael ei ddiweddaru os oes angen a bod y ceisiadau materion a gedwir yn ôl yn dod o fewn paramedrau'r effeithiau amgylcheddol asesedig.

7. Rhaid i geisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl pob “Cyfnod” yn y datblygiad a ganiateir drwy hyn gael eu hategu gan "Ganllaw Dylunio" sy'n dangos bod y datblygiad yn cydymffurfio â'r diffiniad o "Ddatblygiad Enghreifftiol". Rhaid i wybodaeth a gyflwynir i gyflawni amodau'r caniatâd cynllunio hwn gyd-fynd â'r Canllaw Dylunio ar gyfer y "Cyfnod" o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

   Rheswm: Er lles amwynder gweledol y lleoliad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

8. Rhaid i geisiadau materion a gadwyd yn ol ar gyfer pob “Cyfnod” ddangos sut mae’r “Cyfnod” or “Datblygiad Enghreifftiol” yn anelu at warchod a gwella AHNE, gan gyfeirio at y canlynol:

- Asesiad o'r Effaith Weledol a'r Effaith ar Dirwedd a gymeradwywyd dan ddarpariaethau caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON gan ei gynnwys a'i ddiweddaru ynglŷn â "Chyfnod" y datblygiad sy'n destun y materion a gadwyd yn ôl.
- Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn 2009 – 2014 (neu unrhyw gynllun sy'n diweddaru neu'n disodli'r cynllun hwn)

Rheswm: Er lles amwynder gweledol y lleoliad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

9. Rhaid i geisiadau materion a gadwyd yn ol a materion eraill sydd i'w cyflwyno o dan amodau’r caniatâd cynllunio hwn hefyd gynnwys fel lleiafswm a cynnwys ystyried o:

- Diogelu, gwarchod a gwella diddordeb a nodweddion ecolegol a thirwedd
- Ystyried y tir sydd yn cael ei ddefnyddio gan y cyhoedd ac anogaeth mynediad cyhoeddus ac amwynder yn enwedig gan gymunedau difreintiedig a phobl anabl.
- Cadw ac ailddefnyddio sensitif yr Amgylchedd Hanesyddol
- Dangos sut mae'r ceisiadau materion a nodir gadwyd yn cydymffurfio â chynllun datblygu a pholisïau cynllunio perthnasol eraill a dynodiadau presennol ar y pryd.
- Dangos sut mae'r ceisiadau materion a nodir gadwyd yn cydymffurfio â'r holl ofynion deddfwriaethol a dynodiadau statudol perthnasol.
- Cynlliniau Cyfoeth Naturiol Cymry (CNV i ddiffinio)
- Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod

Rheswm: Er mwyn diogelu a gwella'r tirwedd, ecoleg, amwynder cyhoeddus a hygyrchedd a'r amgylchedd hanesyddol ac i sicrhau ffurf gynaliadwy o ddatblygiad.

10. Mae'r palet o ddeunyddiau i gael eu ddefnyddio yn y datblygiad fod yn ddeunyddiau cynaliadwy / i gynnwys ddeunyddiau cynhenid a fydd yn cynnwys lle bo hynny'n briodol garreg naturiol lleol a llechi lleol naturiol mwynol neu garreg naturiol / llechi o gwead lliw a nodweddion hindreulio, sy'n anelu at cadw a gwella'r AHNE.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol y lleoliad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

11. Rhaid i'r CRhCT nodi a gosod allan:

    - disgrifiad o arwyddocâd yr asedau treftadaeth yr effeithir arnynt;
    - disgrifiad o gyfraniad eu lleoliad at yr arwyddocâd hwnnw,
    - ac asesiad o effaith y cynnig ar arwyddocâd yr ased dreftadaeth.
    - amserlen ar gyfer gweithredu o hynny.

    Mae arwyddocâd pob ased dreftadaeth yn cynnwys y tir, ffiniau a lleoliadau. Bydd yn rhoi manylion ynglŷn â sut y caiff arwyddocâd yr ased dreftadaeth ei gynnal a'i wella o ran y materion a gadwyd yn ôl (a phob defnydd cysylltiedig arall), a sut y caiff yr ased ei haddasu a'i hatgyweirio, ei defnyddio, ei dehongli a'i rheoli. Bydd y CRhCT yn diffinio'r holl randdeiliaid perthnasol ac yn cysylltu â hwy. Bydd yn cynnwys darpariaethau manwl ar gyfer gweithredu, addasu/atgyweirio, monitro ac adolygu.

    Rheswm: Er mwyn sicrhau bod ased treftadaeth, ei leoliad ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yn cael eu diogelu a'u gwella.

12. Rhaid i'r ceisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob "Cyfnod" yn y datblygiad a ganiateir drwy hyn gael eu hategu gan ddiweddariad o'r Asesiad o'r Effaith Weledol a'r Effaith ar y Dirwedd a gyflwynwyd mewn cysylltiad â'r caniatâd cynllunio a gymeradwyir drwy hyn, a fydd yn benodol i'r "Cyfnod" o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo ac a fydd yn cyd-fynd â thrydydd argraffiad y Canllawiau Asesiad o Effaith Weledol ac Effaith ar Dirwedd (Ebrill 2013) gan y Sefydliad Tirwedd (neu unrhyw fersiynau dilynol o'r canllawiau hyn).

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn anelu i gynnal a gwella'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

13. Rhaid i "Strategaeth Tir y Cyhoedd" ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad i roi manylion y defnyddiau, y triniaethau, y tirweddu caled a meddal, manylion llawn gwybodaeth am ddehongli a'r trefniadau rheoli ac amserlen i weithredu'r rhain ar gyfer pob man cyhoeddus yn y "Cyfnod" hwnnw gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl cyn dechrau gwaith datblygu'r "Cyfnod". Yna, caiff strategaeth tir y cyhoedd y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad ei rhoi ar waith a chedwir ati'n gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon ac yn hyd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

    Rheswm: Er lles amwynderau mannau agored a mannau eraill o fewn y datblygiad ac i wella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

14. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff y pellteroedd cilio oddi wrth seilwaith cyfleustodau ym mhob "Cyfnod" yn y datblygiad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn dechrau'r "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad. Yna, caiff pob "Cyfnod" dilynol o'r datblygiad ei roi ar waith a chedwir ato'n gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I sicrhau bod asedau ymgymerwyr statudol a'r gwasanaethau a ddarperir ganddynt yn cael eu hamddiffyn yn ddigonol.

15. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu ("CRhAA") Rhagarweiniol ar gyfer y "Cyfnod o'r Datblygiad" hwnnw ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Wedi hynny, a chyn dechrau'r "Cyfnod o'r Datblygiad" hwnnw, caiff CRhAA Manwl ei gyflwyno i'r Awdurdod Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y CRhAA Manwl yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol i ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a bydd, o leiaf, yn rhoi manylion am y canlynol:

    - cynaliadwyedd [y dulliau adeiladu a ddefnyddir];
    - oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu;
    - yr effaith ar amwynder cyhoeddus preswyl a chyffredinol ac unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
    - mesurau cyfleustra a diogelwch;

- trefniadau parcio sy'n gysylltiedig ag adeiladu;
- gofynion llwytho/dadlwytho;
- lleoliad mannau storio;
- mesurau rheoli a lliniaru baw a llwch a fydd yn cynnwys mesurau i atal niwed i lystyfiant a gedwir;
- effeithiau a mesurau lliniaru o ran sŵn, dirgrynu a llygredd;
- effeithiau a mesurau lliniaru o ran ansawdd dŵr a draenio;
- rheoli gwastraff;
- effeithiau a mesurau lliniaru o ran coedyddiaeth yn unol â BS5837:2012 Coed o ran dylunio, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn diweddarach sy'n disodli neu'n diweddaru'r Safon Brydeinig hon) a fydd yn cyd-fynd â'r manylion i'w cymeradwyo dan amod 25;
- bioddiogelwch o ran rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill ac effeithiau ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a mesurau lliniaru;
- mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau cywiro/ataliol gyda thargedau yn y CRhAA a fydd yn cyd-fynd â Safonau Prydeinig (SP) lle bo'n berthnasol;
- Yna, caiff CRhAA pob "Cyfnod" o'r datblygiad ei roi ar waith a chedwir ato'n gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon drwy gydol cyfnod adeiladu'r "Cyfnod" y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: I ddiogelu yn erbyn unrhyw effaith y gallai cyfnod adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau nad oes difrod damweiniol yn digwydd i'r goeden/coed yn ystod y gwaith adeiladu

16. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad, caiff Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu ("CRhTA") Rhagarweiniol ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Wedi hynny, a chyn dechrau'r "Cyfnod o'r Datblygiad" hwnnw, caiff CRhTA Manwl ei gyflwyno i'r Awdurdod Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y mesurau cymeradwy eu rhoi ar waith a'u cadw ar waith drwy gydol y cyfnod adeiladu ym mhob Cyfnod oni bai bod amrywiad i'r CRhTA wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fel gofyniad sylfaenol, rhaid i'r CRhTA gynnwys manylion am y canlynol:

    (i) dulliau cludo peiriannau, cyfarpar a defnyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad a sut i fynd i mewn ac allan o'r safle oddi ar / i'r briffordd;
    (ii) manylion llwybr(au) cludo nwyddau ac unrhyw arwyddion dros dro a ddarperir i nodi'r ffordd i draffig adeiladu a mesurau i hybu ei defnyddio'n ddiogel;
    (iii) pennu'r strategaeth lwybro a gweithdrefnau i hysbysu ynglŷn ag unrhyw lwythi sy'n "rhy llydan" ac na ellir eu rhannu, a'u cludo. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sydd eu hangen i amddiffyn arwyneb ffordd dros dro; i amddiffyn peiriannau a chyfarpar ymgymerwyr statudol; ac i gael gwared dros dro ar ddodrefn stryd a'i roi'n ôl wedi hynny;
    (iv) disgrifiad o'r trefniadau i'w gwneud i bersonél sy'n gweithio ar y safle ac ymwelwyr i barcio yno;
    (v) a chynigion i roi gwybodaeth ynglŷn â'r CRhTA i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

    Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol cyfnodau adeiladu'r datblygiad a hybu diogelwch ar y briffordd.

17. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff "Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod" ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, a fydd yn cyd-fynd â'r manylion a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig dan Amod 4 y caniatâd cynllunio hwn, ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, caiff pob "Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod" ei roi ar waith a chedwir ato'n gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I ddiogelu a gwella'r ecoleg ar y safle a rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill.

18. Cyn cychwyn datblygiad pob "Cyfnod" o'r datblygiad, caiff Cynllun Rheoli Pridd ("CRhP") ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, yn rhoi manylion cloddio, trin a storio pridd, ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai pob CRhP roi strategaethau lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer mannau y bydd y gwaith adeiladu'n tarfu arnynt. Yna, caiff CRhP pob "Cyfnod" o'r datblygiad ei roi ar waith a chedwir ato'n gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

Rheswm: I ddiogelu strwythur pridd safle'r cais.

19. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff manylion llawn yr holl rwystrau acwstig a ffensys ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, ac amserlen i'w rhoi ar waith, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, caiff rhwystrau acwstig pob “Cyfnod” o'r datblygiad eu rhoi ar waith a chedwir atynt yn gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: Er lles amwynderau preswylwyr y datblygiad ac amwynderau'r ardal ac i wella tawelwch yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

20. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff manylion llawn gan gynnwys manylion allanol yr holl storfeydd sbwriel ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, ac amserlen i'w rhoi ar waith, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, caiff storfeydd sbwriel pob “Cyfnod” o'r datblygiad eu rhoi ar waith a'u cadw yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac er cadwraeth yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

21. A) Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad, caiff manylion llawn pob gwaith dymchwel, a fydd yn cynnwys cynllun ymchwilio ysgrifenedig ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys asesiad o arwyddocâd a chwestiynau ymchwil; a

    a. Rhaglen a methodoleg ar gyfer ymchwilio a chofnodi ar y safle
    b. Y rhaglen ar gyfer asesu ar ôl yr ymchwiliad
    c. Y ddarpariaeth a wneir i ddadansoddi'r gwaith ymchwilio a chofnodi ar y safle
    d. Y ddarpariaeth a wneir i gyhoeddi a dosbarthu'r dadansoddiadau a'r cofnodion o'r ymchwiliad safle
    e. Y ddarpariaeth a wneir i gadw'r dadansoddiadau a'r cofnodion o'r ymchwiliad safle mewn archif
    f. Enwebiad unigolyn neu unigolion/sefydliad i gyflawni'r gwaith a nodir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig.

    B) Ni chaiff unrhyw waith dymchwel na datblygu "Cyfnod" gychwyn ac eithrio yn unol â'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwywyd dan y materion a gadwyd yn ôl i'r "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad.

    C) Ni cheir meddiannu datblygiad "Cyfnod" nes i ymchwiliad safle ac asesiad ar ôl ymchwiliad y "Cyfnod" hwnnw gael eu cwblhau'n unol â'r rhaglen a nodir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y cyfnod hwnnw a gymeradwywyd dan y materion a gadwyd yn ôl ac i'r ddarpariaeth a wnaethpwyd i ddadansoddi, cyhoeddi a dosbarthu canlyniadau a'u harchifo gael ei sicrhau yn unol â darpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I ddiogelu a chofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol a all fod yn bresennol yn y safle.

22. Cyn cychwyn pob "Cyfnod" caiff manylion llawn pob defnydd allanol a gorffeniad (a fydd yn cynnwys pob gwaith a gweithred adeiladu a pheirianneg sy'n gysylltiedig â'r datblygiad) sy'n cyd-fynd â Chanllaw Dylunio cymeradwy'r "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, gan gynnwys lliwiau, manylion (lle bo'n briodol) a dulliau adeiladu ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon eu rhoi ar waith yn llawn a chedwir atynt yn gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: Er lles amwynderau gweledol y lleoliad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

23. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff y "Plannu Ymlaen Llaw Arfaethedig" a nodwyd ar luniadau rhif PL1114.P.PP102, PL1114.CG.PP102 a PL1114.K.PP102 [i gydymffurfio â'r safonau a nodir yn "BS 8545:

Coed 2014: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y dirwedd – Argymhellion" (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007 - Stoc planhigfeydd. Manyleb ar gyfer coed coedwig, poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau dilynol sy'n disodli neu'n diweddaru'r Safonau Prydeinig hyn)] ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun Plannu Ymlaen Llaw Arfaethedig yn defnyddio rhywogaethau lleol (303), neu rhywogaethau priodol DU neu rai wedi'u trawsleoli o "Gyfnod" o'r datblygiad gan gynnwys coed "Safonol" neu â mwy nag un goes, a bydd yn dangos y plannu arfaethedig, gan gynnwys ei gyfnodau a'i amserlen, gan gynnwys y rhywogaethau, eu maint a'u dwysedd ac yn nodi'r coed a gedwir gan ddangos eu rhywogaethau, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w hamddiffyn a'u monitro yn ystod y datblygiad ac am gyfnod o ddeng mlynedd ar ôl eu plannu. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon hefyd yn cynnwys gwaith ailbroffilio a mowndio tir presennol ac arfaethedig yn llawn yn unol âmarc Arolwg datum Ordance Mainc (au) (pwynt datwm (au). Caiff y manylion a gymeradwywyd eu rhoi ar waith yn unol â'r cyfnodau a'r amserlen a gymeradwywyd yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r materion a gadwyd yn ôl.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol y lleoliad a'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

24. Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r "Plannu Ymlaen Llaw Arfaethedig" o fewn cyfnod o ddeng mlynedd ar ôl ei phlannu'n methu â sefydlu, yn cael ei difrodi neu'n cael clefyd, yn marw neu'n cael ei thynnu am unrhyw reswm, rhoddir coeden neu lwyn newydd o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei lle yn y tymor plannu nesaf.

    Rheswm: Er lles amwynderau gweledol y lleoliad a'r dirwedd sydd wedi'i diogelu'n statudol.

25. Fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl, mae cynllun "Tirweddu Cyffredinol a Phlannu Coed" [i gydymffurfio â'r safonau a nodir yn "BS 8545: Coed 2014: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y dirwedd – Argymhellion" (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007 - Stoc planhigfeydd. Manyleb ar gyfer coed coedwig, poplys a helyg a BS 4428:1989 - Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirweddu cyffredinol (ac eithrio arwynebau caled) (neu unrhyw fersiynau dilynol sy'n disodli neu'n diweddaru'r Safonau Prydeinig hyn)] ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad (mae darpariaethau'r amod hon yn eithrio "Plannu Ymlaen Llaw Arfaethedig") ac a fydd yn darparu ar gyfer cadw coed a pherthi sy'n bodoli eisoes wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl. Bydd y cynllun Tirweddu Cyffredinol a Phlannu Coed yn dangos y plannu arfaethedig a fydd yn defnyddio rhywogaethau lleol (303), neu rhywogaethau priodol o'r DU neu rai wedi'u trawsleoli o "Gyfnod" o'r datblygiad, a bydd yn cynnwys manylion llawn y rhywogaethau, eu maint a'u dwysedd ac yn nodi'r coed a'r perthi a gedwir gan ddangos eu rhywogaethau, eu lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w hamddiffyn a'u monitro yn ystod y datblygiad ac am gyfnod o bum mlynedd ar ôl eu plannu. Caiff y gwaith plannu newydd a gymeradwywyd ei wneud yn ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fydd gyntaf. Rhoddir y mesurau amddiffyn cymeradwy ar waith cyn dechrau'r datblygiad.

    Rheswm: Er lles amwynderau gweledol y lleoliad.

26. Os bydd unrhyw goeden neu lwyn sy'n ffurfio rhan o'r "Tirweddu Cyffredinol a Phlannu Coed" cymeradwy o fewn cyfnod o bum mlynedd ar ôl ei phlannu'n methu â sefydlu, yn cael ei difrodi neu'n cael clefyd, yn marw neu'n cael ei thynnu am unrhyw reswm, rhoddir coeden neu lwyn newydd o rywogaeth, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei lle yn y tymor plannu nesaf.

    Rheswm: Er lles amwynderau gweledol y lleoliad.

27. Bydd y Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob "Cyfnod" yn cynnwys arolwg a Datganiad Dull Coedyddiaeth sy'n cydymffurfio â "BS 5837:2012 Coed o ran dylunio, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion" (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn diweddarach sy'n disodli neu'n diweddaru'r Safon Brydeinig hon) ar gyfer y cyfnod dan sylw. Bydd dyluniad, cynllun, defnyddiau a manyleb datblygiad pob "Cyfnod" yn darparu ar gyfer cadw coed. grwpiau a choetiroedd arwyddocaol yn unol â'r egwyddorion a nodir yn:

    - "BS 5837:2012 Coed o ran dylunio, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion" (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn diweddarach sy'n disodli neu'n diweddaru'r Safon Brydeinig hon).
    - Asesiad o'r Effaith ar Goedyddiaeth: Cais Amlinellol TEP (Mai 2013).
    - Methodoleg Coetiroedd a Strategaethau Coetiroedd Tybiannol (Ebrill 2013) Planit.

Rheswm: I gadw a diogelu coed arwyddocaol er lles amwynder gweledol y lleoliad.

28. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl caiff manylion llawn lefelau slabiau arfaethedig yr adeiladau a'r modelu tir o ran lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i gwmpas eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Adeiladir y datblygiad yn unol â'r lefelau a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r materion a gadwyd yn ôl.

    Rheswm: I sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

29. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad, caiff manylion llawn gan gynnwys defnyddiau allanol a'u lliwiau, manylebau adeiladu unrhyw raddiannau, ôl-ogwyddau a byndiau wedi'u peiriannu, pob wal ac adeiledd cynnal, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni cheir cychwyn unrhyw Gyfnod o'r datblygiad nes i adroddiad peiriannydd â chymwysterau addas ar gyfer yr holl raddiannau, ôl-ogwyddau a byndiau wedi'u peiriannu, pob adeiledd cynnal, pontydd ac unrhyw waith peirianneg cysylltiedig â'r "Cyfnod" hwnnw gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon eu rhoi ar waith yn llawn a chedwir atynt wrth gyflawni'r datblygiad.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni'n ddiogel ac i sicrhau bod edrychiad y datblygiad yn foddhaol.

30. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad, caiff manylion llawn unrhyw adeileddau, ceblau a chyfarpar cysylltiedig sy'n rhan o Gynllun Goleuo'r "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Cyn meddiannu pob "Cyfnod" o'r datblygiad, rhaid cyflwyno manylion llawn Cynllun Goleuo'r "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid i hyn gynnwys dyluniad, manyleb, methodoleg gosod ac amseroedd goleuo (gan gynnwys hydoedd) y Cynllun Goleuo a fydd yn rhoi ystyriaeth lawn i rywogaethau statudol a rhywogaethau eraill a warchodir, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn, llygredd golau yn awyr y nos, eiddo preswyl a nodweddion cynaliadwyedd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Caiff y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon eu rhoi ar waith yn llawn a chedwir atynt yn gaeth yn unol â darpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I ddiogelu amwynderau'r ardal ac amwynderau preswylwyr anheddau cyfagos, i ddiogelu rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill ac er cadwraeth yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i sicrhau datblygiad cynaliadwy.

31. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad, caiff "Strategaeth Draenio" ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw "Gyfnod" o'r Datblygiad gychwyn nes i ddyluniadau manwl cynlluniau draenio tir a dŵr budr ar yr wyneb ar gyfer datblygiad y "Cyfnod" hwnnw (a fydd yn cyd-fynd â darpariaethau Amod 4 a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r caniatâd cynllunio hwn) gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cwblhau'r cynlluniau cymeradwy cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad yn y "Cyfnod" y mae'n berthnasol iddo. Rhaid i'r cynlluniau a gyflwynir ddangos sut caiff draeniau dŵr budr eu cysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rhaid iddynt hefyd gynnwys cysylltiad pob adeilad presennol "Cae Glas Cyfnod 1" a "Chyfnod Penrhos" â'r garthffos gyhoeddus lle cytunwyd ar hynny'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

    Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol i'r datblygiad ac na cheir effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar eiddo cyfagos i'r datblygiad.

32. Cyflwynir manylion y Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (Cynllun SDTC) yn unol ag Amod 31 uchod a byddant yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio a nodir yn yr Adroddiad Asesiad Canlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012) a gymeradwyir drwy hyn. Os defnyddir Cynllun SDTC ar gyfer unrhyw “Gyfnod” yn y datblygiad, cyflwynir manylion y "Cyfnod" hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo a byddant:

    i. yn rhoi gwybodaeth am gyfnod a dwyster storm y dyluniad, y dull a ddefnyddiwyd i arafu a rheoli'r dŵr arwyneb a ryddheir o'r safle a'r mesurau a gymerir i atal llygredd y dŵr daear sy'n derbyn a/neu

ddyfroedd arwyneb;

ii. yn pennu amserlen i roi'r Cynllun SDTC ar waith; ac
iii. yn darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y "Cyfnod" (neu ran ohono) o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo gan gynnwys unrhyw system ddraenio gysylltiedig neu seilwaith sydd ei angen i wasanaethu pob "Cyfnod" (neu ran ohono) o'r datblygiad, gan sicrhau bod y darpariaethau canlynol wedi'u cynnwys yn y cynllun:
    a. y trefniadau i'r awdurdod lleol neu ymgymerwr statudol fabwysiadu'r cynllun, neu drefniadau eraill i sicrhau ei weithrediad, drwy gydol ei oes; a
    b. rhaid i'r trefniadau cynnal a chadw gynnwys monitro ar gyfer unrhyw ecoleg (gan ystyried hefyd y "Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod") sy'n bresennol a methodoleg i warchod ecoleg a nodwyd fel rhan o'r cynllun rheoli a chynnal a chadw.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad ac na cheir effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar eiddo cyfagos ac i sicrhau bod dŵr arwyneb o'r datblygiad yn cael ei storio/ei waredu'n foddhaol. Hefyd i ddiogelu a gwella lles ecoleg a rhywogaethau a warchodir.

33. Ni cheir rhyddhau dŵr ffo o'r draeniau tir, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

    Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig yn y system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

34. Ni chaniateir i unrhyw ddŵr arwyneb gysylltu, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

    Rheswm: I atal gorlwytho hydrolig yn y system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

35. Rhaid draenio dŵr budr a dŵr arwyneb ar wahân i safleoedd y cais.

    Rheswm: I amddiffyn y system garthffosiaeth gyhoeddus.

36. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff cynllun archwilio safle ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw, yn seiliedig ar ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg o halogi pob derbynnydd, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sydd eu hangen a sut i'w rhoi ar waith, cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer halogyddion ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r materion a gadwyd yn ôl eu rhoi ar waith yn llawn a chedwir atynt wedi hynny.

    Rheswm: I sicrhau bod unrhyw halogiad sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod yn cael ei lanhau'n foddhaol.

37. Ni cheir defnyddio unrhyw "Gyfnod" o'r datblygiad y mae halogyddion a nodwyd yn amod 36 yn effeithio arno nes y caiff adroddiad gwirio sy'n dangos bod y gwaith a nodir yn strategaeth adfer gymeradwy'r "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig.

    Rheswm: I sicrhau bod unrhyw halogiad sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod yn cael ei lanhau'n foddhaol.

38. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff manylion llawn y dirwedd amaethyddol draddodiadol sy'n bodoli a nodweddion eraill a gedwir (bydd hyn yn cynnwys perthi, cloddiau, waliau carreg sych ac eraill, llwybrau presennol ac ymylon ffyrdd) eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni cheir dechrau datblygu unrhyw "Gyfnod" o'r datblygiad nes y caiff cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw, sy'n cynnwys amserlen i weithredu hynny ar gyfer y dirwedd amaethyddol draddodiadol bresennol hon a nodweddion eraill drwy gydol datblygiad y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad, ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i gynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw waliau carreg sych sy'n bodoli eisoes ddefnyddio carreg naturiol leol, neu garreg o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio, a rhaid iddo gynnwys darpariaeth ar gyfer mesurau gwarchod a gwella ecolegol. Caiff y cynllun(iau) rheoli a chynnal a chadw a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon eu rhoi ar waith yn unol â'r cynllun cymeradwy ac unrhyw amserlen ynddo.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cadw ac yn diogelu adeileddau a nodweddion tirwedd er lles

amwynder gweledol a nodweddion ecolegol a hanesyddol.

39. Lle nodir bod angen trwydded rhywogaethau a warchodir ar gyfer gweithgaredd / datblygiad penodol sy'n gysylltiedig â "Chyfnod" o'r datblygiad, ni chaiff y gweithgaredd / datblygiad penodol hwnnw o fewn y "Cyfnod" o'r datblygiad ddechrau nes i'r Awdurdod Cynllunio Lleol dderbyn, a chadarnhau hynny'n ysgrifenedig, naill ai:

   a) trwydded a gyhoeddwyd gan [y corff trwyddedu perthnasol] yn unol â Rheoliad 53 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Reoliadau sy'n dirymu neu'n ailddeddfu'r Rheoliadau hyn) i awdurdodi'r gweithgaredd/datblygiad penodol i fynd rhagddo; neu
   b) datganiad ysgrifenedig gan y corff trwyddedu perthnasol i ddweud nad oes angen trwydded rhywogaethau a warchodir er mwyn i'r gweithgaredd / datblygiad penodol hwnnw fynd rhagddo.

   Rheswm: I helpu i sicrhau cydymffurfiad â'r Rheoliadau Cynefinoedd (2010)

40. Cyn dechrau pob "Cyfnod" o'r datblygiad gan gynnwys dymchwel, gwaith daear a chlirio llystyfiant, ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd nes bod Strategaeth Monitro Ecolegol ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Diben y Strategaeth Monitro Ecolegol fydd monitro a lliniaru effeithiau'r datblygiad yn y tymor byr a'r tymor hir ar gynefinoedd yr ystyrir eu bod o ddiddordeb ecolegol ym mhob "Cyfnod" o'r datblygiad. Bydd y canlyniadau'n seiliedig ar y "Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod" a nodir yn Amod17. Rhaid i gynnwys y Strategaeth Monitro Ecolegol gynnwys y canlynol:

   a. nodau ac amcanion monitro i gyd-fynd â'r diben a nodwyd;
   b. cadarnhad o amodau sylfaenol digonol cyn dechrau'r datblygiad;
   c. meini prawf llwyddiant, trothwyon, ffactorau andwyol, sbardunau a thargedau priodol y gellir eu defnyddio i farnu effeithiolrwydd y gwahanol fesurau cadwraeth sy'n cael eu monitro;
   d. dulliau casglu a dadansoddi data;
   e. gwyliadwriaeth a wnaethpwyd i fonitro a lliniaru effeithiau dal/lladd damweiniol;
   f. lleoliad monitro;
   g. amserlen i'w rhoi ar waith a'i monitro wedi hynny drwy gydol defnydd y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn a fydd yn dal i fod mewn grym yn llawn am gyhyd ag y mae'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dal i gael ei ddefnyddio;
   h. amseru a hyd y monitro a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig yn rheolaidd fel y nodir yn y Strategaeth Monitro Ecolegol neu ar gais yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
   i. unigolion â chyfrifoldeb a sut i gyfathrebu â hwy;
   j. adolygu, dosbarthu a lle bo'n briodol, cyhoeddi canlyniadau a deilliannau; a
   k. darpariaeth ar gyfer camau cywiro y cytunir arnynt yn ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac a roddir ar waith o fewn amserlenni penodol lle mae'r monitro'n dynodi nad yw darpariaethau meini prawf a) a b) yn cael eu bodloni.

   Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth cynefinoedd a rhywogaethau a bod canlyniadau mesurau lliniaru a digolledu'n cael eu monitro'n addas.

41. Cyn meddiannaeth unrhyw "Gyfnod" o'r datblygiad, caiff amserlen yn rhoi manylion oriau a dyddiau gweithredu (gan gynnwys gwyliau banc ac unrhyw amseroedd danfon sy'n briodol) defnydd gweithredol y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, ni cheir defnyddio'r "Cyfnod" o'r datblygiad ac eithrio rhwng yr amseroedd a'r dyddiau a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

   Rheswm: I ddiogelu amwynder yr ardal.

42. Yr unig ffordd y ceir defnyddio "Cyfnod Penrhos" a "Chae Glas Cyfnod 2" yw fel pentref hamdden gwyliau a defnyddiau cysylltiedig.

   Rheswm: I ddiffinio cwmpas y caniatâd cynllunio a sicrhau nad yw defnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

43. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff manylion llawn cynllun sy'n dynodi'r holl ddulliau amgáu arfaethedig o gwmpas y "Cyfnod" ac oddi mewn iddo eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Defnyddir waliau carreg sych naturiol (gan gynnwys datganiad dull ar gyfer eu hadeiladu) neu nodweddion tirwedd amaethyddol traddodiadol eraill a bennir yn y Canllaw Dylunio mewn cysylltiad â'r "Cyfnod". Bydd unrhyw garreg a gynigir yn garreg naturiol leol, neu garreg o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio. Rhaid i'r dull amgáu a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon gael ei godi cyn i'r "Cyfnod" y mae'n berthnasol iddo gael ei ddefnyddio neu erbyn unrhyw ddyddiad arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

    Rheswm: Er lles amwynderau gweledol y lleoliad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

44. Bydd unrhyw garreg y cynigir ei defnyddio mewn cysylltiad â "Chyfnod" o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn (gan gynnwys atgyweirio unrhyw "Waith Cerrig a Phwyntio Naturiol" sy'n bodoli a dan ddarpariaethau unrhyw amod arall yn y caniatâd cynllunio hwn) yn garreg naturiol leol, neu garreg o'r un lliw, gwead a nodweddion hindreulio. Ni chaiff unrhyw Gyfnod o'r datblygiad gychwyn nes i samplau o'r garreg a manylion adeiladu llawn yr holl "Waith Cerrig a Phwyntio Naturiol" y cynigir ei ddefnyddio yn y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad (gan gynnwys fel sy'n ofynnol dan amodau eraill y caniatâd cynllunio hwn) gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y Gwaith Cerrig a Phwyntio Naturiol a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon, lle nodir hynny'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol, eu darparu mewn panel samplau cyn cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r amod hon. Adeiladir y garreg gymeradwy, Gwaith Cerrig a Phwyntio Naturiol yn unol â'r manylion cymeradwy.

    Rheswm: Er lles amwynderau gweledol y lleoliad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

45. Fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod, caiff 'Strategaeth Pyllau a Chrynofeydd Dŵr' ragarweiniol sy'n rhoi gwybodaeth am leoliad, maint gan gynnwys trawstoriadau a swyddogaeth pob crynofa ddŵr arfaethedig ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni cheir dechrau datblygu unrhyw "Gyfnod" nes y caiff manylion llawn ynglŷn â manylion hydrolegol, geotechnegol a pheirianegol pob pwll a chrynofa ddŵr arall (yn seiliedig ar amcanion y Cynllun SDTC Systemau Draenio Trefol Cynaliadwy (amod31) "Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod" a'r "Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt", gan gynnwys ei elfennau Coetiroedd) ar gyfer y Cyfnod hwnnw o'r datblygiad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Gwneir y datblygiad a gwaith arall yn unol â'r manylion a gymeradwywyd ac amserlen ar gyfer ei roi ar waith.

    Rheswm: I osgoi amheuaeth ac i ddiogelu a gwella nodweddion tirwedd, ecoleg i amffibiaid, adar ac unrhyw rywogaethau a warchodir.

46. Ni cheir cychwyn unrhyw Gyfnod o'r datblygiad (gan gynnwys gwaith daear, clirio'r safle) nes bod datganiad dull ar gyfer rhywogaethau a warchodir ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i gynnwys y datganiad dull gynnwys y canlynol:

    a) diben ac amcanion y gwaith arfaethedig;
    b) dyluniad(au) manwl a/neu ddull(iau) gwaith sydd eu hangen i gyflawni'r amcanion a nodwyd (gan gynnwys, lle bo'n berthnasol, y math o ddefnydd i'w ddefnyddio ac o ble i'w gael) gan gynnwys mesurau osgoi rhesymol sy'n cynnwys adeiladu ffens rwystr dros dro ac adleoli rhywogaethau o fannau gweithio;
    c) maint a lleoliad y gwaith arfaethedig wedi'i ddangos ar fapiau a chynlluniau wrth raddfa briodol;
    d) amserlen gweithredu, i ddangos bod y gwaith yn cyd-fynd â'r cyfnodau adeiladu arfaethedig;
    e) pwy sy'n gyfrifol am gyflawni ac asesu'r gwaith;
    f) y mesurau sydd ar waith i atal neu leihau dal/lladd damweiniol ar ôl y gwaith adeiladu neu ddatblygu;
    g) ôl-ofal a chynnal a chadw hirdymor; a
    h) gwaredu unrhyw wastraff sy'n deillio o'r gwaith.

    Gwneir y gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd a'r amserlen sydd ynddynt.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol Rhywogaethau Ewropeaidd a Warchodir, a bod llinell sylfaen briodol wedi'i sefydlu i fonitro canlyniadau mesurau lliniaru a digolledu.

47. Ni cheir cychwyn unrhyw Gyfnod o'r datblygiad nes bod manylion mesurau osgoi rhesymol sydd wedi'u dylunio i atal dal/lladd amffibiaid ac ymlusgiaid ar ddamwain yn ystod y cyfnod hwnnw o'r datblygiad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion hyn gynnwys:

a) y mesurau a fydd ar waith yn ystod y datblygiad; a
b) mesurau a gynhwysir yn y datblygiad gan gynnwys dylunio a gweithredu systemau rheoli dŵr arwyneb sy'n gyfeillgar at amffibiaid.

Gwneir y gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol Rhywogaethau Ewropeaidd a Warchodir ac i ddiogelu rhywogaethau eraill a warchodir.

48. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl ar gyfer pob "Cyfnod", caiff Strategaeth Tirwedd Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ar gyfer y "Cyfnod" hwnnw o'r datblygiad ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon yn cyfrannu at amcanion, polisïau a gofynion rheoli Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2009-2014 (neu unrhyw fersiwn dilynol o'r cynllun hwn), yn ymateb yn gadarnhaol i rinweddau a golygfeydd arbennig y rhan honno o'r AHNE ac yn sicrhau cysylltiadau â rhannau eraill o'r AHNE. Caiff y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon eu rhoi ar waith yn llawn a chedwir atynt yn gaeth yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r materion a gadwyd yn ôl.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cynnal ac yn gwella'r AHNE.

49. Cyn dechrau datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r Cyfnod hwnnw, mae'r ymgeisydd, neu ei asiantau neu olynwyr o ran teitl, rhaid sicrhau cytundeb ar gyfer cynllun ysgrifenedig i liniaru effeithiau ar yr amgylchedd hanesyddol sydd wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd a'i gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, cwblheir y rhaglen waith yn llawn yn unol â gofynion a safonau'r cynllun ysgrifenedig cymeradywyd.

Rheswm: I sicrhau y darperir cloddiad archeolegol gan gofnodi gweddillion.

50. Ni cheir dechrau unrhyw "Gyfnod" o'r datblygiad nes y caiff cynllun ar gyfer cadw, gwella a thrawsleoli fflora sy'n bodoli ar y ddaear, gan gynnwys amserlen ar gyfer gweithredu hynny, ac sy'n cyd-fynd â darpariaethau Arolwg Cynefin Pentref Hamdden Penrhos Cyfnod 1 2014 (neu unrhyw fersiwn dilynol o'r ddogfen hon) ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon eu cyflawni'n unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

Rheswm: I ddiogelu ecoleg a lliniaru effeithiau ecolegol.

51. Ni cheir dechrau unrhyw "Gyfnod" o'r datblygiad nes y caiff cynllun ar gyfer dileu rhywogaethau planhigion goresgynnol, gan gynnwys amserlen ar gyfer gweithredu hynny, ac sy'n cyd-fynd â darpariaethau Arolwg Cynefin Pentref Hamdden Penrhos Cyfnod 1 2014 (neu unrhyw fersiwn dilynol o'r ddogfen hon) ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon eu cyflawni'n unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg yr ardal.

Adran B – Amodau Cynllunio Amlinellol - Parc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i "Gyfnod Penrhos" y datblygiad yn unig sydd wedi'i ddiffinio yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad penderfyniad hwn ac sydd wedi'i amlinellu'n wyrdd ar y cynllun sydd wedi'i amgáu fel Atodiad 2 i'r hysbysiad penderfyniad hwn. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol sydd wedi'u rhestru yn

Adran A. yr hysbysiad penderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r 3 safle.

52. Ni chaiff unrhyw waith dymchwel (gan gynnwys unrhyw derfynau neu waliau) gychwyn nes bod Datganiad Dull Dymchwel ar gyfer yr adeilad hwnnw ac adeiledd arall i'w ddymchwel, gan gynnwys amserlen i'w roi ar waith, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Gwneir y datblygiad a'r gwaith arall sydd wedi'i gynnwys yn y Datganiad Dull Dymchwel yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a'r amserlen a dim ond adeiladau ac adeileddau sydd wedi'u cymeradwyo yn y Datganiad Dull Dymchwel a gaiff eu dymchwel.

    Rheswm: I sicrhau bod gwaith dymchwel ac adfer y safle'n dderbyniol. I sicrhau y gellir rhoi ystyriaeth briodol i "Gynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod" perthnasol (amod17), a, lle bo'n berthnasol, i unrhyw rywogaethau a warchodir sy'n bresennol.

53. Fel rhan o'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl caiff manylion llawn adeileddol a manylion eraill safonau a manyleb y maes pêl-droed a'r cyfleusterau cysylltiedig y cynigir eu hadleoli (a fydd yn cyd-fynd â "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored" (2008) a "Dylunio a Chynnal a Chadw Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored" (2004) Meysydd Chwarae Cymru neu unrhyw ddogfennau sy'n diweddaru neu'n disodli'r dogfennau hyn) i ddisodli'r ddarpariaeth bresennol ym Mharc Arfordirol Penrhos eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y datblygiad a gwaith arall a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon eu cyflawni'n unol â'r manylion cymeradwy.

    Rheswm: I sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

54. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl caiff manylion llawn adeileddol safonau a manyleb y maes criced a'r cyfleusterau cysylltiedig y cynigir eu hadleoli (a fydd yn cyd-fynd â "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored" (2008) a "Dylunio a Chynnal a Chadw Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored" (2004) Meysydd Chwarae Cymru neu unrhyw ddogfennau sy'n diweddaru neu'n disodli'r dogfennau hyn) i ddisodli'r ddarpariaeth bresennol ym Mharc Arfordirol Penrhos eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gyflwynir am y datblygiad yn cyd-fynd â lleoliad y datblygiad yn y "Lletem Las". Caiff y datblygiad a gwaith arall a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon eu cyflawni'n unol â'r manylion cymeradwy.

    Rheswm: I sicrhau math boddhaol o ddatblygiad yn y Lletem Las.

55. Fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl, mae "Cynllun Rheoli Llifogydd" ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen i'w roi ar waith, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt. Gwneir y gwaith sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen. Bydd y "Cynllun Rheoli Llifogydd" yn gwneud trefniadau ar gyfer gwacáu'r "Cyfnod" o'r datblygiad pe bai llifogydd yn digwydd oherwydd llanw.

    Rheswm: I sicrhau bod canlyniadau llifogydd wedi'u hasesu a'u lliniaru'n ddigonol.

56. Fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl, canfyddir pob cwlfert a phibell sy'n bodoli a chaiff 'Cynllun Rheoli Cwlfertau a Phibelli' rhagarweiniol ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad Cyfnod o'r datblygiad gychwyn nes i "Gynllun Rheoli Cwlfertau a Phibelli" manwl ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen i'w roi ar waith, ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y "Cynllun Rheoli Cwlfertau a Phibelli" manwl yn rhoi manylion llawn am bob cwlfert a threfniad draenio pibelli sy'n bodoli ac yn darparu ar gyfer clirio, cynnal a chadw a lle bo'n briodol agor unrhyw gwlfertau a threfniadau draenio pibelli priodol sy'n bodoli. Caiff y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon eu cyflawni'n unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

    Rheswm: I sicrhau bod cwlfertau a phibelli'n cael eu defnyddio'n effeithiol i leihau'r risg o lifogydd. Hefyd i ddiogelu a gwella lles ecoleg a rhywogaethau a warchodir, gan roi ystyriaeth briodol hefyd i "Gynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod" perthnasol.

57. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff manylion llawn, ar gyfer creu a chau gan gynnwys amserlen am bob un o'r setiau moch daear ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad rhaid eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Darperir copi electronig o'r manylion a gyflwynir gydag

unrhyw wybodaeth gyfrinachol am foch daear a olygir allan at ddibenion ymgynghoriad cyhoeddus. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

Rheswm: I ddiogelu rhywogaeth a warchodir a lliniaru'r effeithiau arni.

58. Os datblygir gwaith/gweithfeydd Gwres a Phŵer Cyfunedig "GPhC" ac fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff manylion llawn y GPhC eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys asesiad llawn o ansawdd aer a darpariaeth fonitro wedi hynny gan gynnwys amserlen ar eu cyfer a chyfrifiadau o uchder(au) simneiau. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac na cheir effaith anffafriol sylweddol ar amcanion ansawdd aer.

59. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff manylion llawn ac amserlen ar gyfer atgyweirio caergewyll a mesurau lliniaru eraill sy'n ofynnol gan yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012) ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

Rheswm: I sicrhau bod canlyniadau posibl llifogydd wedi'u lliniaru.

60. Ni cheir dechrau unrhyw ddatblygiad ar Gyfnod Penrhos o'r datblygiad nes y caiff cynllun o fesurau i sicrhau bod y Llwybr Arfordir a Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Llwybr(au) Beicio eraill yn y cyfnod datblygu hwnnw'n parhau i fod yn ddefnyddiadwy yn ystod y cyfnod adeiladu, gan gynnwys mesurau ar gyfer cyhoeddusrwydd, hysbysu am fesurau ac amserlen ar eu cyfer, ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Caiff y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod eu rhoi ar waith a chedwir at y mesurau sydd ynddynt yn llawn drwy gydol gwaith adeiladu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: I leihau'r anghyfleustra i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er diogelwch y cyhoedd.

61. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff cynllun yn dangos manylion pob mynedfa breifat yn y cyfnod hwnnw o'r datblygiad ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy.

Rheswm: I sicrhau math boddhaol o ddatblygiad.

62. Darperir manylion fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ynglŷn â phob man parcio, troi, llwytho a dadlwytho. Amlinellir y rhain cyn defnyddio'r "Cyfnod" (neu ran ohono) o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo ac yna fe'u cedwir at y dibenion hyn.

Rheswm: I alluogi cerbydau i adael y briffordd a pharcio mewn modd sy'n lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

63. Ni cheir dechrau unrhyw ddatblygiad ar unrhyw Gyfnod o'r datblygiad nes y caiff cynllun sy'n dangos manylion gwaredu dŵr arwyneb o'r ffyrdd mynediad preifat a'r mannau parcio, gan gynnwys lle bo'n berthnasol manyleb(au) llawn rhyng-gipwyr tanwydd neu system SDTC wahanol a ddarperir yn briodol, ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon yn cyfeirio at, ac yn ategu, y manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau amodau 31 a 32 y caniatâd cynllunio hwn. Gwaredir dŵr arwyneb o'r ffyrdd mynediad preifat a'r mannau parcio mewn modd sy'n cyd-fynd â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac na cheir effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar eiddo cyfagos ac i sicrhau bod dŵr arwyneb o'r datblygiad yn cael ei storio/ei waredu'n foddhaol.

64. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, rhaid i'r manylion a gyflwynir yn ysgrifenedig ar gyfer y Tŷ Cwch a'r

Baddondy bennu lefel(au) lloriau gorffenedig y Tŷ Cwch a'r Baddondy fel y'u nodir ar y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn a byddant o leiaf 4.8m uwchlaw'r datwm ordnans.

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd i'r datblygiad arfaethedig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd.

65. Ac eithrio'r fynedfa oddi ar Ffordd Llundain a ddangosir ar y cynllun Mynedfa Cylchfa Arfaethedig (dwg ref 90145_TA_100 Rev E) a gymeradwyir drwy hyn, cyn dechrau'r cyfnod datblygu hwn caiff manylion llawn dylunio ac adeiladu'r fynedfa a ddangosir ar y lluniad cymeradwy eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo. Bydd y cynllun yn cynnwys o leiaf: manylion peirianneg llawn am y fynedfa i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, ymlediadau gwelededd, amserlen i roi'r fynedfa ar waith, cyfleusterau croesfannau cerddwyr, defnyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr arwyneb, goleuo, nodweddion hanesyddol, perthi, coed a nodweddion llinol presennol megis waliau a thirweddu, gan gynnwys yr holl addasiadau gofynnol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Gwneir y gwaith yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa ac i sicrhau rhyng-welededd digonol. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw ac yn diogelu adeileddau a nodweddion tirwedd er lles amwynder gweledol a nodweddion ecolegol a hanesyddol.

Adran C – Caniatâd Cynllunio Llawn - Tŵr y Beiliaid, Tŷ Allan yn Fferm Penrhos a Thŷ Beddmanarch ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r Amodau Cynllunio llawn canlynol yn berthnasol i'r adeiladau presennol a ddangosir ar luniad Rhif 020 sydd ynghlwm fel Atodiad 3 ac wedi'u lleoli o fewn "Cyfnod Penrhos" sydd wedi'i ddiffinio yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad penderfyniad hwn ac sydd wedi'u hamgáu fel Atodiad 2 ar y cynllun.

66. Rhaid i'r newid defnydd a ganiateir drwy hyn ddechrau cyn diwedd deng mlynedd ar ôl dyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

67. Bydd y newid defnydd a ganiateir drwy hyn yn dechrau ar gyfer yr adeilad y mae'n berthnasol iddo yn unig ar ôl i'r cais Materion a Gadwyd yn Ôl gael ei gymeradwyo ar gyfer y "Cyfnod" o'r datblygiad lle mae'r adeilad wedi'i leoli. Yr unig ddefnydd a ganiateir wedi hynny yw fel pentref hamdden gwyliau a defnyddiau cysylltiedig.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r newid defnydd yn digwydd cyn i'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer "Cyfnod Penrhos" gael eu rhoi ar waith.

68. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn gael ei gyflawni gan gydymffurfio'n llwyr â'r Cynllun Allweddol Paramedrau Graddfa (Lluniad Rhif 020).

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

<u>Addysgiadol</u>

1. Nid yw'r caniatâd cynllunio a roddir drwy hyn i newid y defnydd yn awdurdodi unrhyw newidiadau i ymddangosiad allanol yr adeiladau.
2. Os cynigir gwaith ar ymddangosiad allanol yr adeiladau, efallai y bydd angen caniatâd cynllunio llawn.
3. Os cynigir gwaith mewnol ac allanol ar adeilad rhestredig, efallai y bydd angen caniatâd adeilad rhestredig.
4. Nodiadau'n ymwneud â rhywogaethau a warchodir ac adeiladau (ystlumod, adar sy'n nythu), Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd), Rheoliadau Cynefinoedd (2010, fel y'u diwygiwyd)

Adran D – Amodau Cynllunio Amlinellol – Tir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i "Gyfnod 1 Cae Glas" a "Chyfnod 2 Cae Glas" y datblygiad yn unig sydd wedi'u diffinio yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad penderfyniad hwn ac sydd

wedi'u hamlinellu'n felyn ar y cynllun sydd wedi'i amgáu fel Atodiad 3 i'r hysbysiad penderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd os bydd ei angen dan ddarpariaethau'r amod gynllunio berthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol sydd wedi'u rhestru yn Adran A yr hysbysiad penderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r 3 safle.

Cyn dechrau'r gwaith ailwampio

69. Ni cheir gwneud dim gwaith neu weithredau mewn perthynas â ailwampio o Cae Glas 1 i Gyfnod 2 Cae Glas, yn fewnol nac yn allanol, nes y caiff manylebau manwl llawn, gan gynnwys manylion y cynllun parcio ceir ac amserlen i gyflawni'r gwaith neu weithredau ailwampio, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, caiff gwaith ailwampio "Cyfnod 1 Cae Glas" ac unrhyw gyfleusterau cysylltiedig i "Gyfnod 2 Cae Glas" ei gyflawni gan gadw'n gaeth at y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

70. Os datblygir gwaith/gweithfeydd Gwres a Phŵer Cyfunedig "GPhC" ac fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff manylion llawn y GPhC eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gymeradwyir yn ysgrifenedig dan ddarpariaethau'r materion a gadwyd yn ôl yn cynnwys asesiad llawn o ansawdd aer a darpariaeth fonitro wedi hynny gan gynnwys amserlen ar eu cyfer a chyfrifiadau o uchder(au) simneiau. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac na cheir effaith anffafriol sylweddol ar amcanion ansawdd aer.

71. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff manylion llawn, ar gyfer creu a chau gan gynnwys amserlen am bob un o'r setiau moch daear ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad rhaid eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Darperir copi electronig o'r manylion a gyflwynir gydag unrhyw wybodaeth gyfrinachol am foch daear a olygir allan at ddibenion ymgynghoriad cyhoeddus. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy a'r amserlen.

    Rheswm: I ddiogelu rhywogaeth a warchodir a lliniaru'r effeithiau arni.

72. Fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, caiff safle a manylion adeiladu llawn a manylion eraill gan gynnwys defnyddiau ac amserlen ar gyfer gosod unrhyw fwnd ar hyd tir blaen y safle â Gwibffordd yr A55 ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon yn cyd-fynd â'r "Plannu Ymlaen Llaw Arfaethedig" dan ddarpariaethau amod 23 y caniatâd cynllunio hwn. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

73. Fel rhan o'r cais/ceisiadau Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer adleoli'r maes criced, caiff cynllun i ddangos nifer, safleoedd a manyleb(au) adeiladu llawn mannau pasio ar hyd Lôn Trefignath eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd hyn yn nodi'r holl berthi, coed a nodweddion llinol megis waliau sy'n bodoli, yn ychwanegol i ddarparu methodoleg a mesurau i liniaru effeithiau ar ecoleg a'r dirwedd. Caiff y cynllun a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon ei roi ar waith cyn dechrau defnyddio'r maes criced arfaethedig

    Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd. I roi sail i ymdrin â materion ecolegol dan ddeddfwriaeth berthnasol (Cyngor Ymchwil yr Amgylchedd Naturiol, Rheoliadau Cynefinoedd)

74. Ni cheir dechrau unrhyw gyfnod o'r datblygiad nes y caiff cynllun sy'n dangos manylion gwaredu dŵr arwyneb o'r ffyrdd mynediad preifat a'r mannau parcio, gan gynnwys lle bo'n berthnasol manyleb(au) llawn rhyng-gipwyr tanwydd neu system SDTC wahanol a ddarperir yn briodol, ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a

gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon yn cyfeirio at, ac yn ategu, y manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau amodau 31 a 32 y caniatâd cynllunio hwn. Gwneir y datblygiad a gwaith arall sy'n rhan o'r cynllun yn unol â'r cynllun cymeradwy. Gwaredir dŵr arwyneb o'r ffyrdd mynediad preifat a'r mannau parcio mewn modd sy'n cyd-fynd â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac na cheir effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar eiddo cyfagos ac i sicrhau bod dŵr arwyneb o'r datblygiad yn cael ei storio/ei waredu'n foddhaol.

75. Ac eithrio'r fynedfa o Barc Cybi a ddangosir ar y cynllun Mynedfa Cae Glas (dwg ref 90145 / TA 101) a gymeradwyir drwy hyn, cyn dechrau'r cyfnod datblygu hwn caiff manylion llawn dylunio ac adeiladu'r fynedfa a ddangosir ar y lluniad cymeradwy eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys o leiaf: manylion peirianneg llawn am y fynedfa i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, ymlediadau gweledd, amserlen i roi'r fynedfa ar waith, cyfleusterau croesfannau cerddwyr, defnyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr arwyneb, goleuo, nodweddion hanesyddol, perthi, coed a nodweddion llinol presennol megis waliau a thirweddu, gan gynnwys yr holl addasiadau gofynnol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Gwneir y gwaith yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

    Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa ac i sicrhau rhyng-weledd digonol. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw ac yn diogelu adeileddau a nodweddion tirwedd er lles amwynder gweledol a nodweddion ecolegol a hanesyddol.

Adran E – Amodau Cynllunio Amlinellol – Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi.

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i "Gyfnod 1 Kingsland" a "Chyfnod 2 Kingsland" y datblygiad yn unig sydd wedi'u diffinio yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad penderfyniad hwn ac sydd wedi'u hamlinellu'n borffor ar y cynllun sydd wedi'i amgáu fel Atodiad (rhowch y rhif) i'r hysbysiad penderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd os bydd ei angen dan ddarpariaethau'r amod gynllunio berthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol sydd wedi'u rhestru yn Adran A yr hysbysiad penderfyniad hwn, sy'n berthnasol i bob un o'r 3 safle.

76. Ni cheir gwneud dim gwaith neu weithredau mewn perthynas â ailwampio o Gyfnod 1 Kingsland i Gyfnod 2 Kingsland, yn fewnol nac yn allanol, nes y caiff manylebau manwl llawn, gan gynnwys y cymysgedd o fathau o dai h.y. nifer yr ystafelloedd gwely, manylion y cynllun parcio ceir ac amserlen i gyflawni'r Cyfnod hwnnw o'r gwaith ailwampio, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Yna, caiff gwaith ailwampio "Cyfnod 1 Kingsland" ac unrhyw gyfleusterau cysylltiedig i "Gyfnod 2 Kingsland" ei gyflawni gan gadw'n gaeth at y manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hon.

    Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol ac i sicrhau bod y datblygiad yn darparu cymysgedd priodol o fathau o dai.

77. Bydd y safon Diogelu Drwy Ddylunio a gyflawnir gan ddatblygiad preswyl Cyfnod 2 Kingsland fel a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig fel rhan o'r ceisiadau materion a gadwyd yn ôl ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland. Caiff pob annedd Cyfnod 1 Kingsland ei hailwampio i gyflawni'r safon Diogelu Drwy Ddylunio gymeradwy honno cyn i neb feddiannu'r annedd breswyl honno yng Nghyfnod 2 Kingsland.

    Rheswm: I sicrhau amgylchedd diogel yn y datblygiad.

78. Ni cheir dechrau defnyddio neu meddinau unrhyw annedd sy'n rhan o "Gyfnod 2 Kingsland" nes i fan parcio'r annedd honno gael ei gwblhau gan gyd-fynd yn llawn â'r manylion a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig dan ddarpariaethau amod76. Wedi hynny, dim ond at y dibenion hyn y caiff y man parcio ei gadw.

    Rheswm: I alluogi cerbydau i adael y briffordd a pharcio mewn modd sy'n lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

79. Rhaid cwblhau'r ffyrdd ar y stad a gymeradwyir ar gyfer pob Cyfnod yn y datblygiad at orffeniad haen waelod cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad neu erbyn unrhyw ddyddiad arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

80. Ar gyfer pob Cyfnod yn y datblygiad, rhaid bod cwrb ar ffordd y stad a rhaid bod wynebau a goleuadau ar y lôn gerbydau a'r llwybrau troed cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad neu o fewn 5 mlynedd ar ôl dechrau'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf, neu o fewn unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

81. Ni cheir meddiannu unrhyw Gyfnod o'r datblygiad nes bod mesurau ar waith i reoli a chynnal a chadw'r fynedfa a ffyrdd eraill yn unol â manylion a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw yn y datblygiad. Caiff y fynedfa a'r ffyrdd eraill eu cynnal a'u cadw'n unol â'r manylion cymeradwy am gyn hired ag y bo'r defnydd cychwynnol ac unrhyw ddefnydd dilynol yn parhau.

Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

82. Ni cheir dechrau unrhyw gyfnod o'r datblygiad nes y caiff manylion llawn gwaredu dŵr draenio arwyneb o'r fynedfa a ffyrdd eraill, gan gynnwys amserlen ar gyfer rhoi hynny ar waith (gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd eu hangen i wasanaethu'r datblygiad), ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y manylion a gyflwynir dan ddarpariaethau'r amod hon yn cyfeirio at, ac yn ategu, y manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau amodau 31 a 32 y caniatâd cynllunio hwn. Gwaredir dŵr arwyneb o'r fynedfa a ffyrdd eraill mewn modd sy'n cyd-fynd â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hon.

Rheswm: Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig ac na cheir effaith andwyol ar yr amgylchedd nac ar eiddo cyfagos ac i sicrhau bod dŵr arwyneb o'r datblygiad yn cael ei storio/ei waredu'n foddhaol.

83. Ni chaiff datblygiad cyfnod o'r datblygiad gychwyn nes bod cynllun digolledu hirdymor ar gyfer y fadfall gribog ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i gynllun digolledu'r fadfall gribog gynnwys y canlynol:

    a) nodi lleoliadau'r ardal(oedd) digolledu ynghyd â dosbarthu lleoliad ardaloedd o'r fath i gyrff a enwir ar fformatau systemau gwybodaeth daearyddol (GIS);
    b) cynlluniau rheoli hirdymor gan gynnwys adolygiadau rheolaidd;
    c) cyfarwyddebau rheoli hirdymor;
    d) cyfarwyddebau wardeiniaeth hirdymor;
    e) mecanwaith adnoddau ar gyfer rheoli hirdymor;
    f) unigolion neu sefydliadau â chyfrifoldeb a llinellau cyfathrebu; a
    g) mecanweithiau i sicrhau diogelwch ac ymarferoldeb hirdymor ardaloedd digolledu.

Gwneir y gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol Rhywogaethau Ewropeaidd a Warchodir, a bod llinell sylfaen briodol wedi'i sefydlu i fonitro canlyniadau mesurau lliniaru a digolledu.

84. Ac eithrio'r fynedfa oddi ar Ffordd Kingsland a ddangosir ar y cynllun Cynllun Arfaethedig Ffordd Kingsland Dewis A (dwg ref 90145/002 Rev B) a gymeradwyir drwy hyn, cyn dechrau'r cyfnod datblygu hwn caiff manylion llawn dylunio ac adeiladu'r fynedfa a ddangosir ar y lluniad cymeradwy eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y cynllun yn cynnwys o leiaf: manylion peirianneg llawn am y fynedfa i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, ymlediadau gweledEdd, amserlen i roi'r fynedfa ar waith, cyfleusterau croesfannau cerddwyr, defnyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr arwyneb, goleuo, nodweddion hanesyddol, perthi, coed a nodweddion llinol presennol megis waliau a thirweddu, gan gynnwys yr holl addasiadau gofynnol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Gwneir y

gwaith yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I leihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa ac i sicrhau rhyng-weledddd digonol. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw ac yn diogelu adeileddau a nodweddion tirwedd er lles amwynder gweledol a nodweddion ecolegol a hanesyddol.

<u>Addysgiadol</u>

1. Gwneir pob gwaith ar goed yn unol â "BS 3998:2020 Gwaith ar Goed – Argymhellion" (Rhagfyr 2010).
2. Mae'r caniatâd cynllunio yn amodol ar gytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

Atodiad 2 –Amgylcheddol Bellach

Derbyniodd yr awdurdod cynllunio lleol yr adroddiadau canlynol a oedd yn cynnwys Gwybodaeth Amgylcheddol Bellach ym mis Mawrth 2015:

- Adroddiad Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1
- Arolwg Madfall Gribog;
- Adroddiad Arolwg Ystlumod.
- Asesiad Moch Daear
- Arolwg Adar sy’n Bridio.
- Asesiad o Gynefin Ymlusgiaid
- Adroddiad Arolwg Coetir Hynafol
- Arolwg Clychau'r Gog Parc Gwledig Penrhos

Mae'r ymgeiswyr yn dweud bod yr adroddiadau ecolegol yn darparu tystiolaeth arolwg wedi'i diweddaru sy'n ofynnol i sicrhau bod sail dystiolaeth y broses benderfynu'n ddigon cyfredol. Hefyd, darperir Adroddiad Gwerthusiad Archeolegol sy'n cyflwyno canfyddiadau'r ymchwiliadau archeolegol a gynhaliwyd yn hydref 2014.

Roedd y Wybodaeth Amgylcheddol Bellach yn destun ymgynghoriad a hysbysebu. Isod, darperir asesiad cryno o'r holl ymatebion a gafwyd erbyn adeg ysgrifennu'r ddogfen hon.

Swyddog Prosiect Mynediad Arfordirol – Dim sylwadau.

Draenio – Dim sylwadau penodol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – O ran y gwahanol asesiadau a gyflwynwyd fel Gwybodaeth Amgylcheddol Bellach, nodir bod methodolegau ac argymhellion yn cael eu dilyn a'u cynnwys mewn rhwymedigaethau ac amodau cynllunio. Nodir hefyd y bydd angen diweddaru'r arolygon yn y dyfodol. Gwneir sylwadau eraill ynglŷn â rhywogaethau goresgynnol, gwrychoedd, Coetiroedd Hynafol a thrawsleoli clychau'r gog, ac mae'r rhain i gyd wedi'u cynnwys fel darpariaethau yn y cytundeb cyfreithiol a'i amodau.

Gwasanaethau Amgylcheddol – Dim arsylwadau

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd "GCAG" **–** Mae'r Wybodaeth Amgylcheddol Bellach wedi dangos bod potensial archeolegol sylweddol ar draws Kingsland a Chae Glas a bod natur archeolegol, cymeriad a maint y gweddillion wedi'u sefydlu i roi sail i'r penderfyniad archeolegol a wnaethpwyd am y cais cynllunio.

Mae canlyniadau gwerthuso Cae Glas wedi dangos bod gan yr ardal hon botensial archeolegol arbennig, ac argymhellir y canlynol:

- Cloddio archeolegol llawn yn yr ardal hon gan gynnwys cyhoeddi a dosbarthu'r canlyniadau.
- Gwella lleoliad yr Heneb Restredig drwy ddylunio / plannu.
- Mynediad at yr heneb a'i rheoli.
- Dehongli, ymgysylltu cyhoeddus ac addysg – wedi'i sicrhau'n rhannol drwy ddatblygu Trefignath.
- Sefydlu Canolfan Dehongli Treftadaeth.

Cadarnhawyd gyda "GCAG" y gellir sicrhau'r mesurau lliniaru archeolegol a restrir uchod yn yr ymrwymiadau ac amodau cynllunio.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim arsylwadau.

CNC – Maent wedi addasu eu safbwynt o ran barn bresennol CNC am faint y coetir hynafol ym Mharc Arfordirol Penrhos i ardal fach 0.5 ha. Yn ei dro, caiff ei ystyried yn ffurfiol gan Fwrdd Rhestr Coetiroedd Hynafol CNC. Maent hefyd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â rhwymedigaeth gynllunio i gadw'r ardaloedd hyn yn eu cyfanrwydd yn unol â'u Rhestr Coetiroedd Hynafol.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru eisoes wedi mynegi'r farn y câi'r datblygiad effaith sylweddol ar yr AHNE ac maent yn dal at y farn honno. Dyma'r farn mae'r swyddogion a'r aelodau wedi cytuno gyda a wedi rhoi pwysau sylweddol arno wrth ystyried y cais (a dylid barhau i wneud hyn).

Dylai'r pwyllgor, yn ystod eu trafodaethau, roddi cryn bwysau ar sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ynghylch gorfodi amodau cynllunio i leihau'r effaith ar yr AHNE a'u sylwadau eraill mewn perthynas â safleoedd a ddiogelir, rhywogaethau a ddiogelir a choedlannau hynafol.

Mae copi o'r ymateb diweddaraf CNC dyddiedig 27.05.15 ynghlwm a'r adroddiad hwn.

Network Rail – Dim arsylwadau.

Cyngor Cymuned Trearddur – Dim arsylwadau.

Cafwyd 15 o arsylwadau'n gwneud yr arsylwadau canlynol:

- Mae Penrhos a Chae Glas wedi'u dynodi'n AHNE, Arfordir Treftadaeth, Morwedd Ynys Môn a Llwybr Arfordir Ynys Môn; y rhinweddau arbennig hyn sy'n diffinio'r dynodiad. Er bod ganddi'r un statws statudol â pharc cenedlaethol, mae lefel y manylder, boed hynny o ran effeithiau uniongyrchol neu anuniongyrchol yr AHNE ac ati, a'i rhinweddau arbennig eraill naill ai ynddi ei hun neu mewn cyfuniad, yn gwbl annigonol. Hefyd, nid yw'r dogfennau'n rhoi digon o sylw i'r berthynas agos iawn rhwng y dirwedd a'r forwedd, yng ngoleuni'r lleoliad arfordirol. Dylai fod hyn yn ofyniad sylfaenol o gofio sensitifrwydd y dirwedd y gallai ei hail-lunio.
- Nid yw'r dogfennau'n cyfeirio llawer o gwbl at yr effeithiau cymdeithasol ac amgylcheddol enfawr y mae hyn yn debygol o'u hachosi ar wahanol adegau yn ystod y datblygiad hyd at y cam gweithredol yn y 3 safle. Gallai'r mater penodol hwn greu goblygiadau difrifol i amwynder ardal Gwarchodfa Natur Penrhos yn ogystal â'r trigolion lleol, felly dylai gael sylw yn ei bennod ei hun. Nid yw'r cyflwyniad yn rhoi digon o wybodaeth i ddangos sut y bydd yr effeithiau hyn yn niweidio

twristiaeth ym Mhenrhos ac Ynys Gybi o'i gwmpas.

- Bydd gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd yn byw ar safle Cae Glas am gyfnod o 9 mlynedd. Bydd y tagfeydd a'r tarfu hir ar drafnidiaeth a achosir o ganlyniad i hyn yn cael effaith ariannol anffafriol ar Ynys Môn/Ynys Gybi fel cyrchfan wyliau ac ar ddefnyddio Porthladd Caergybi.

- Mae'n glir na ellir lliniaru'r holl effeithiau'n addas i'w gwrthbwyso o fewn yr Ardal Tirwedd Arbennig, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Arfordir Treftadaeth. Nid yw'r addewid o warchodfa natur newydd yn y safle dympio'n amodol ar unrhyw sôn am yr adnoddau y bydd eu hangen i lanhau trwytholchi gwastraff gwenwynig na gwaith lliniaru ar y SoDdGA ym Meddmanarch.

Atodiad 3 –Polisi Cynllunio

Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd "UPCC" y cyngor wedi rhoi cyngor ynglŷn â newidiadau pholisi cynllunio ers y penderfyniad i gymeradwyo caniatâd cynllunio yn Nhachwedd 2013. Ni fu newid materol i'r cynllun datblygu. Mae'r CDU a ataliwyd yn dal i gyfrif llawer fel ystyriaeth gynllunio faterol, ynghyd â'r gyfres o Ganllawiau Cynllunio Atodol a Pholisïau Cynllunio Interim a fabwysiadwyd. Mae drafft ymgynghori o'r Cyd-gynllun Datblygu Lleol (Ynys Môn a Gwynedd) (y Cynllun Adneuo) wedi'i gyhoeddi, gan amlinellu gweledigaeth a strategaeth newydd ardal y Cynllun. O gofio bod angen ystyried y sylwadau priodol a wnaethpwyd a chanlyniadau'r Archwiliad Cyhoeddus o'r Cynllun (a ragwelir ym mis Ebrill 2016), ystyrir yn bresennol y gall ond pwysau cyfyngedig gael ei rhoi ar y cam hwn yn y broses. Mae’r canllawiau perthnasol isod, ond yn fras mae'n gefnogol i'r datblygiad.

Mabwysiadodd y cyngor "Adeilad Niwclear Newydd Wylfa: Canllawiau Cynllunio Atodol" "CCA" ym mis Gorffennaf 2014. Bwriad y "CCA" yw atodi polisi cynllunio cenedlaethol a lleol sy'n bodoli eisoes, ac mae'n cynnwys canllawiau manwl materol i ddatblygiad cysylltiedig mewn cysylltiad ag adeilad niwclear newydd Wylfa, megis llety i weithwyr sy'n ffurfio rhan sylweddol o'r cynnig sy'n destun yr adroddiad hwn.

Mae polisi GP3 y "CCA" yn berthnasol gan fod y cynnig yn cynnwys Cyfleuster Parcio a Theithio ac mae'r polisi'n ceisio sicrhau bod trafnidiaeth ategol o'r fath yn hawdd ei chyrraedd drwy gyfrwng amrywiaeth o fathau o drafnidiaeth gynaliadwy. Mae hyn yn cryfhau'r syniad o leoli cyfleuster o'r fath yng Nghaergybi, ac ystyried nodweddion cynaliadwyedd yr anheddiad o ran darpariaethau PCC a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18 Trafnidiaeth (2007).

Gan ystyried darpariaethau PCC, NCT16 a chyfres o bolisïau cynllunio lleol, mae Polisi GP6 yn ceisio sicrhau bod gwasanaethau a chyfleusterau cymunedol gan gynnwys addysg, gofal iechyd, cyfleusterau hamdden a gwasanaethau brys yn eu lle ar gyfer cyfnodau adeiladu a gweithredu'r adeilad niwclear newydd. Bydd yr Aelodau'n nodi bydd yna ddarpariaethau manwl yn y cytundeb cyfreithiol arfaethedig sy'n ymdrin â'r mesurau lliniaru ar gyfer gwasanaethau o'r fath.

Gan ystyried darpariaethau PCC, Polisi Strategol 5 (Cynllun Fframwaith Gwynedd), Polisi 1 (Cynllun Lleol) a Pholisi PO3 (y CDU a ataliwyd), mae Polisi GP9 or "CCA" ar Gynnal a Chreu Cymunedau Cydlynol yn berthnasol ac yn gyffredinol yn ceisio integreiddio datblygiadau i gymunedau lleol gan ystyried yn llawn yr effeithiau posibl ar yr Iaith Gymraeg. Nodir y dylid osgoi crynoadau mawr o lety i weithwyr adeiladu oni ellir darparu buddiannau economaidd-gymdeithasol sylweddol i'r gymuned letyol. Mae'r ystyriaethau a restrir yn cynnwys troseddu a lliniaru yn erbyn ymddygiad gwrthgymdeithasol. Eto, bydd yr aelodau'n nodi y bydd yna ddarpariaethau yn y cytundeb cyfreithiol sy'n ymdrin â'r holl ystyriaethau materol hyn. Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013) yn faterol yn hyn o beth ac fe'i hystyrir ymhellach isod.

Mae'r "CCA" yn cynnwys pennod am lety weithwyr adeiladu ac yn gyffredinol mae'n nodi "...Ym marn y Cyngor Sir, dylid lleoli'r llety yn unol â strategaethau gofodol bras Cynllun Lleol Ynys Môn a'r CDU a Ataliwyd, gan ganolbwyntio ar aneddiadau Caergybi, Llangefni ac Amlwch." Mae'r canllawiau'n nodi y bydd maint a swyddogaethau'r aneddiadau hyn yn golygu eu bod mewn gwell sefyllfa i dderbyn y datblygiadau gan leihau'r effeithiau cymdeithasol ac amgylcheddol. Atgyfnerthir hyn ym Mholisi GP10 sydd hefyd yn cyfeirio at yr arweiniad lleoliadol yn Adran 5 y "CCA" ac mae'n cydnabod y dylai (datblygiad newydd) llety gweithwyr adeiladu gael ei ganolbwyntio yng Nghaergybi, Llangefni ac Amlwch, gyda thwf ar raddfa lai mewn canolfannau gwasanaeth lleol a phentrefi gwasanaeth a chyda ffafriaeth am safleoedd ar dir wedi ei ddatblygu'n flaenorol. Eglurodd yr adroddiad i'r pwyllgor cynllunio yn yr Hydref 2013 pam fod y raddfa a chynaliadwyedd cymwysterau Caergybi yn ei gwneud yn lleoliad addas ar gyfer llety gweithwyr niwclear; dywedodd ac ystyriwyd y faith fod ddim un o'r safleoedd testun y bwriad ân dir wedi datblygu'n flaenorol. Mae cyfeiriad penodol ym mharagraff 5.2.9 o'r CCA i'r datblygiad testun yr adroddiad hwn sy'n nodi "Barn y Cyngor Sir bod y cynllun yn rhoi enghraifft o gyfle i gyflwyno llety gweithwyr adeiladu sy'n darparu budd-dal etifeddiaeth barhaol y tu hwnt i'r cyfnod adeiladu'r NNB ar ffurf tai, datblygu twristiaeth fawr, cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol a gwasanaethau. "

Mae Polisi GP10 hefyd yn cyfeirio at yr angen am strategaeth llety gweithwyr adeiladu i gynnwys un rhan o dair mewn adeiladwyd i bwrpas, un rhan o dair rhentu preifat (newydd a presennol) a thraean o fewn llety i dwristiaid (newydd a presennol).Mae'r polisi hefyd yn nodi'r hyn y disgwylir yn y strategaeth i gynnwys ac yn cyfeirio at faterion fel mynd i'r afael effeithiau andwyol ar y farchnad dai, gan gynnwys darparu tai fforddiadwy; cyflwyno defnydd etifeddiaeth / budd-daliadau; hybu dylunio cynaliadwy o ansawdd uchel; lleoli er mwyn lleihau'r angen i deithio a hyrwyddo'r ddarpariaeth a'r defnydd o ddulliau trafnidiaeth gynaliadwy; osgoi neu leihau effeithiau andwyol ar amwynder, gan sicrhau bod y gyfran o weithwyr adeiladu mewn unrhyw leoliad unigol yn gytbwys gyda phroffil y gymuned bresennol; gan sicrhau ei ddarpariaeth cadw a gwella amgylchedd adeiledig a naturiol yr Ynys; yn hybu cydlynant cymdeithasol ac integreiddio ac yn osgoi effeithiau andwyol ar gyfleusterau a gwasanaethau cymunedol presennol. Er nad yw HNP wedi cyflwyno strategaeth o'r fath eto, mae'r adroddiadau o Hydref a Thachwedd 2013 wedi edrych ar y materion hyn yng nghyd-destun y cais. Yn ogystal, mae Polisi GP10 yn nodi y bydd disgwyl i'r hyrwyddwr prosiect i chwilio am gyfleoedd i ddarparu etifeddiaeth tai allai gynnwys cadw'r llety wedi'r cyfnod adeiladu.

O ran polisi cenedlaethol, mae Polisi Cynllunio Cymru "PCC" wedi'i ddiwygio a'r fersiwn sydd mewn bod yw Rhifyn 7, Gorffennaf 2014. Mae Nodiadau Cyngor Technegol hefyd wedi'u diwygio.

Un o'r newidiadau oedd bod y gofynion o ran y Cod Cartrefi Cynaliadwy a safonau BREEAM wedi'u tynnu'n ôl, ac mae'r newidiadau hyn wedi'u hadlewyrchu yn y rhwymedigaeth gynllunio o ran gofynion cynaliadwyedd ehangach ar gyfer y datblygiad sy'n adlewyrchu cyngor yn "PCC" a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2014).

Cafodd Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013) ei gyhoeddi ym mis Hydref 2013 ac mae'n rhoi manylion am fesurau posibl i liniaru a chefnogi'r iaith Gymraeg gan gynnwys tai fforddiadwy digonol, darparu cyfleoedd cyflogaeth a seilwaith gymdeithasol i gynnal cymunedau lleol. Bydd yr Aelodau'n nodi bod y cytundeb cyfreithiol arfaethedig yn cynnwys mesurau a mecanweithiau manwl.

Mae Nodyn Cyngor Technegol (NCT) newydd 23 Cynllunio ar gyfer Datblygiad Economaidd (2013) wedi'i gyhoeddi ac mae'n rhoi canllawiau i awdurdodau cynllunio lleol i asesu buddiannau economaidd datblygiadau newydd. Mae'r NCT yn cadarnhau bod defnyddiau economaidd yn cynnwys defnyddiau cyflogaeth draddodiadol yn ogystal â chynigion twristiaeth fel yr un yr ymgeisir amdano, ac mae hefyd yn

datgan bod defnyddiau economaidd yn cynnwys adeiladu. Mae paragraff 1.1.6 y NCT, fodd bynnag, yn ei gwneud yn glir ei fod yn ymdrin yn bennaf â'r dosbarthiadau defnyddio tir traddodiadol B1-B8.

O ran y defnydd etifeddiaeth Kingsland ar gyfer tai, mae'r astudiaeth ddiweddaraf Cyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai CATT (2013) yn dangos cyflenwad 5.4 mlynedd o dir ar gyfer tai, sy'n ostyngiad o'r 5.8 o flynyddoedd pan gafodd y cais ei ystyried Tachwedd 2013. Cafodd ei gydnabod yn yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio Hydref 2013 y buasai unrhyw dai ar Kingsland yn cael eu darparu y tu allan i'r cyfnod o 5 mlynedd, felly tydi'r diweddariad i'r CATT (2013) ddim yn faterol newid yr asesiad gwnaethpwyd.

Er nad yn ystyriaeth bolisi, dylai Aelodau fod yn ymwybodol ym mis Medi 2014, cyhoeddodd Horizon Nuclear Power eu Hymgynghoriad Cyn Ymgeisio Cam Cyntaf (YCY1) mewn perthynas â'r adeiladu Niwclear Newydd yn Wylfa. Fel ymgynghorai statudol, roedd Cyngor Sir Ynys Môn wedi ymateb yn ffurfiol ac mae manylion llawn i'w cael yn y cyswllt a restrir yn y papurau cefndir. Un o'r materion a godwyd yn yr ymateb i'r ymgynghoriad oedd diffyg eglurder ynglŷn â chynigion llety i weithwyr y prosiect yn ystod y cyfnod adeiladu a'r effeithiau ar y farchnad dai ehangach, gan gynnwys y sector rhentu, a thwristiaeth.

Papurau Cefndir

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Hydref 2013

http://democracy.anglesey.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2291&Ver=4&LLL=0

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Tachwedd 2013

http://democracy.anglesey.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2292&Ver=4&LLL=0

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Ebrill 2014

http://democracy.anglesey.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2297&Ver=4&LLL=0

Gorsaf Niwclear Newydd yn Wylfa: Canllawiau Cynllunio Atodol

http://www.anglesey.gov.uk/business/energy-island/energy-island-news/new-nuclear-build-at-wylfa-supplementary-planning-guidance/123426.

Ymgynghoriad YCY1

http://www.anglesey.gov.uk/empty-nav/news/press-releases-2014/december-2014/anglesey-responds-to-horizon-consultation/124583.article

Ein cyf/Our ref: 2114518
Eich cyf/Your ref: 46C427K/TR/EIA/ECON

Llwyn Brain,
Ffordd Penlan,
Parc Menai,
Bangor,
Gwynedd.
LL57 4DE

Ebost/Email:
angharad.crump@cyfoethnaturiolcymru.gov.uk
Ffôn/Phone: 03000 655 232

Dewi Francis Jones,
Rheolwr Datblygu Cynllunio,
Cyngor Sir Ynys Mon,
Swyddfa'r Sir,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7TW

Copi i David Pryce Jones

27/05/2015

Annwyl Syr,

CYNNIG: **Cais cynllunio hybrid**
LLEOLIAD: **Datblygiad ar Safleoedd Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi, Ynys Môn**

Yn dilyn eich cais gweler isod sefyllfa CNC o safbwynt y cais cynllunio hybrid i'r datblygiad yn Safleoedd Penrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi, a gyflwynwyd o dan gais cyfeirnod 46C427/TR/EIA/ECON. Hyderwn fod hyn yn foddhaol at ddibenion bod yn sail i adroddiad eich pwyllgor.

Swyddogaeth a chylch gwaith CNC yw cynghori'r sawl sy'n gwneud penderfyniadau yn unol â'i ddyletswyddau a restrwyd o dan ddarpariaethau deddfwriaeth statudol. Mae CNC wedi rhoi cyngor statudol am rinweddau cymharol y cynllun a gyflwynwyd yn ystod eich proses ymgynghori; yn ogystal â chyngor cyffredinol ar faterion sy'n gysylltiedig â threftadaeth naturiol yr ystyrir eu bod yn berthnasol i broses gwneud penderfyniadau mewnol eich Awdurdod eich hun.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn (AHNE)

Cadarnhaodd CNC yn flaenorol mai'r brif broblem i ni yw bydd y cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn. Derbyniwyd y pwynt hwn gan Gyngor Sir Ynys Môn (CSYM) yn ei adroddiad pwyllgor a oedd yn argymell cymeradwyo'r datblygiad.

Wedi i'r cais gael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio, mae CNC wedi cyflwyno cyngor pellach i CSYM o ran yr amodau a'r rhwymedigaethau i liniaru a lleihau effeithiau'r

datblygiad ar AHNE Ynys Môn. Roedd ein cyngor yn canolbwyntio ar blannu, tirweddu a'r angen i ddyluniad ac ymddangosiad y cynnig fod yn ddatblygiad o fath enghreifftiol o fewn AHNE Ynys Môn. Rydym hefyd wedi cynghori ar yr angen i bob cam o'r datblygiad gael ei gefnogi gan Ganllaw Dylunio a fydd yn dangos sut bydd y rhan honno o'r datblygiad yn bodloni'r diffiniad 'datblygiad enghreifftiol' ac yn adlewyrchu fel isafswm y canllawiau manwl a osodwyd allan yn TAN 12 'Dylunio'. Nod y dull hwn yw diogelu cyd-destun y tirlun a chymeriad yr ardal.

Mae CNC yn dymuno i chi ymgynghori â ni ar ddrafft terfynol yr atodlen rhwymedigaeth gynllunio, yn arbennig y manylion sy'n ymwneud â'r goedwig drefol yn Kingsland cyn iddo gael ei gymeradwyo. Yn ein barn ni mae'n rhaid i'r atodlen gynnwys darpariaethau am nifer priodol o goed fforest ar y safle i feddalu ymddangosiad y datblygiad a thorri graddfa'r datblygiad yn y tirlun.

Yn ychwanegol, mae CNC yn annog y datblygwr i gysylltu â ni cyn paratoi'r dyluniad manwl, a fydd yn ffurfio rhan gynhenid o'r cais materion a gadwyd yn ôl. Ein rheswm am hyn yw sicrhau y gall y datblygiad a gyflwynir gael ei nodi yn un enghreifftiol, o safon uchel; ac yn fath o ddatblygiad cynaliadwy o fewn AHNE Ynys Môn.

Safleoedd Gwarchodedig

Yn dilyn cymeradwyo cynnig y datblygiad yn y pwyllgor cynllunio, mae CNC wedi rhoi cyngor hefyd ar faterion eraill o fewn ein cylch gwaith yn cynnwys safleoedd gwarchodedig a rhywogaethau a warchodir. Nod ein cyngor yw sicrhau ymarferoldeb safleoedd statudol yn y tymor hir ac adfer neu gynnal statws cadwraeth cynefinoedd a rhywogaethau a adnabuwyd.

Rydym wedi cynghori ar gwmpas cyffredinol y cynnig er mwyn sicrhau y gall unrhyw effeithiau andwyol gan y datblygiad ar nodweddion Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch-Cymyran gerllaw gael eu gwrthbwyso'n briodol yn y tymor hir. Mae CNC felly wedi darparu cyngor wedi'i dargedu ar yr amodau a'r rhwymedigaethau cynllunio yn hyn o beth yn cynnwys cymeradwyo Strategaeth SoDdGA a fydd yn amlinellu sut bydd y datblygiad yn hyrwyddo cadwraeth a gwelliant y nodweddion sy'n gwneud y safle'n un o ddiddordeb arbennig, yn cynnwys ystyried ei ymarferoldeb yn y tymor hir.

O ran yr effaith bosibl ar Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) Glannau Ynys Cybi, rydym yn fodlon fod y rhwymedigaeth sy'n rhoi manylion y cynllun teithio sydd i'w weithredu yn cynnwys mesurau digonol i reoli mynediad i'r safle.

Rhywogaethau a Warchodir

Rydym wedi cynghori fod y datblygiad yn amodol ar gyfres o amodau a rhwymedigaethau i sicrhau fod ymarferoldeb ecolegol y safle yn bodloni'r amcanion cadwraeth priodol.

Rydym wedi cynghori hefyd ar yr amodau a'r rhwymedigaethau sy'n ofynnol fel prawf tryloyw o gydymffurfiaeth ynghyd â sefydlu fframwaith sy'n sicrhau cysondeb a chydymffurfiaeth â'r gofynion ar gyfer trwyddedau rhanddirymiad.

Yn yr amgylchiadau hyn, ystyriwn fod y cynnig yn dangos na fydd yn cael effaith andwyol ar gynnal statws cadwraeth ffafriol rhywogaethau a warchodir.

Mae CNC wedi cynghori hynny ar gwmpas a darpariaethau’r datganiad cydymffurfio â deddfwriaeth cadwraeth natur. Bydd cyflwyniad terfynol y ddogfen hon o gymorth i brofi fod unrhyw gymeradwyaeth gynllunio ddilynol yn unol â ac felly yn cydymffurfio â darpariaethau deddfwriaeth cadwraeth natur Ewropeaidd a chenedlaethol. Ystyrir felly fod y ddogfen hon yn berthnasol i broses fewnol gwneud penderfyniadau CSYM.

Coetir Hynafol

Mae CNC wedi rhoi asesiad pellach i CSYM o statws cadwraeth y Coetir Lled-Naturiol Hynafol sy’n gysylltiedig â’r datblygiad. Rydym yn fodlon y bydd y rhwymedigaeth yn sicrhau fod yr ardaloedd yr ystyrir eu bod yn goetir hynafol yn cael eu cadw yn eu cyfanrwydd ac na fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd o fewn yr ardaloedd hyn o Goetir Hynafol.

Hyderaf fod yr uchod yn crynhoi sefyllfa CNC o safbwynt y cynnig datblygu hwn ac y bydd yn sail i adroddiad eich pwyllgor.

Yn y cyfamser mae croeso i chi gysylltu â ni os gallwn fod o gymorth pellach i chi.

Yn gywir / yours faithfully

Angharad Wyn Crump MRTPI
Uwch Swyddog Cadwraeth / Senior Casework Officer
Tîm Gwaith Achos / Casework Team