Dogfen ir Cyhoedd

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 29 GORFFENNAF 2015 am 1.00 o'r gloch y prynhawn	WEDNESDAY, 29 JULY, 2015 at 1:00 p.m.
SIAMBR Y CYNGOR, SWYDDFEYDD Y CYNGOR, LLANGEFNI	COUNCIL CHAMBER, COUNCIL OFFICES, LLANGEFNI
Swyddog Pwyllgor — Ann Holmes 01248 752518	Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Lewis Davies
Jeffrey M Evans
Ann Griffith (Is-Gadeirydd/Vice-Chair)
John Griffith
K P Hughes
Vaughan Hughes
Victor Hughes
W T Hughes (Cadeirydd/Chair)
Raymond Jones
Richard Owain Jones
Nicola Roberts

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

R h a g l e n

Atgoffir aelodau y bydd papurau cefndirol y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau i'r pwyllgor ar gael i'w harchwilio ar mewn fformat electronig ar ddiwrnod y cyfarfod o 12.30 p.m. ymlaen yn Siambr y Cyngor neu gellir eu harchwilio yn yr Adain Rheoli Datblygu yn ystod oriau agor arferol. Hefyd gellir gweld dogfennau y cyfeirir atynt yn yr adroddiadau ar ffeiliau'r electronig y ceisiadau.

Adroddir ar lafar i'r Pwyllgor unrhyw wybodaeth ychwanegol a ddaw i law yn dilyn cyhoeddi adroddiadau.

Efallai y gwneir man newidiadau i rybudd o benderfyniad mewn achosion o gamgymeriadau argraffu adroddiadau i'r Pwyllgor cyn rhyddhau rhybudd o benderfyniad i ganiatau neu i wrthod cais.

Mynegai

1 YMDDIHEURIADAU

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyn unrhyw ddatganiad o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 COFNODION CYFARFOD 1 GORFFENNAF, 2015_(Tudalennau 1 - 6)

Cyflwyno cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLE

Dim wedi'u cynnal ers y cyfarfod blaenorol.

5 SIARAD CYHOEDDUS

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO_(Tudalennau 7 - 18)

6.1 24C300A/ECON – Tyn Rhos Fawr, Dulas

6.2 25C28C – The Bull Inn, Llanerchymedd

6.3 34LPA1013/FR/EIA/CC – Ffordd Gyswllt, Llangefni

6.4 34C304F/1/ECON – Coleg Menai, Llangefni

6.5 36C338 – Ysgol Henblas, Llangristiolus

6.6 42C127B/RUR – Fferm Ty Fry, Rhoscefnhir

Nodwch os gwelwch yn dda fod cyfarfodydd y Pwyllgor yn cael eu ffilmio ar gyfer eu darlledu'n fyw a'u darlledu wedyn ar wefan y Cyngor. Mae'r Awdurdod yn Rheolydd Data dan y Ddeddf Diogelu Data a bydd data a gesglir yn ystod y gweddarllediad hwn yn cael ei gadw'n unol â pholisi cyhoeddedig yr Awdurdod

7 CEISIADAU'N CODI_(Tudalennau 19 - 30)

7.1 19C1145 – Byngalo Harbour View, Ffordd Turkey Shore, Caergybi

7.2 19LPA37B/CC – Safle Cybi, Ysgol Uwchradd Caergybi, Caergybi

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU'N GWYRO_(Tudalennau 31 - 36)

10.1 25C250 – Tregarwen, Coedana, Llanerchymedd

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried gan y cyfarfod hwn.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU_(Tudalennau 37 - 60)

12.1 19C845H – Holyhead Hotspurs, Caergybi

12.2 19C587C – Parc Felin Dwr, Llaingoch, Caergybi

12.3 39C18Q/1/VAR – Plot 22,Ty Mawr, Porthaethwy

12.4 40C323B – Bryn Hyfryd, Bryn Refail

13 MATERION ERAILL_(Tudalennau 61 - 76)

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

This page is intentionally left blank

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2015

PRESENNOL:	Y Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Jeffrey M.Evans a Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ), Swyddog Cynllunio (CR) (ar gyfer cais 6.3), Cynorthwy-ydd Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Prif Beiriannydd (HP) (ar gyfer eitem 14.1) Prif Beiriannydd (Traffig a Thrafnidiaeth) (DR) (ar gyfer eitem 14.1), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Richard Owain Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Llinos M. Huws (cais 11.1)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn :-

Gwnaeth y Cynghorydd Jeff Evans ddatganiad o ddiddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yn eitem 12.1 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arni.

Gwnaeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 6.3 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mehefin, 2015.

4 YMWELIADAU SAFLEOEDD

Ni chafwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn y cyfarfod diwethaf o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Dim siaradwyr cyhoeddus yn y cyfarfod hwn.

6 CEISIADAU A OHIRIWYD

6.1 19C1145 – Cais llawn i godi rhandy yn Harbour View Bungalow, Ffordd Turkey Shore, Caergybi

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 25C28C – Cais llawn i ddymchwel y tŷ tafarn presennol a’r adeiladau cysylltiedig yn y Bull Inn, Llannerch-y-medd

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.3 36C338 – Cais amlinellol i godi annedd gyda’r holl faterion wedi eu cadw’n ôl ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU’N CODI

7.1 22C224 – Cais amlinellol i godi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa ar dir ger Tan y Ffordd Isaf, Llanddona

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yn Adran Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd y Cyngor. Mae’r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio’r cais fel sy’n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei ohirio yn y cyfarfod diwethaf o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd nodyn gweithredu Polisi 50. Mae’r argymhelliad bellach yn un i ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef, fel Aelod Lleol, yn cefnogi’r cais a chynigiodd y dylid cymeradwyo’r cais. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd T. Victor Hughes y dylid gwrthod y cais gan fod y Swyddogion wedi argymell gwrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf. Dywedodd

fod y Cyngor Cymuned Lleol a thrigolion lleol wedi gwrthwynebu'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Ann Griffith y cynnig i wrthod y cais.

Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, K.P. Hughes, Vaughan Hughes, W.T. Hughes a Nicola Roberts i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Pleidleisiodd y Cynghorwyr Ann Griffith, T.V. Hughes a Raymond Jones i wrthod y cais. O'r herwydd, cafodd y bleidlais i ganiatáu'r cais ei chario.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 13C183B/RUR – Cais llawn i godi annedd ar gyfer menter wledig, gosod gwaith trin carthion pecyn ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir ger Seren Las, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Swyddog 'perthnasol' o'r Cyngor Sir. Mae'r Swyddog Monitro wedi sgriwtineiddio'r cais fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos M. Huws, Aelod Lleol, fod y cais i godi annedd yn gysylltiedig â busnes menter wledig arddwriaethol. Lleolir y busnes arfaethedig ar gyrion pentref Bodedern. Cefnogir y cais gan Gynllun Busnes ynghyd â dogfen ymateb a baratowyd, y ddau ohonynt, gan ymgynghorydd yr ymgeisydd. Dyfynnodd o bolisi NCT 6 a oedd yn cefnogi busnesau garddwriaethol o'r fath. Mae gan yr ymgeisydd ganiatâd ar gyfer, ac mae wedi prynu twnelau polythen sy'n arwydd o fwriad i ddatblygu'r fenter hon. Dywedodd y Cynghorydd Huws ymhellach fod 2 o fusnesau menter eraill ar yr Ynys wedi cael caniatâd yn ddiweddar.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw polisïau cynllunio yn caniatáu datblygiad yng nghefn gwlad i gefnogi mentrau gwledig ond pan maent wedi cwrdd â phrofion caeth o ran polisi cynllunio. Rhaid darparu tystiolaeth glir hefyd bod y fenter wedi cael ei chynllunio ar sylfaen ariannol gref. Mae'r Cyngor wedi awgrymu i'r ymgeisydd y dylai ofyn am ganiatâd dros dro am dair blynedd am lety ar y safle er mwyn sicrhau presenoldeb ar y safle ac er mwyn sefydlu a fydd y busnes yn llwyddo. Cafwyd cadarnhad gan yr ymgeisydd nad oedd yn dymuno ystyried lleoliad dros dro a'i bod yn dymuno i'r cais gael ei ystyried fel un am annedd barhaol.

Dywedodd y Cynghorydd K.P. Hughes ei bod yn bwysig cefnogi busnesau menter wledig ond heb wybod a fyddai'r busnes yn llwyddo ai peidio, roedd yn ei chael yn anodd cefnogi cais am annedd barhaol ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd T.V. Hughes.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod ef o'r farn bod yr ymgeisydd wedi dangos ymrwymiad o ran prynu twnelau polythen ar gyfer y fenter a'i fod o'r farn y byddai annedd dros dro am 3 blynedd yn wariant dianghenraid i'r ymgeisydd. Cynigiodd y Cynghorydd Evans y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19LPA37B/CC – Cais llawn i ddymchwel rhan o'r adeilad cyfredol, gwaith alro ac ehangu er mwyn creu Ysgol Gynradd newydd ynghyd â ffurfio maes parcio ar Safle Cybi, Ysgol Uwchradd Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n cyflwyno'r cais ar gyfer datblygiad ar dir sydd yn ei feddiant.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ymgynghorwyd gyda'r aelodau lleol ar gyfer Ward Caergybi yn hytrach na'r aelodau lleol ar gyfer Ward Ynys Gybi; o'r herwydd byddai'r cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais fel y gellir ymgynghori gydag aelodau lleol Ynys Gybi.

13 MATERION ERAILL

13.1 34LPA1015A/CC/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi 5 o unedau busnes newydd yn hen safle Hyfforddiant Môn, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod barn sgrinio wedi dod i law ar gyfer codi 5 o unedau busnes newydd ar hen safle Hyfforddiant Môn, Llangefni. Penderfynwyd nad oedd angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol ar gyfer y cynnig.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad.

14 GORCHMYNION

14.1 Gorchymyn Cyngor Sir Ynys Môn (Gorchymyn Rheoli Traffig) (Amryfal Leoliadau, Porthaethwy) 2015

Cyflwynwyd – adroddiad y Prif Beiriannydd (Traffig a Thrafnidiaeth) ar yr uchod.

Dywedodd y Prif Beiriannydd (Traffig a Thrafnidiaeth) y paratowyd y Gorchymyn arfaethedig mewn ymateb i gwynion a gafwyd dros nifer o flynyddoedd ynghylch parcio a thagfeydd traffig ar yr A545 ym Mhorthaethwy. Mae'r tagfeydd i'w priodoli'n bennaf i gyfuniad o lecynnau parcio y mae cyfyngiad aros arnynt a gweithgareddau llwytho a dadlwytho a pharcio yn anghyfreithlon mewn llecynnau lle mae cyfyngiadau ger y groesfan i gerddwyr. Cafwyd deiseb wedi ei llofnodi gan 350 o bobl yn cefnogi'r cynnig cyfredol. Cafwyd wyth o wrthwynebiadau a oedd yn dwyn sylw at effaith andwyol bosibly cynnig ar fasnach a busnesau lleol a hynny oherwydd y gostyngiad yn nifer y llecynnau parcio ar y stryd.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cynnig yn unol â'r Gorchymyn a'r cynlluniau a hysbysebwyd.

Y CYNGHORYDD W.T. HUGHES
CADEIRYDD

This page is intentionally left blank

6.1 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

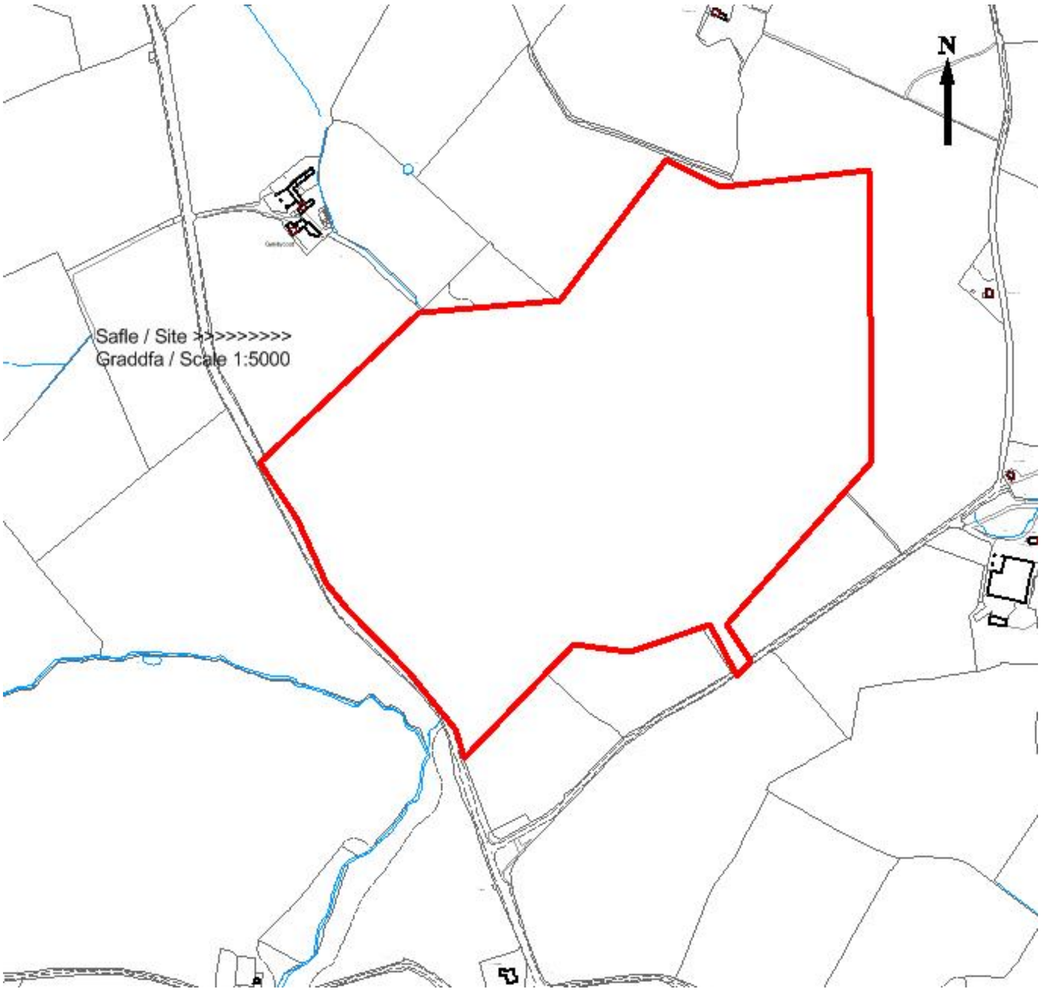
Rhif y Cais: **24C300A/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llys Dulas Estate Co

Creu llynoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a caffi a adeilad storfa ynghyd a ffyrdd mynedfa a mannau parcio cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o / Formation of lakes for fishing and recreation use, erection of a shop and cafe and a storage building together with associated access roads and parking areas and the installation of a new septic tank on land forming part of

Tyn Rhos Fawr, Dulas



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DPJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir y byddai o fantais i Aelodau'r Pwyllgor ymweld a'r safle i werthfawrogi maint a chyd-destyn y bwriad cyn gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

6.2 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

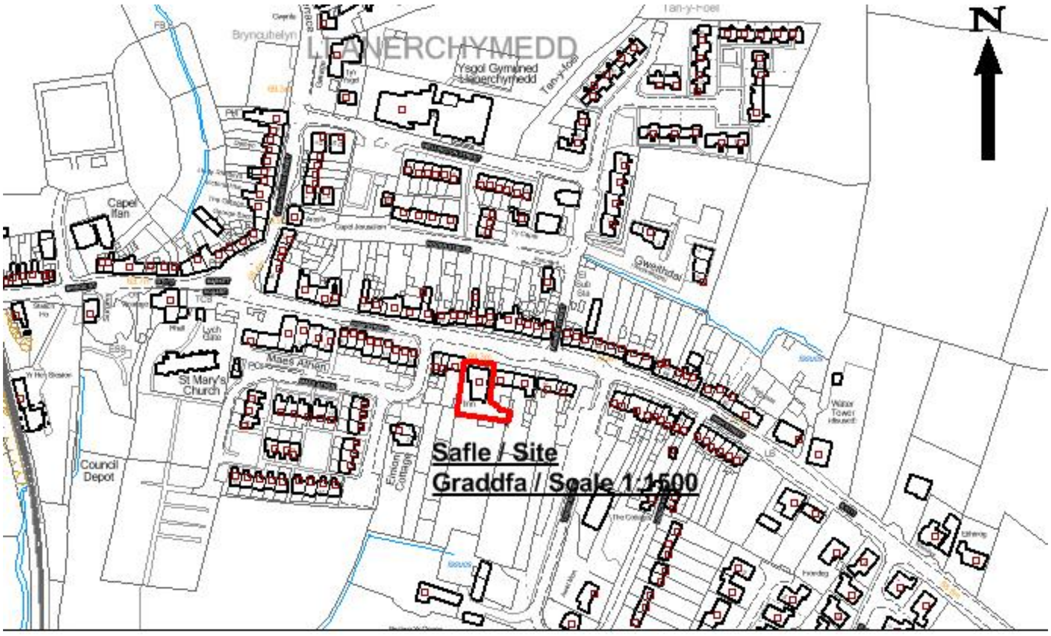
Rhif y Cais: **25C28C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Tony Doggett

Cais llawn i ddymchwel 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: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn disgwyl am ymateb CADW i'r ymgynghoriad neu gyfarwyddyd ganddo ynghylch rhestru'r adeilad.

6.3 **Gweddill y Ceisiadau** **Remainder Applications**

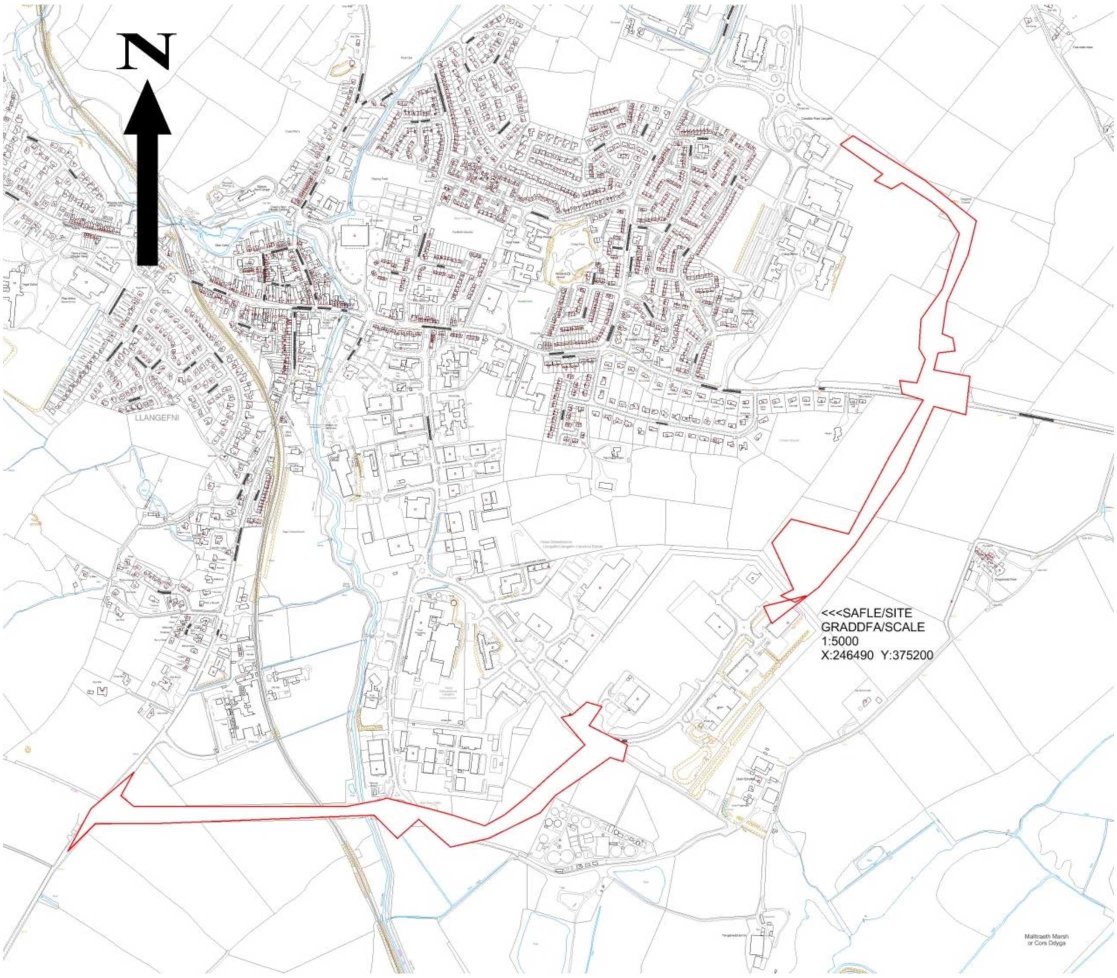
Rhif y Cais: **34LPA1013/FR/EIA/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Environment & Technical

Cais llawn i adeiladu ffordd gyswllt a fydd yn cynnwys cylchfan newydd ar yr A5114, gwelliannau i'r briffordd rhwng yr A5114 a'r gyrchfan gyfredol ar ben deheuol Ffordd y Stad Ddiwydiannol ac adeiladu ffordd newydd rhwng y pwynt hwn a Pharc Busnes Bryn Cefni ac o'r gogledd o Barc Busnes Bryn Cefni i Goleg Menai trwy'r B5420, Ffordd Penmynydd ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir i'r dwyrain o / Full application for the construction of a link road comprising of a new roundabout on the A5114, highway improvements between the A5114 and the existing roundabout at the southern end of the Industrial Estate Road and construction of a new road between this point and Bryn Cefni Business Park and from the north of Bryn Cefni Business Park to Coleg Menai via the B5420, Penmynydd Road together with associated work on land to the east of

Stad Diwydiannol Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir y byddai o fantais i Aelodau'r Pwyllgor ymweld a'r safle i werthfawrogi maint a chyd-destyn y bwriad cyn gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

6.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

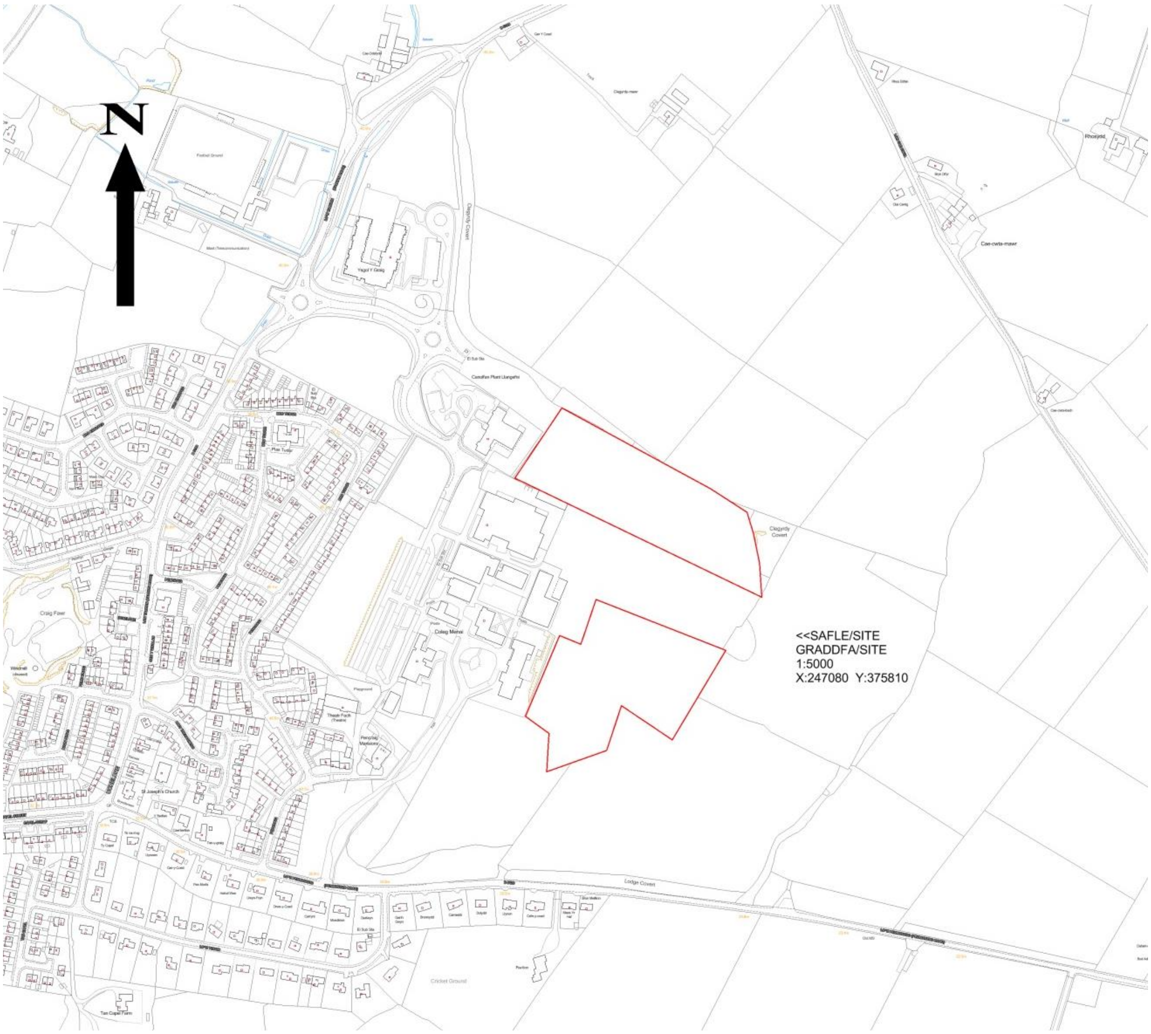
Rhif y Cais: **34C304F/1/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Wyn Thomas

Cais amlinellol ar gyfer estyniad i'r campws presennol yn cynnwys codi tri o unedau tri llawr gyda 250 o lecynnau parcio, uned ar wahân sy'n cynnwys campfa a stiwdio ffitrwydd gyda 60 o lecynnau parcio cysylltiedig ynghyd a chae pêl-droed pob tywydd a system ddraenio gynhaliadwy gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir yn / Outline application for the an extension to the existing campus comprising of the erection of three; three-storey units with 250 associated car parking spaces, a separate unit comprising of a gym and fitness studio with 60 associated car parking spaces together with an all-weather outside football pitch, and sustainable drainage system with all matters reserved on land at

Coleg Menai, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (MTD)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir y byddai o fantais i Aelodau'r Pwyllgor ymweld a'r safle i werthfawrogi maint a chyd-destyn y bwriad cyn gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

6.5 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

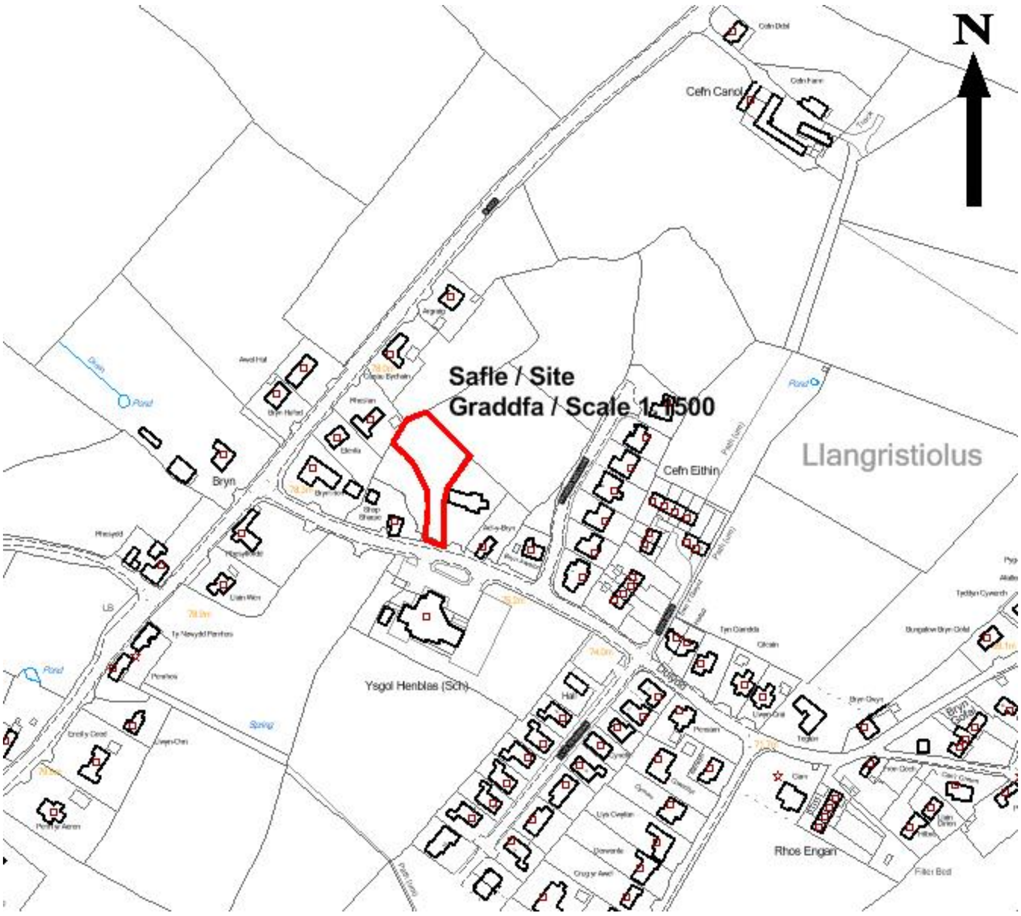
Rhif y Cais: **36C338** Application Number

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: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (SCR)

Argymhelliad:

Gohirio

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mehefin 2015 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio penderfyniad ar y cais er mwyn aros am benderfyniad yr Arolygiaeth Gynllunio ar apêl gerllaw (cais cynllunio cyfeirnod 36C336 – codi annedd ar dir ger Ffordd Meillion, Llangristiolus), gan fod yr apêl yn codi materion o ran gweithredu Polisi 50 yn anheddiad Llangristiolus.

Cynhaliwyd ymweliad safle ar 6 Gorffennaf, 2015gan yr Arolygaeth Gynllunio ac felly disgwylir y bydd y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Medi 2015 am benderfyniad.

6.6 Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications**

Rhif y Cais: **42C127B/RUR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr G Jones

Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd a gosod system trin carthffosiaeth ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural dwelling together with the installation of a private treatment plant on land at

Fferm Ty Fry/Ty Fry Farm, Rhoscefnhir

Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Ymweliad Safle

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ystyrir y byddai o fantais i Aelodau'r Pwyllgor ymweld a'r safle i werthfawrogi chyd-destyn y bwriad cyn gwneud penderfyniad ar y cais cynllunio.

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

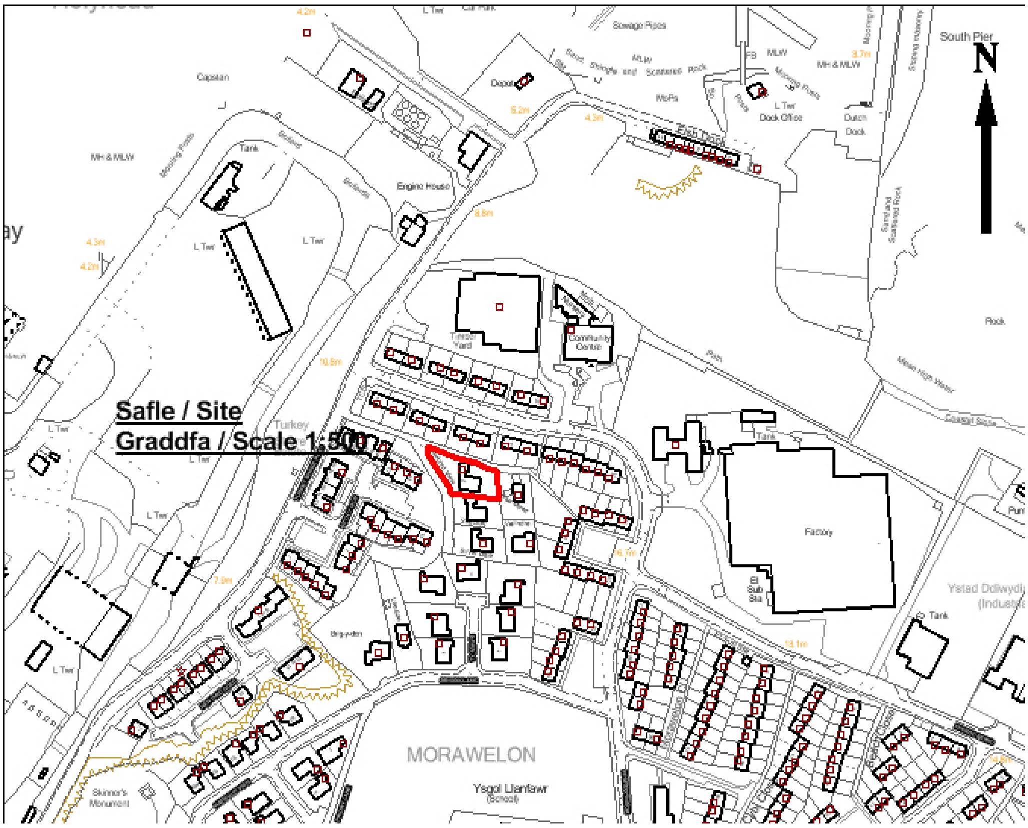
Rhif y Cais: **19C1145** Application Number

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: 29/07/2015

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.

Yn ei gyfarfod ar 3 Mehefin 2015, penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn disgwyl am gadarnhad ynghylch perchenogaeth y ffordd fynediad at yr annedd.

Rydym bellach wedi derbyn cadarnhad fod y trac mynediad o Ffordd Turkey Shore i'r safle yn eiddo i'r Cyngor ac mae gan yr ymgeisydd hawl mynediad dros y trac hwn. Mae'r trac sydd yn union gerllaw'r annedd yn eiddo i'r ymgeisydd a deallir fod gan eiddo eraill hawl tramwy.

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 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 – Galw i fewn – pryderon

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

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

Cyngor Tref – Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus - Rhoddwyd
cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tri ffordd.
Rhoddwyd rhybudd ger y safle, rhoi 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 7 llythyr gwrthwynebiad a 2 ddeiseb.

Eu pryderon yw:

1) Cau/amharu ar Ffordd Turkey Shore yn ystod y gwaith adeiladu
2) Colli preifatrwydd / edruyc drosodd yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
3) Cysgodi/colli goleuni yn yr annedd o'r enw Cae Mawr
4) Uchder yr anecs
5) Colli gwerth yr annedd o'r enw Cae Mawr
6) Byddai'r cynnig yn difrodi'r ffordd fynediad sy'n breifat ac yn cael ei chynnal a'i chadw gan ddeiliaid gwahanol eiddo.

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

1) Rhoddir amod ar y rhybudd o benderfyniad o ran mynediad i Ffordd Turkey Shore o safbwynt y llwybr cyhoeddus
2) 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.
3) 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.
4) O ran colli gwerth yr eiddo, nid yw honno'n hystyriaeth gynllunio.
5) Nid yw anheddau yn colli gwerth yn ystyriaeth gynllunio.
6) Cadarnhawyd bod y ffordd fynediad o'r annedd mewn perchenogaeth rannol breifat ac ym mherchenogaeth y Cyngor a'r ymgeisydd, o'r herwydd, mae'n cael ei chynnal a'i chadw gan yr ymgeisydd a'r Cyngor .

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, 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) 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) 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

(04) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 24/12/2015 o dan cais cynllunio rhif 19C1145.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

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

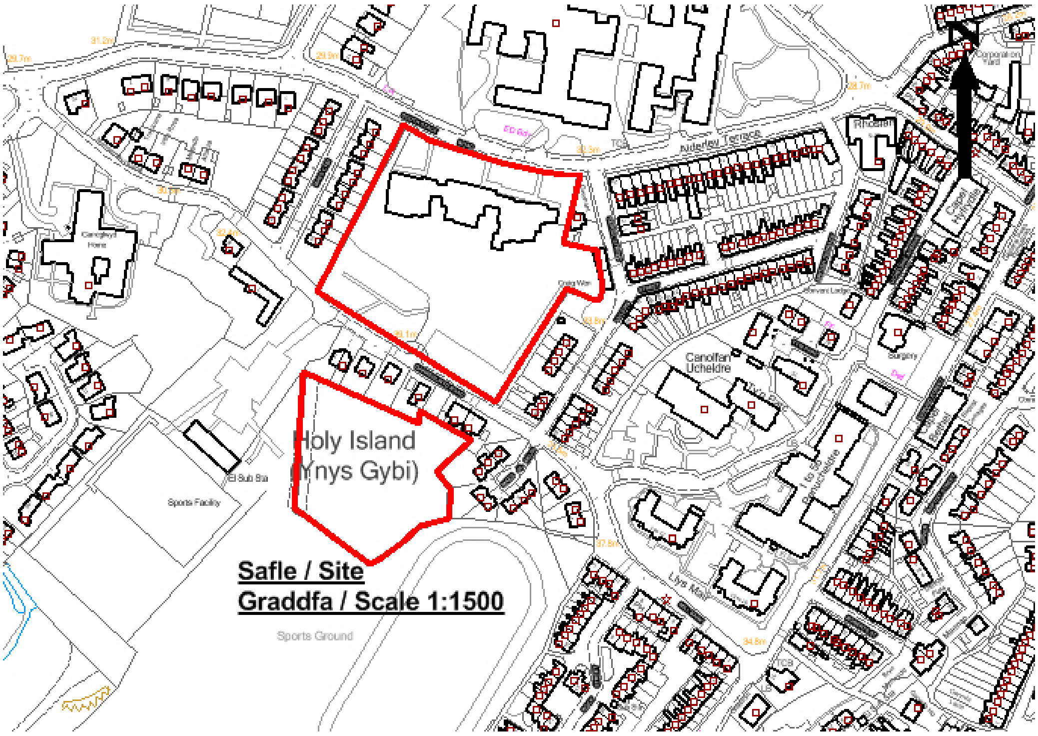
Rhif y Cais: **19LPA37B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service - Lifelong Learning

Cais llawn i ddymchwel rhan o adeilad presennol, addasu ag ehangu er mwyn creu ysgol gynradd newydd ynghyd a chreu maes parcio newydd yn / Full application for demolition of part of the existing building, alterations and extensions so as to create a new primary school together with the formation of a car park at

Cybi Site, Holyhead High School, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Gwneir y cais gan y Cyngor ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf, gohiriwyd y cais oherwydd camgymeriad yn y broses ymgynghori mewn perthynas ag ymgynghori gyda'r Aelodau Lleol. Mae hyn wedi cael ei gywiro yn y cyfamser.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais ar gyfer dymchwel rhannau o'r adeilad presennol a chodi estyniadau er mwyn creu ysgol gynradd newydd sy'n cyfuno tair ysgol gynradd bresennol yn yr ardal ar un campws. Defnyddiwyd y safle'n flaenorol fel rhan o'r ysgol sir ac mae'n cynnwys adeilad gwaith bric coch sy'n wynebu Ffordd Ynys Lawd, a bydd prif wyneb yr adeilad hwn yn cael ei gadw fel rhan o'r cynigion.

Mae mynediad i gerddwyr ar gael o'r strydoedd cyfagos ar hyn o bryd ac mae mynediad i gerbydau oddi ar Ffordd Garreglwyd. Mae'r cynnig yn bwriadu creu llefydd parcio ychwanegol ar dir gyferbyn â'r safle, oddi ar Ffordd Garreglwyd, sy'n ffurfio rhan o gampws chwaraeon Millbank.

Mae Ysgol Cybi yn adeilad rhestredig ac mae cais ar wahân arfaethedig am ganiatâd adeilad rhestredig.

2. Mater(ion) Allweddol

Dyluniad a'r effaith ar fwynderau yn cynnwys effeithiau ar breswylwyr a materion priffyrdd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D21 – adeiladau rhestredig
Polisi D23 – adeiladau rhestredig
Polisi D32 – trefniant y safle

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – polisi cyffredinol
Polisi 5 – dyluniad
Polisi 16 – cyfleusterau hamdden a chymunedol
Polisi 17 – cyfleusterau hamdden a chymunedol
Polisi 26 – parcio ceir
Polisi 34 – cadwraeth natur
Polisi 41 - adeiladau rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – canllawiau rheoli cynllunio
Polisi GP2 – dyluniad
Polisi TR10 – safonnau parcio
Polisi EN4 – bioamrywiaeth
Polisi EN5 – safleoedd rhyngwladol
Polisi EN13 – cadwraeth adeiladau
Polisi CC1 – cyfleusterau cymunedol

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7
NCT 5 Cadwraeth Natur
NCT 7 Dyluniad
NCT 16 – Chwaraeon Hamdden a Mannau Agored

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. J. A. Roberts – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyng. R. Jones – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Y Cyng. R. Ll. Jones – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Cyngor Tref Caergybi – dim ymateb i'r ymgynghoriad

Dŵr Cymru-Welsh Water – amodau safonol

Priffyrdd – yn disgwyl sylwadau mewn perthynas â lled llwybrau troed, y ddarpariaeth lle parcio, darpariaeth arhosfan bws ac ati.

Cyfoeth Naturiol Cymru – wedi gofyn am fanylion ychwanegol; maent wedi derbyn y manylion ac maent yn dderbyniol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – wedi gofyn am fanylion ychwanegol; manylion wedi eu derbyn.

Wales and West Utilities – sylwadau safonol ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Adain Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau safonol ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Adain Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – sylwadau mewn perthynas â'r dyluniad a'r gorffenwaith – manylion diwygiedig wedi eu cyflwyno.

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Mewn ymateb i'r rownd wreiddiol o ymgynghoriadau a chyhoeddusrwydd, derbyniwyd un llythyr oddi wrth breswylydd lleol sy'n codi pryderon ynglŷn â:

Colli golygfeydd;
Yr angen am ysgol gynradd newydd;
Anallu'r ffyrdd lleol i ymdopi â thraffig ychwanegol;
Dylid defnyddio'r tir yn well – mae plant yn defnyddio'r tiroedd ar hyn o bryd, yn enwedig gan fod mynediad cyfyngedig i gaeau chwarae Millbank a bod y parc lleol yn dirywio.

Ni fyddai colli golygfeydd o ganlyniad i'r cynnig yn ystyriaeth ddigon arwyddocaol i wrthod caniatâd cynllunio. Mae'r Cyngor wedi gwneud ei benderfyniad ffurfiol i gau ysgolion cynradd yn yr ardal - y mater i'w ystyried yn y cais yw p'un a yw'r cynllun presennol yn dderbyniol yn nhermau cynllunio ac nid y prif benderfyniad mewn perthynas â chau ysgolion; rhaid ystyried y cais fel mae wedi ei gyflwyno - fodd bynnag caiff defnydd cymunedol o ysgolion ei annog yn gyffredinol; deellir fod y Cyngor ar hyn o bryd yn ymgynghori i gael barn pobl leol ar y cyfeiriad ddylid ei gymryd gyda Pharc Caergybi yn y dyfodol; ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac er y disgwyliwyd ymateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad deellir nad oes gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cynllun cyhyd â bod amodau priodol yn cael eu gosod ac y rhoddir ystyriaeth i gyflwyno system draffig un ffordd yn yr ardal leol i gyd-fynd â'r Ddeddf Priffyrdd yn hytrach na thrwy unrhyw ofynion cynllunio.

Dylid nodi bod y Cyngor wedi rhoi mwy o gyhoeddusrwydd i'r cais ar ôl derbyn manylion diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon ynghylch dyluniad, a fydd yn dod i ben ar ôl dyddiad cyfarfod y Pwyllgor. Pe bai unrhyw faterion ychwanegol yn codi nad ydynt wedi derbyn ystyriaeth yn yr adroddiad, bydd adroddiad pellach yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor er mwyn i'r Aelodau allu ailystyried unrhyw benderfyniad a wnaed yn wyneb y wybodaeth newydd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19LPA37A/CC – Dymchwel yr hen ysgol bresennol ynghyd â chodi neuadd chwaraeon ar dir ger Ysgol Uwchradd Caergybi, Caergybi – tynnwyd yn ôl 5/11/2008.

19LPA37C/CC/SCR – Barn sgrinio mewn perthynas â'r cais cyfredol – nid oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol 9/6/15.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y cynllun: Tan yn ddiweddar, roedd y safle yn cael ei ddefnyddio fel rhan o gampws Ysgol Uwchradd Caergybi. Ers hynny mae wedi mynd yn wag ac wedi mynd â'i ben iddo. Bydd yr addasiadau arfaethedig yn golygu bod yr adeilad yn parhau i gael ei ddefnyddio at ddibenion addysg a bydd ei leoliad drws nesaf i'r Ysgol Uwchradd a chaeau chwarae Millbank yn ychwanegu at ganolbwynt addysgol yr ardal leol. Mae'r Cyngor wedi gwneud ei benderfyniad ffurfiol i gau ysgolion cynradd lleol a chyfuno'r gofynion ar un safle. Mae safle'r ysgol wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi drws nesaf i ddefnyddiau tebyg. Mae'r ardal parcio ceir yn Millbank wedi ei lleoli y tu allan i'r ffin ddatblygu dan y Cynllun Lleol ond tu mewn i'r ffin dan y CDU a Stopiwyd. Mae Millbank wedi ei ddynodi ar gyfer defnyddiau hamdden a'r gymuned (dynodiad FF5). Mae'r cynnig yn bwriadu cynnwys llefydd parcio ar ran o'r safle hwn. Mae polisïau'r Cynllun Lleol ynghyd â Pholisi CC1 y CDU a Stopiwyd yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol oddi mewn neu ar ymyl ffiniau aneddiadau. Ni fydd darparu llefydd parcio yn arwain at golli ardaloedd chwarae ffurfiol.

Dyluniad: Bwriad y cais yw adnewyddu a gwella'r prif ddrychiad brics coch ar adeilad Cybi, ailgyflwyno nodwedd tŵr ac adfer y drychiad hwn fel prif ddrychiad yr adeilad. Bydd ychwanegiadau i gefn yr adeilad hwn sy'n wynebu Ffordd Garreglwyd yn cael eu tynnu a bydd estyniad newydd yn cael ei adeiladu gan ddefnyddio ffurf a deunyddiau cyfoes. Bydd y man chwarae ac ardaloedd chwarae meddal a chaled ffurfiol ar gael ar y safle ei hun ynghyd â pheth darpariaeth parcio ceir. Gellir cael mynediad at weddill y llefydd parcio ceir ar hyd troedffordd gan ddefnyddio croesfan bresennol i Millbank.

Mae ffurf a graddfa'r adeilad yn fawr ond yn briodol yn ei gyd-destun. Mae cyferbyniad derbyniol rhwng deunyddiau traddodiadol a gorffeniadau cyfoes. Ystyrir bod y cynllun yn addas i'w bwrpas.

Effeithiau ar y Briffordd: Mae ffyrdd o amgylch y safle yn ffyrdd mynediad lleol, ar wahân i Ffordd

South Stack (sef y prif lwybr arfordirol rhwng Caergybi a Trearddur) a chânt eu defnyddio gan drigolion lleol a thwristiaid ac mae rhai preswylwyr yn parcio ar y stryd arnynt mewn rhai ardaloedd. Er bod palmentydd a chroesfan ar Ffordd Garreglwyd er enghraifft, disgwyliwyd sylwadau gan yr Awdurdod Priffyrdd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mewn perthynas â lled priodol i'r palmentydd, arhosfan bws a darpariaeth parcio ceir. Mynegwyd pryder hefyd ynghylch gallu'r ffyrdd lleol i ymdopi â'r traffig ac mae'r Awdurdod Priffyrdd yn ystyried system draffig un ffordd ar gyfer cyfnod gweithredol y datblygiad. Yn y cyfamser ystyrir ei bod yn angenrheidiol gosod amod mewn perthynas â chynllun rheoli traffig adeiladu i sicrhau na fydd y cyfnod adeiladu yn peri unrhyw effeithiau annerbyniol ar y briffordd.

Effeithiau ar Fwynderau: O amgylch y safle mae tai lleol, yn cynnwys yr hen dŷ'r ysgol ei hun ac eiddo eraill sy'n ffinio'n uniongyrchol â safle'r ysgol a'r rheini o flaen yr ardal parcio ceir arfaethedig yn Millbank. Mae safle'r ysgol wedi cael ei ddefnyddio at ddibenion addysgol ers iddo gael ei adeiladu'n wreiddiol a bydd yn parhau i gael ei ddefnyddio felly o ganlyniad i'r cynnig. Er y bydd ysgolion lleol yn cael eu cyfuno ar y safle, ni ystyrir y bydd y defnydd yn dwysáu i'r graddau y bydd effeithiau annerbyniol yn digwydd i drigolion lleol o ran sŵn neu aflonyddwch fel bod rhaid gwrthod y caniatâd. Ystyrir bod angen cyflwyno peth sgrinio i'r ffin rhwng yr ardal parcio ceir a thai lleol i sicrhau nad yw'r ardal parcio ceir, yn enwedig os caiff ei defnyddio ar gyfer gweithgareddau ar ôl ysgol, yn tynnu oddi ar fwynderau preswyl o ran sŵn ac aflonyddwch, ac ystyrir y byddai angen amod i reoli'r defnydd o oleuadau artiffisial. Yn yr un modd, bydd y defnydd o olau artiffisial ar safle'r ysgol ei hun yn cael ei reoli trwy amod. Mae angen sgrinio priodol ar y ffiniau rhwng safle'r ysgol ac eiddo cyfagos am resymau sy'n ymwneud â mwynderau yn ogystal â diogelwch yr ysgol.

Cadwraeth Natur: Ceisiwyd gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd i gefnogi'r cais mewn perthynas â rhywogaethau a warchodir. Mae gwaith archwilio priodol wedi cael ei gynnal ac ystyrir bod sylw digonol wedi ei roi i effeithiau mewn perthynas ag ystlumod, adar sy'n nythu a madfallod cribog. Cynigir amodau yn unol â chanlyniadau'r arolwg i sicrhau na fydd unrhyw effeithiau annerbyniol yn digwydd.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn briodol yn ei osodiad a'i fod yn addas i'w bwrpas. Nid oes unrhyw bryder yng nghyswllt egwyddor y cynllun o safbwynt diogelwch priffyrdd a gellir rheoli'r cynnig er mwyn gwarchod mwynderau a chadwraeth natur trwy amodau priodol.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cynllun ar ôl i'r cyfnod hysbysu ac ymgynghori gyda chymdogion ddod i ben ac yn amodol ar yr amodau a ganlyn:

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled â 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 chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth

weithredu'r datblygiad.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) Rhaid cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol fanylion llawn am yr holl ffensys, waliau neu ddull arall o gau neu greu llinell derfyn ar gyfer y man parcio ceir arfaethedig yn Millbank, a fydd yn cynnwys ffens sgrin rhwng y maes parcio a'r eiddo cyfagos ar Ffordd Garreglwyd, a rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith ar y safle. Rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fel y'u cymeradwywyd a rhaid codi'r ffens sgrin fel y'i cymeradwywyd cyn bod unrhyw ddefnydd ar y safle ar gyfer parcio ceir yn dechrau ac wedi hynny rhaid ei gadw mewn cyflwr tebyg am weddill oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau ymddangosiad boddhaol i'r datblygiad ac er mwyn diogelu mwynderau.

(04) Ni chaiff unrhyw oleuadau allanol eu gosod ar safle maes parcio Millbank hyd nes y cyflwynir manylion am y polion golau arfaethedig, ynghyd â strategaeth lliniaru golau, yn cynnwys mesurau i leihau faint o olau sy'n dianc i eiddo cyfagos, a rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol gymeradwyo'r rhain yn ysgrifenedig. Wedi hynny bydd y cynllun yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau ymddangosiad boddhaol i'r safle ac er mwyn diogelu mwynderau.

(05) Ni chaniateir danfon unrhyw beth i'r safle cyn 7am neu ar ôl 7pm ar unrhyw ddiwrnod.

Rheswm: Diogelu mwynderau.

(06) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu, yn cynnwys unrhyw waith dymchwel, hyd nes y cyflwynir Datganiad Dull Adeiladu i'r awdurdod cynllunio lleol a'i fod yn ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid glynu wrth y datganiad a gymeradwyir trwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer yr hyn a ganlyn:

i) parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;
ii) llwytho a dadlwytho offer a deunyddiau;
iii) storio offer a deunyddiau a ddefnyddir i adeiladu'r datblygiad;
iv) codi a chynnal a chadw byrddau diogelwch yn cynnwys arddangosfeydd addurniadol a chyfleusterau i'r cyhoedd eu gweld, pan fo hynny'n briodol;
v) cyfleusterau golchi olwynion;
vi) mesurau i reoli'r llwch a'r budreddi gaiff ei ryddhau yn ystod y gwaith adeiladu a dymchwel, a
vii) cynllun ar gyfer ailgylchu/cael gwared â gwastraff sy'n deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu.

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau a diogelwch y briffordd.

(07) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r datganiad dull osgoi rhesymol sydd wedi ei gynnwys yn adroddiad *Holyhead School: Method Statement for Great Crested Newts* gan Atmos Consulting dyddiedig 11 Mehefin 2015 (cyfeirnod 26600/R4/Ref1).

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir all fod yn bresennol ar y safle.

(08) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r mesurau osgoi rhesymol ar gyfer ystlumod

sydd wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad *Holyhead School: Bat Survey* gan Atmos consulting dyddiedig 11 Mehefin 2015 (cyfeirnod 26600/R3/Rev1). Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes caiff blwch ystlumod ei osod ar y safle yn unol â pharagraff 4.2.3 yr Adroddiad, a rhaid cytuno yn ysgrifenedig ar y math a'i leoliad gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn ei osod. Caiff y blwch ystlumod ei gadw ar y safle trwy gydol y gwaith adeiladu. Ni chaniateir defnyddio'r adeilad a gymeradwyir yma o gwbl hyd nes y darperir mannau clwydo fydd ar gael i'w defnyddio yn unol â chynllun sydd i'w gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol y mae'n rhaid derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig iddo. Wedi hynny, rhaid cadw'r mannau clwydo am weddill oes y datblygiad.

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw rywogaethau a warchodir all fod yn bresennol ar y safle yn cael eu diogelu.

(09) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddigwydd hyd nes y cyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol gynllun ar gyfer diogelu coed yn ystod y gwaith adeiladu sydd i'w cadw fel rhan o'r datblygiad, fel y dengys rhif darlun 1294: 102 Diwygiad A a gyflwynwyd dan gyfeirnod cynllunio 19LPA37B/CC, a rhaid derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol iddo. Bydd y gwaith i ddiogelu coed yn cael ei gyflwyno a'i gynnal a'i gadw yn unol â'r cynllun a gytunwyd trwy gydol y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Diogelu'r coed presennol ar y safle.

10.1 Ceisiadau'n Tynnu'n Groes Departure Applications

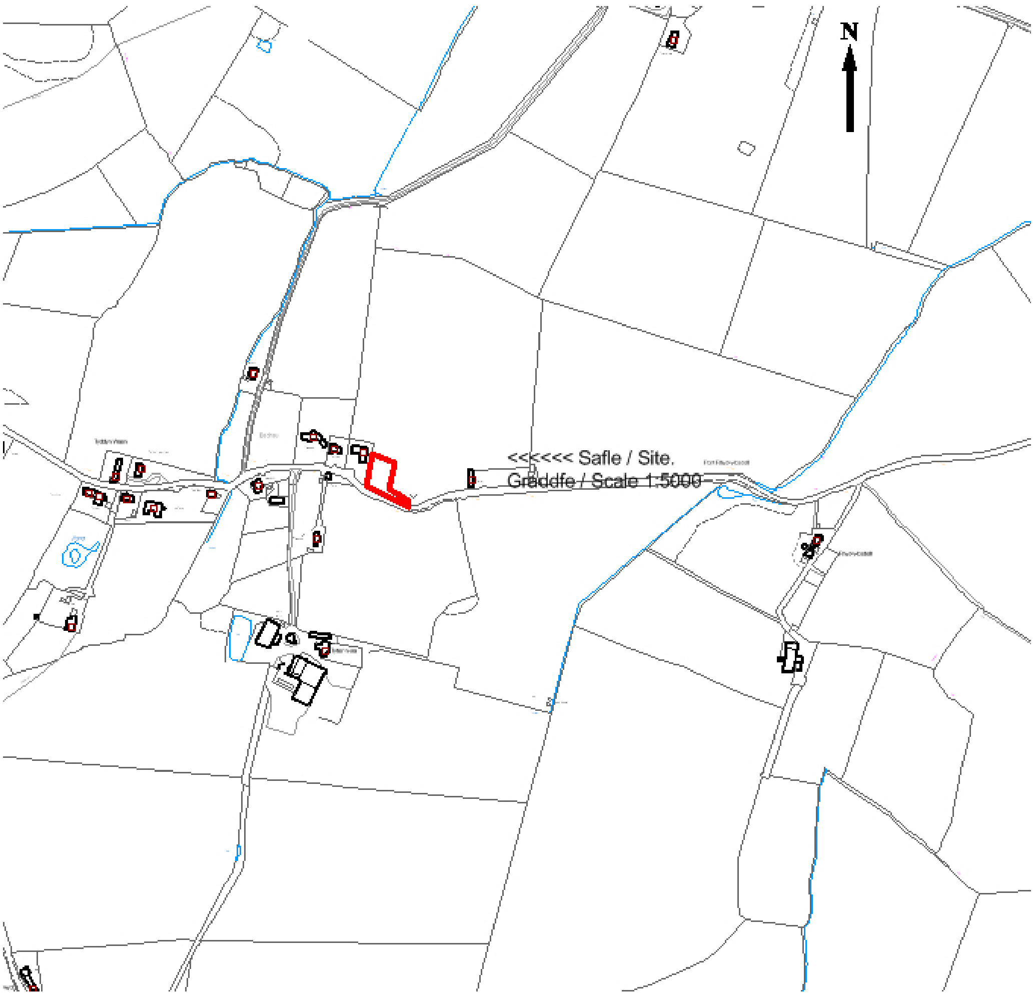
Rhif y Cais: **25C250** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Glyn Lewis Hughes

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a gosod system trin carthion yn cynnwys manylion llawn am mynediad i gerbydau ar dir ger / Outline application for the erection of a dwelling and installation of a package treatment plant together with full details of the vehicular access on land adjacent to

Tregarwen, Coedana, Llanerchymedd



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DO)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor fel un sy'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd ond y gellir ei gefnogi dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yn ddarn o dir ger Tregarwen ym mhentrefan Bachau ger Llannerch-y-medd.

Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o ran polisi ynghyd â'i effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
1 – Polisi Cyffredinol
48 – Meini Prawf ar gyfer datblygu Tai
53 – Tai yn y Cefn Gwlad

Cynllun Fframwaith Gwynedd
A6 – Anheddau Newydd yn y Cefn Gwlad Agored
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygiad
HP5 – Y Cefn Gwlad, Pentrefannau a Chlystyrau

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad) 2014

NCT 12: Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng J Griffith – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyng K P Hughes – Galw i bwyllgor.

Cyng Ll M Huws - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad

Priffyrdd – Argymell caniatad amodol

Draenio – Sylwadau

Cymgor Cymuned – Cefnogi'r cais ond mynegi pryder am ddiogelwch traffic i'r fynedfa.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau cyffredinol.

Derbyniwyd un llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a gynhaliwyd mewn perthynas â'r cais.

Y prif bwyntiau yn y llythyr oedd:

- Diogelwch ar y brifffordd
- Draenio
- Y ffynnon gyfredol
- Cyflenwad Trydan
- Gall cynlluniau tymor hir gynnwys datblygiad pellach ar y cae.
- Pryderon ynghylch diogelwch ei eiddo.
- Y Gymuned Wledig
- Effaith ar breifatrwydd
- Dibrisio eiddo.

Mewn ymateb i'r uchod:

- Ymgynghorwyd gyda'r Awdurdod Priffyrdd ac maent wedi argymell caniatáu gydag amodau.
- Ymgynghorwyd gyda'r Adain Ddraenio ac maent yn fodlon gyda'r cynllun draenio.

- Ymchwilir i faterion yn ymwneud â'r ffynnon yn ystod y cam Rheoliadau Adeiladu.
- Nid yw cael cyflenwad trydan yn ystyriaeth gynllunio.
- Mae'r cais hwn am un annedd yn unig. Byddai unrhyw gais cynllunio yn y dyfodol yn cael ei drafod ar ei rinweddau ei hun.

- Nid yw hwn yn fater cynllunio, mae materion ynghylch diogelwch yn rhai i'r heddlu.

- Mae Bachau yn cynnwys dyrniad o eiddo preswyl sydd wedi eu lleoli'n agos at ei gilydd. Am y rheswm hwn, caiff Bachau ei gategoreiddio fel Pentrefan a Chlwstwr yn y Cefn Gwlad yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, lle caniateir anheddau sengl ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd eraill derbyniol sy'n union gyfagos i'r rhan o'r pentrefan a'r clwstwr gwledig sydd eisoes wedi ei ddatblygu.
- Bydd manylion am edrychiad yr anheddau arfaethedig yn derbyn sylw ar adeg trafod y materion a gadwyd yn ôl. Ymhellach, mae annedd eisoes yn bodoli yn ymyl tŷ'r gwrthwynebwyr a rhagwelir bod rhywfaint o edrych drosodd eisoes yn bodoli.
- NidNid yw dibrisio eiddo cyfagos yn ystyriaeth gynllunio

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad

Ystyrir bod safle'r cais yn y cefn gwlad dan ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn, fodd bynnag, caiff ei nodi fel Pentrefan a Chlwstwr Gwledig dan bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ar 1 Rhagfyr 2005, pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau trosiannol a nodwyd yn Rheoliadau CDLl Cymru ac i roi'r gorau i weithio ar Gynllun datblygu Unedol Ynys Môn. Bydd y cynllun a adneuwyd yn 2001 fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr arolygydd, yn ystyriaeth o bwys wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio.

Gan ystyried darpariaethau Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004, rhaid i'r modd y penderfynir ar geisiadau cynllunio gydymffurfio gyda darpariaethau'r cynllun datblygu oni bai bod ystyriaethau o bwys yn nodi fel arall.

Pery'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd i fod yn ystyriaeth o bwys oherwydd bod y broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Unedol wedi datblygu i'r fath raddau ac oherwydd y cafodd ei sgriwtineiddio mewn Ymchwiliad Cyhoeddus a'i gefnogi yn Adroddiad yr Arolygwyr yn 2004.

O'r herwydd, derbynnir yr egwyddor o ddatblygu gan fod y cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y rhoddir ystyriaeth o bwys iddo.

Mae'r cynnig hefyd yn cydymffurfio gyda'r egwyddorion ym mharagraff 9.3.2 Polisi Cynllunio Cymru – 7^{fed} Argraffiad 2014 sy'n datgan y gall fod yn dderbyniol mewnlenwi mewn modd sensitif fylchau bychan o fewn grwpiau bychan o dai neu fân estyniadau.

Effaith ar yr ardal gyfagos.

Lleolir y cynnig mewn ardal a ddynodir yn Ardal Dirwedd Arbennig dan ddarpariaethau Polisi 31 Cynllun Lleol Ynys Môn, D3 Cynllun Fframwaith Gwynedd ac EN1 Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad neu edrychiad yr ardal dirwedd arbennig.

O safbwynt tirwedd, ystyrir bod y cynnig yn fewnlenwi derbyniol nad yw'n cael effaith andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mae'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt tirwedd yn gyffredinol ac mae'n integreiddio'n dda gyda'r ardal sy'n union gyfagos iddo.

Priffyrdd a Draenio

Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig ac maent wedi argymell nifer o amodau.

Mae'r Adain Ddraenio wedi cynnig rhai sylwadau.

7. Casgliad

Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn a pholisi A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd, mae'r cynnig yn dderbyniol dan ddarpariaethau polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

8. 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 newidiadau o'r fath yn cael effaith ar natur y datblygiad neu'n 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), a thirlunio'r safle.

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

(02) 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.

(03) 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.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Bydd y fynedfa yn cael ei gosod a'i hadeiladu mewn modd sy'n gwbl unol â'r cynllun amgaeedig, HMTPA. FFIG 1, cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o unrhyw rwystrau parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Bydd y fynedfa yn cael ei hadeiladu gyda graddiant na fydd yn fwy na 1 mewn 20 o'r 5 metr gyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda lleiniau gwelededd 2.4 metr gan 54 metr a 2.4 x 90 metr. O fewn llinellau'r lleiniau gwelededd, ni chaniateir unrhyw beth a fydd uwchlaw 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb yn cael ei chwblhau a bydd yn gweithio'n berffaith cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle yn llifo i'r briffordd sirol. Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion dylunio llawn ar gyfer draenio'r safle wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo. Ni fydd neb yn symud i mewn i'r annedd hyd oni fydd y cynllun a gymeradwywyd wedi ei weithredu'n llawn ac wrth fodd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

Er gwybodaeth

Na fydd yr awdurdod priffyrdd yn gyfrifol am unrhyw ddŵr wyneb sy'n llifo o'r ffordd i'r safle'n sgil y datblygiad.

Ei gyfrifoldeb ef/hi fydd addasu, symud a/neu warchod unrhyw wasanaethau statudol ar y briffordd ac ef/hi fydd yn talu am wneud y gwaith.

Ef/hi fydd yn talu i'r Awdurdod Ffyrdd, ei gynrychiolwyr neu ei gontractwyr cydnabyddedig eraill am ddarparu'r llwybr cerdded a/neu lwybr ar draws y lle glas a fydd eu hangen yng nghyswllt y datblygiad hwn a hynny cyn defnyddio'r fynedfa a chwblheir y gwaith hwn cyn cychwyn ei defnyddio.

Os yw ef/hi yn dewis gwneud y gwaith ei hun, dylai'r ymgeisydd gyflwyno cais ysgrifenedig i'r Cyfarwyddwr Corfforaethol Datblygu Cynaliadwy yn gofyn am yr hawl, dan Adran 171 Deddf Briffyrdd 1980 i wneud gwaith ar y briffordd ar gyfer creu'r llwybr cerdded a/neu'r llwybr ar draws y lle glas.

9. Polisïau Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon
31 – Tirwedd
42 – Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd
D3 – Ardalioedd Cadwraeth Tirwedd
D28 – Llechi Naturiol
D29 – Dylunio
D32 – Tirwedd

Cynllun Datblygu Unedol a Stopwyd
GP2 – Dylunio
TR10 – Safonnau Parcio
EN1 – Cymeriad Tirwedd

12.1 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

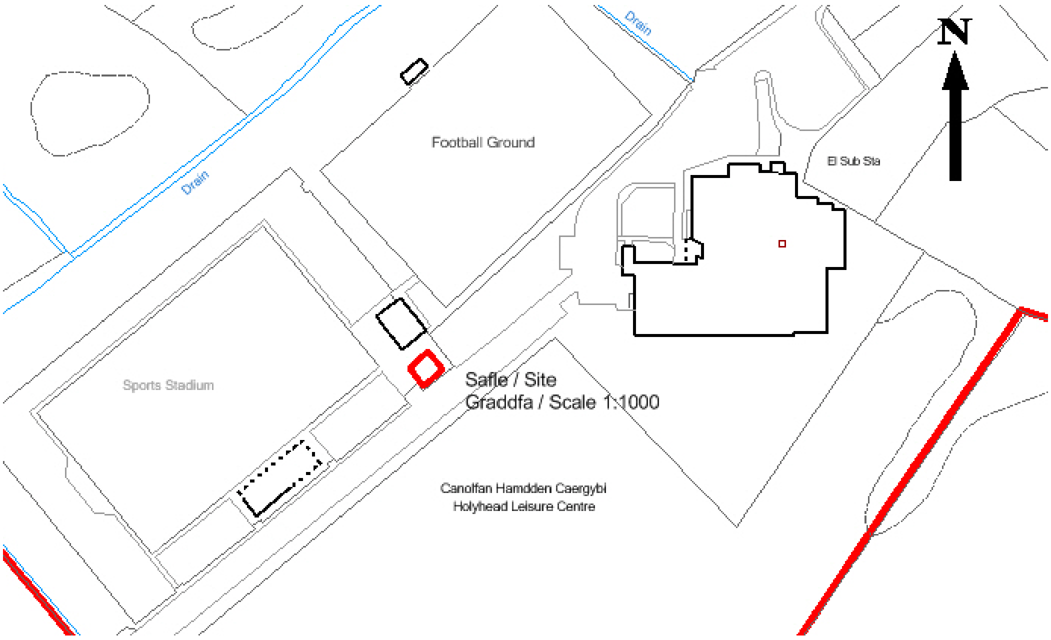
Rhif y Cais: **19C845H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Richard Parry

Cais llawn i osod caban symudol ar y safle i'w ddefnyddio fel siop marchnata clwb pel droed yn / Full application for the siting of a portacabin on the site for use as a football club merchandise shop at

Holyhead Hotspurs, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(OWH)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle’r cais ar gae Holyhead Hotspurs tu ôl i Ganolfan Hamdden Caergybi.

Y bwriad yw lleoli porta-cabin i’w ddefnyddio fel siop nwyddau ar gyfer y clwb pêl-droed.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw p’un a yw’r cynllun arfaethedig yn dderbyniol o ran ei swyddogaeth a’i effaith weledol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 5 – Dyluniad
Polisi 19 – Siopa
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 EP9 – Adwerthu y Tu Allan i’r Canolfannau Presennol

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 12 – Dyluniad

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Trefor Lloyd Hughes – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Aelod Lleol Dafydd Rhys Thomas – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Aelod Lleol Jeffery Evans - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu’r adroddiad

Cyngor Tref – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

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
15/07/2015 a 17/07/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C845 – Gosod cysgodfan i wywlwyr yn y New Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi – CANIATAWYD 04/03/2004

19C845A – Newid defnydd y tir i leoli adeilad rhag-wneuthuredig i'w ddefnyddio fel clwb yng Nghanolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 27/07/2006

19C845B – Adeiladu ystafell ffisiotherapi o dan stand y gwylwyr yn Yr Ofal, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 14/04/2008

19C845C – Cadw'r gwaith altro a'r estyniadau i'r Clwb, Yr Ofal, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 16/01/2209

19C845D – Cais i godi lle sefyll i wylwyr dan do yn Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 08/04/2010

19C845E – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845A ar gyfer ymestyn y cyfnod ar gyfer lleoli y clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 16/08/2011

19C845F – Cais i ddiwygio amod (01) ar ganiatâd cynllunio 19C845C ar gyfer ymestyn y cyfnod ar gyfer cadw'r estyniadau i'r clwb yn Yr Oval, Canolfan Hamdden Caergybi, Caergybi CANIATAWYD 16/08/2011

19C845G – Cais ôl-weithredol i gadw'r estyniad i'r clwb yn Holyhead Hotspurs Clubhouse, Caergybi Caniatau 22/01/2013

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r bwriad yn cynnwys lleoli porta-cabin ar dir Clwb Pêl-droed Holyhead Hotspurs er mwyn gwerthu nwyddau'r clwb pêl-droed.

Mae'r porta-cabin arfaethedig yn mesur 31.49 metr sgwâr. Ni ystyrir y bydd y porta-cabin arfaethedig yn effeithio ar yr ardaloedd o'i amgylch gan y bydd wedi ei leoli ar yr iard ar dir y clwb pêl-droed; mae ffens ddiogel uchel o'i amgylch.

Ni ystyrir y bydd y cynllun arfaethedig yn effeithio ar y mwynderau cyfagos neu unrhyw eiddo cyfagos i'r graddau y dylid gwrthod caniatâd.

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, cyn belled ac na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

(01) Rhaid cael gwared o’r adeilad a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 31/07/2020 ag adfer y tir i’r hyn ydoedd cyn 31/08/2020.

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y rhoes yr awdurdod cynllunio lleol ganiatâd gan eu bod yn dymuno ailystyried y sefyllfa ar 31/07/2020 yn wyneb yr amgylchiadau fydd yn bod yr adeg honno.

12.2 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

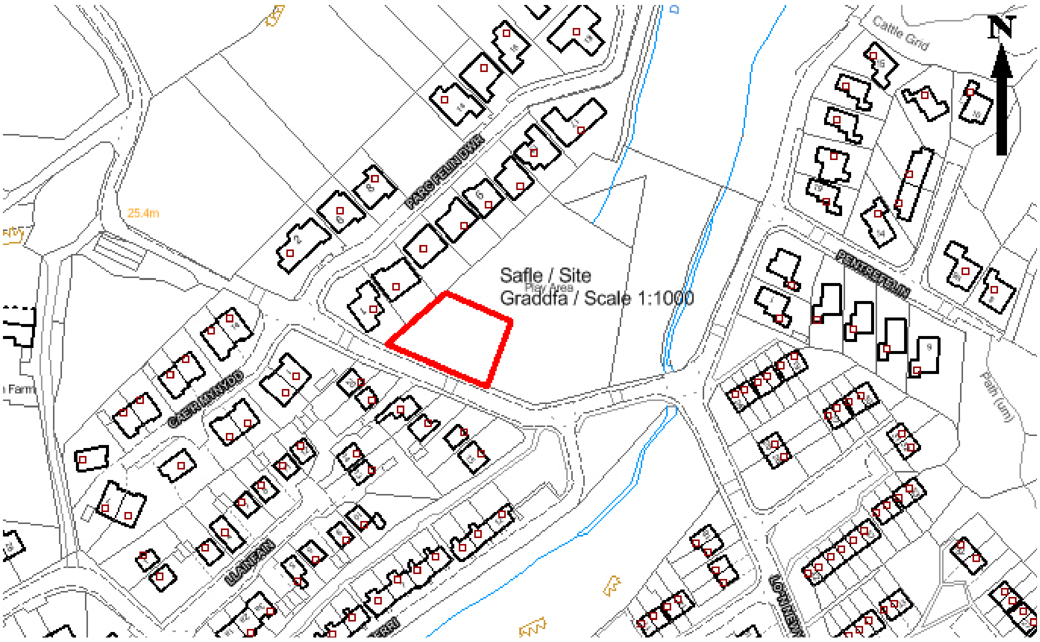
Rhif y Cais: **19C587C** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Craig Hughes

Cais llawn i godi 1 bynglo a 2 par o anneddhau par ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger / Full application for the erection 1 bungalow and 2 semi-detached dwellings together with the formation of a vehicular access on land adjacent to

Parc Felin Dwr, Llaingoch, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais wedi cael ei alw i'r Pwyllgor gan y Cynghorydd R Ll Jones.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar ran o gae fflat amgaeedig a gaiff ei ddiffinio gan ffens weiren a phostyn, ar ymyl gwledig Caergybi. Byddai'r plotiau arfaethedig yn eistedd ochr yn ochr â gerddi cefn anheddau ar stad Parc Felin Ddŵr. Mae'r ffiniau yma wedi'u diffinio gan waliau bloc. Mae'r safle wedi'i leoli drws nesaf i'r cae chwarae lleol.

Mae'r cais yn gais amlinellol i godi 3 annedd – byngalo a phâr o anheddau deulawr gyda'i gilydd. Roedd y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn gofyn am 4 annedd fel dau bâr o dai gyda'i gilydd ond cafodd ei newid i leoli un byngalo yn y lleoliad agosaf at Parc Felin Ddŵr er mwyn lleihau'r effaith ar fwynderau ac i adlewyrchu'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn well.

2. Mater(ion) Allweddol

Effeithiau ar breifatrwydd a mwynderau.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A2: Tir ar gyfer Tai
Polisi A3: Maint a Chyfnodau Adeiladu

Cynllun Lleol Ynys Mon
Polisi 1 : Polisi cyffredinol
Polisi 42: Dyluniad
Polisi 48 : Meini Prawf Datblygu Tai
Polisi 49 : Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi GP1 : Polisi Cyffredinol
Polisi GP2 : Dyluniad
Polisi HP4 : Canolfanau Prif ac Uwchradd
Polisi HP7 : Tai Fforddiadwy

Polisiau Cenedlaethol neu Lleol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd R Ll Jones: galwyd y cais i'r Pwyllgor. Pryderon lleol ynglŷn â cholli cae chwarae –

ystyrir ei bod yn bwysig mai dau dŷ ddylai fod yno ac nid tri er mwyn lleihau effeithiau; dylid cadw uchder yr adeiladau mor isel â phosib er mwyn i'r ardal gadw naws gofod agored y cae chwarae; mae cais gweithredol am gannoedd o dai yn Llaingoch a fydd yn cynnwys nifer o dai fforddiadwy; mae'r plot yn y gornel yn bwysig i osodiad y tai sydd eisoes wedi'u hadeiladu; ni fydd y gymysgedd o dai pâr a byngalo yn gweddu'n dda – byddai dau fyngalo yn gweddu'n well; byddai'r trigolion yn croesawu cyfarfod gyda'r datblygwr.

Y Cynghorydd Raymond Jones: Dim gwrthwynebiad

Y Cynghorydd J A Roberts: yn hapus i gefnogi'r cais

Cyngor Tref: Dim ymateb i'r ymgynghoriad ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: cyngor safonol

Dŵr Cymru: Sylwadau safonol mewn perthynas â gwaredu dŵr wyneb a dŵr budr o'r safle

Yr Adain Briffyrdd: Awgrymu amodau

Yr Adran Ddraenio: Mae'r manylion draenio yn foddhaol mewn egwyddor

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Derbyniwyd tri llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Byddai 2 fyngalo fel a gymeradwywyd ynghynt yn gweddu'n well i'r ardal ac yn cael llai o effaith ar werth eiddo a llai o effaith ar olygfeydd; bydd yna draffig ychwanegol yn yr ardal dawel hon; mae'r ffordd yn gul iawn ac mae pobl yn parcio ar y stryd felly mae mynediad i'r eiddo presennol eisoes yn anodd a byddai'n gwaethygu oherwydd y bwriad; bydd plant sy'n defnyddio'r ardal chwarae mewn perygl o ganlyniad i'r traffig ychwanegol.

Mewn ymateb i'r pryderon hyn a'r rheini a nodwyd gan y Cynghorydd R Ll Jones ar ran y trigolion lleol, gwneir y sylwadau a ganlyn:

Mae'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiad tai dan y Cynllun Lleol;
Mae'r safle yn elwa o ganiatâd am 2 annedd;
Mae'r cynllun wedi cael ei addasu i roi sylw i bryderon ynghylch preifatrwydd a mwynderau;
Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais o ran cynnydd mewn traffig neu faterion diogelwch y ffyrdd;
Nid oes digon o bwys i werth eiddo a golygfeydd i newid yr argymhelliad a wneir;
Nid oes unrhyw effaith ychwanegol ar y cae chwarae;
Nid yw'r cais hwn yn cyrraedd y trothwy ar gyfer gofynion tai fforddiadwy ond ni fyddai presenoldeb tai fforddiadwy eraill yn yr ardal leol fel rhan o gais arall yn cael unrhyw ddylanwad ar y cais hwn a gaiff ei ystyried ar ei rinweddau cynllunio ei hun;
Mae'r ymgeisydd wedi addasu'r cais i ymateb i bryderon lleol ond mae llythyr yr aelod lleol yn gofyn am gyfarfod gyda thrigolion wedi cael ei anfon ato i'w ystyried.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C587A: Newid defnydd tir i ffurfio ardal chwarae i i blant: Cymeradwywyd 9/9/05

19LPA879/CC: Cais amlinellol i godi 2 annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa gerbydol newydd ar dir tu ôl i Parc Felin Ddŵr, Caergybi – Gwrthodwyd 8/10/07

10LPA879A/CC: Cais amlinellol am 2 annedd – cymeradwywyd 4/6/09

19C587B: Cais llawn am 2 annedd – cymeradwywyd 28/11/13

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Lleolir y safle tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi fel mae wedi'i ddynodi dan Bolisi 49 y Cynllun Lleol. Mae'r cae amgaeedig llawn wedi ei ddynodi'n benodol dan y Cynllun Lleol (Cynnig T2) ar gyfer datblygiad tai. Mae'n eistedd ochr yn ochr â dynodiad tir tai arall (Cynnig T7) ar Parc Felin Ddŵr. Yn nhermau polisi cynllunio, mae'r bwriad yn cydymffurfio'n llawn gyda'r Cynllun Datblygu o ran egwyddor y datblygiad.

Mae'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd o bwys sylweddol. Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu y CDU. Fodd bynnag, gan fod y bwriad hwn am ddatblygiad tai ar safle sydd wedi'i ddynodi'n arbennig ar gyfer tai dan y Cynllun Datblygu, caiff egwyddor y datblygiad ei gefnogi yn nhermau polisi. Mae gan y safle eisoes ganiatâd cynllunio am ddwy annedd. Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol dan y cais sy'n cael ei ystyried yma am 4 annedd fel dau bâr o unedau lled ar wahân. Cafodd y cynllun ei addasu yn dilyn trafodaethau er mwyn rhoi sylw i bryderon ynghylch mwynderau mewn perthynas ag eiddo cyfagos.

Materion Dyluniad, Mwynderau a Phreifatrwydd: Mae blaen y safle yn wynebu Lôn Newydd sy'n arwain i Parc Felin Ddŵr a Cae'r Mynydd tu hwnt. Bydd yr anheddau arfaethedig yn amgáu'r gofod ac yn dilyn patrwm datblygiadau sy'n wynebu'r ffordd sy'n gyson yn yr ardal. Mae'r dyluniad yn adlewyrchu datblygiadau cyfagos ac ni ystyrir nad yw'n cyd-fynd â datblygiadau'r stad breswyl yn y cyffiniau.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r cynllun wedi cael ei newid i adael allan y pâr o anheddau oedd agosaf at erddi cefn yr eiddo ym Mharc Felin Ddŵr er mwyn lleddfu pryderon ynglŷn â cholli preifatrwydd a mwynderau. Mae'r cynllun yn defnyddio arwynebedd y plot a gymeradwywyd yn flaenorol ac nid yw'n effeithio o gwbl ar y man chwarae presennol. Yn nhermau cyffredinol, ystyrir bod y dyluniad yn briodol yn y cyd-destun hwn.

Materion Priffyrdd a Thechnegol: Roedd y ffurflenni cais a'r darluniadau a gyflwynwyd yn wreiddiol yn dangos y byddai dŵr wyneb yn arllwys i ddraen dŵr wyneb. Gofynnodd yr Uned Ddraenio am fwy o fanylion. Mae'r manylion draenio wedi cael eu newid i gynnwys ffos gerrig ddraenio, ac ystyrir bod hyn yn dderbyniol mewn egwyddor. Nid yw'r Adain Briffyrdd wedi gwrthwynebu'r bwriad o gwbl ar sail diogelwch ffyrdd ond mae wedi awgrymu amodau o ran y mynediad i'r plotiau.

7. Casgliad

Mae'r bwriad yn cydymffurfio â chynnig tai T2 y Cynllun Lleol. Mae'r bwriad wedi cael ei addasu i roi ystyriaeth i bryderon a godwyd ynghylch edrych drosodd a cholli preifatrwydd. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau technegol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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.

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

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder a phensaernïaeth.

(**02) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol yr unedau annedd wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y deunyddiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth gyflawni'r gwaith datblygu.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(03) Ni chaniateir unrhyw ffenestri (math dormer, *velux* neu fel arall) yn ochr ogleddol to'r byngalo a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl.

(04) Ni chaniateir unrhyw ffenestri ar wahân i wydrau aneglur nad ydynt yn agor ar unrhyw adeg ar ochr orllewinol y byngalo a ganiateir drwy hyn.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl.

(05) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes bod manylion am sgrîn blannu rhwng pwyntiau A a B ar y cynllun sydd ynghlwm â'r caniatâd hwn wedi cael ei gyflwyno i'r ACLl a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff coed a llwyni eu plannu yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir drwy hyn, pa bynnag un sydd gyntaf. Caiff y coed a'r llwyni a blennir yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd eu cynnal a'u cadw am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu a chaiff unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn dioddef difrod sylweddol neu glefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i'r rheini yr oedd gofyn eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad. Pan fydd wedi aeddfedu, caiff y sgrin blannu ei chynnal a'i chadw ar uchder o ddim llai na 1.8m oni bai bod yr ACLl yn rhoi ei ganiatad ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw amrywiad.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau preswyl.

(06) Caiff ffiniau allanol y safle eu plannu gyda gwrych o rywogaeth gynhenid. Caiff coed a llwyni eu plannu yn unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun symud i mewn i unrhyw un o'r anheddau a ganiateir drwy hyn, pa bynnag un sydd gyntaf. Caiff y coed a'r llwyni a blennir yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd eu cynnal a'u cadw am gyfnod o 5 mlynedd ar ôl eu plannu a chaiff unrhyw goed neu lwyni sy'n marw, yn dioddef difrod sylweddol neu glefyd difrifol yn ystod y cyfnod hwn eu hamnewid yn y tymor plannu nesaf gyda phlanhigion o faint a rhywogaeth debyg i'r rheini yr oedd gofyn eu plannu'n wreiddiol, oni bai bod yr awdurdod cynllunio yn rhoi ei ganiatâd ysgrifenedig i unrhyw amrywiad.

Rheswm: I ddiogelu mwynderau'r ardal leol.

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

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

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

(09) 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.

(10) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(11) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfioâ gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(12) 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 2 metr i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(13) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifforddd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dŵr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfioâ gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(14) 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: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(15) 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 â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

(16) Serch darpariaethau Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad a Ganiateir yn Gyffredinol) (Diwygiwyd) (Cymru) 2013 (neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail-osod y 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

9. Polisïau Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi A8: Safleoedd eithriedig
Polisi A9: Tai Fforddiadwy
Polisi A6: Tai Newydd yng Nghefn Gwlad
Polisi D3: Ardaoedd Gwarchof y Tiroedd
Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29: Safon Dyluniad
Polisi D34: Mannau agored wedi'i tirlunio
Polisi FF12: Darpariaeth parcio

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 16: Cyfleusterau Hamdden a Chymuned
Polisi 28: Perygl Llifogydd
Polisi 31: Tirlunio
Polisi 32: Tirlunio
Polisi 34: Tirlunio
Polisi 52: Safleoedd eithriedig

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd
Polisi EN1: Cymeriad y dirwedd
Polisi EN4: Bioamrywiaeth
Polisi SG2: Datblygiadau a Llifogydd
Polisi SG4: Cael gwared o charthion aflan
P;olisi SG6: Dŵr yn llifo oddiar yr wyneb

Polisiau Cenedlaethol neu Lleol
NCT1: Cydastudiaethau Argaeledd Tir ar gyfer Tai
NCT2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
NCT15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd
NCT18: Trafnidiaeth

CCA: Canllawiau Dylunio
CCA: Safonnau Parcio

12.3 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

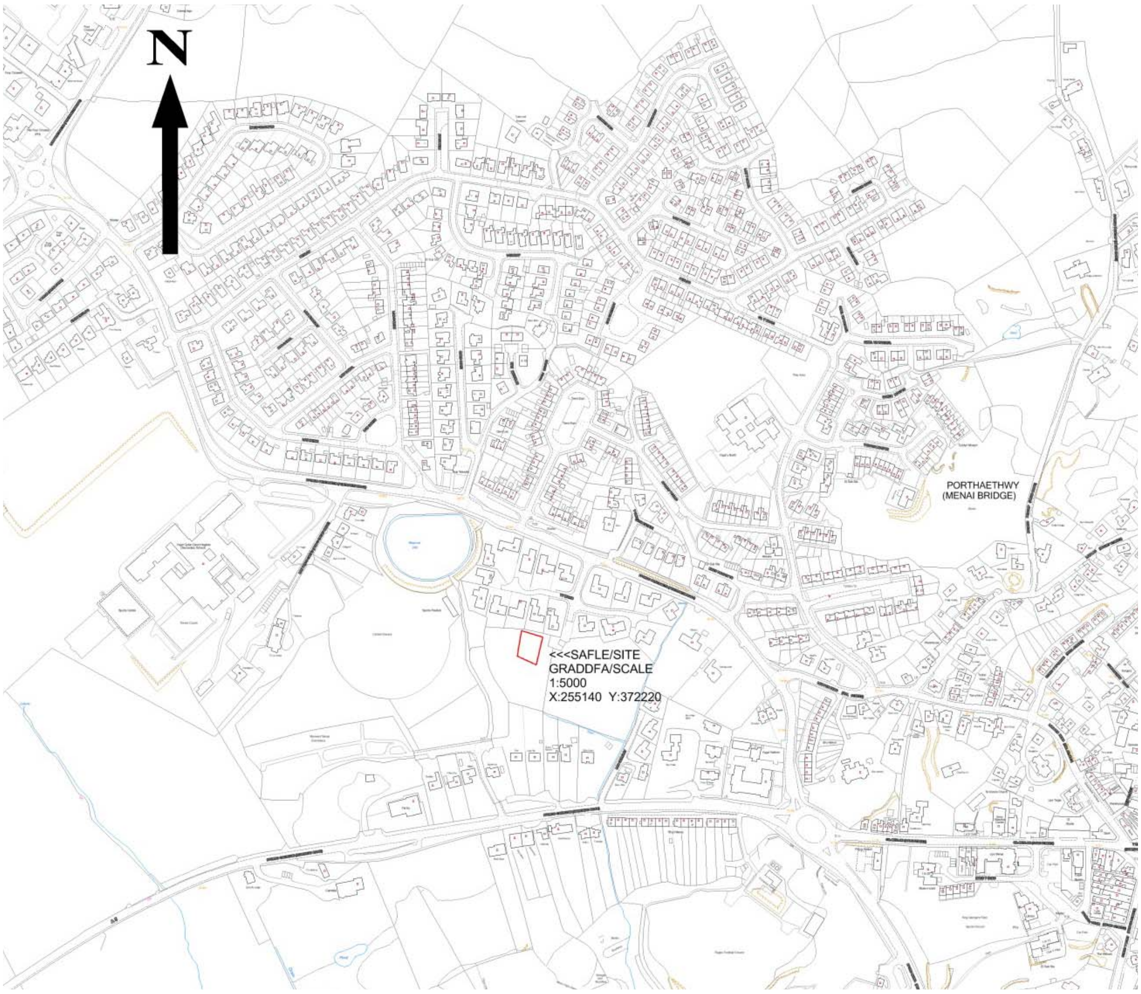
Rhif y Cais: **39C18Q/1/VAR** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Nigel Ingram

Cais o dan Adran 73 i diwygio amod (09) o caniatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 annedd) er mwyn galluogi newid y dyluniad yn / Application under Section 73 for the variation of condition (09) from planning permission reference 39C18H/DA (erection of 21 dwellings) so as to change the design at

Plot 22, Ty Mawr, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (CC)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol – Y Cynghorydd Meirion Jones

1. Y Safle a'r Bwriad

Gwneir cais i amrywio amod (09) caniatâd cynllunio 39C18H/DA er mwyn newid dyluniad yr annedd ym Mhlot 22.

Mae'r safle yn ymyl Stad Tŷ Mawr yn nhref Porthaethwy, mae caniatâd cynllunio eisoes ar y tir i godi 21 o anheddau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried yw a fydd y newid arfaethedig i ddyluniad yr annedd yn dderbyniol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 49 - Aneddiadau Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D4 – Lleoliad
Polisi D29 – Dyluniad
Polisi A1 – Tir ar gyfer Tai
Polisi A3 – Datblygiadau Tai Newydd
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D8 – Llechi Naturiol
Polisi D32 – Tirlunio

Y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd
Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Cyffredinol
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP3 – Datblygiadau Tai newydd
Polisi EN1 – Cymeriad y dirwedd

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. Alun Mummery - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng. Jim Evans - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyng. Meirion Jones - Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer penderfyniad.

Cyngor Tref – Pryderon y byddai'r newidiadau yn cael effaith andwyol ar gymeriad a chysondeb y stad gyfredol ac yn codi pryderon ynghylch y ffaith y gallai ceisiadau ar gyfer newidiadau tebyg gael eu cyflwyno yn y dyfodol ar gyfer yr anheddau eraill.

Ecoleg a'r Amgylchedd – Derbyniwyd ymateb – dim sylwadau ecolegol.

Draenio – Dim gwrthwynebiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd cyfanswm o chwe llythyr o wrthwynebiad gan bedwar o wrthwynebwyr. Fodd bynnag, ceir crynodeb isod o'r cynnwys. Mae copi llawn ar gael yn y pecyn llythyrau:

1) Pryderon ynghylch y cynnydd yn uchder y llaw / to
2) Bydd unrhyw gynnydd yn y lefelau yn cael effaith ar olygfa'r annedd tu cefn ac yn arwain hefyd at golli goleuni
3) Pryder y bydd ceisiadau pellach am newidiadau tebyg i'r anheddau ar blotiau eraill yn cael eu cyflwyno
4) Dylai'r datblygwr lynu wrth y cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol
5) Dyma'r ail gais ar gyfer diwygio, caniatawyd newidiadau i Blot 23 yn groes i ddymuniadau'r trigolion. Mae mân newidiadau yn cael eu gwneud i'r cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol sy'n tanseilio'n llwyr y weledigaeth ar gyfer y cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol ac undod y cynllun hwnnw ac mae'n annerbyniol
6) Mae'r cais hwn hefyd yn argymell newidiadau i balet y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio y tu allan i'r adeilad ac maent yn wahanol i'r rheini a gymeradwywyd ar y plot cyfagos (Rhif 23)

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod:

1) Yn dilyn gwrthwynebiadau, mae lefel y llawr wedi cael ei newid yn ôl i'r lefel wreiddiol o +36.0 fel a gymeradwywyd dan 39C18H/DA
2) Fel yn 1) uchod, ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at golli goleuni oherwydd y newidiadau yn y lefelau rhwng safle'r datblygiad a'r annedd y tu cefn iddo.
3) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymrwymo i ystyried bob cais ar ei rinweddau ei hun.
4) Fel yn 1) uchod, mae'r datblygwr wedi newid yn ôl i'r lefelau gwreiddiol.
5) Fel yr uchod ym mhwyntiau 1) a 3)
6) Mae'r palet arfaethedig wedi cael ei wirio yn erbyn y cynlluniau a gymeradwywyd yn wreiddiol. Cafodd gorffenwaith y wal allanol dan gais 39C18P/1/MIN ei newid o Rendr 'Off White' i Rendr 'White Cement Spa'. Mae'r datblygiad hwn hefyd yn bwriadu defnyddio Rendr 'White Cement Spa'. Mae'r deunyddiau eraill arfaethedig sy'n cyd-fynd â'r deunyddiau a gymeradwywyd eisoes yn cynnwys 'Western Red Cedar' a llechi To Naturiol. Yn flaenorol dan gais 39C18P/1/MIN cymeradwywyd cladin carreg / llechen ar gyfer y waliau allanol, ac mae'r cynnig hwn yn pennu Cladin 'Z-Clad Stone' sy'n dderbyniol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C18A – Datblygiad trigiannol ar dir yn Tŷ Mawr, Porthaethwy - 20/8/87 - Gwrthodwyd – Caniatawyd Apêl 28/9/88

39C18G – Codi 21 o anheddau yn Tŷ Mawr, Porthaethwy - 2/7/91 - Gwrthodwyd – Caniatawyd Apêl 7/3/92

39C18H/DA – Cynlluniau manwl i godi 21 o anheddau ar dir yn Tŷ Mawr, Porthaethwy - 25/4/96 - Cymeradwywyd

39C18D/1 – Amrywio amod (05) ar gais cynllunio rhif 39/C/18A/1 ar blot 30 Tŷ Mawr, Porthaethwy - 8/6/01 – Caniatawyd

39C18J/1/LUC – Cais am Dystysgrif Cyfreithlondeb ar gyfer defnydd arfaethedig i godi 8 o anneddau a gymeradwywyd yn flaenorol dan gyfeirnod 39C18H\DA yn Tŷ Mawr, Porthaethwy Cyfreithlon 10/06/2014

39C18K/1/MIN – mân newid i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod 39C18H\DA (cynllun y ffordd) Caniatawyd 04/12/14

39C18M/1/MIN – mân newid i Blot 23 Dim Penderfyniad – Dychwelyd y cais i'r ymgeisydd 27/01/2015

39C18N/1/MIN - mân newid i ddyluniad ac edrychiad allanol Plot 23 Caniatawyd 26/02/2015

39C18P/1/MIN – mân newid i 39C18H\DA a gymeradwywyd yn flaenorol Caniatawyd 17/04/2015

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cais yw hwn dan Adran 73 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 i amrywio amod (09) dan ganiatâd cynllunio 39C18H/DA er mwyn newid y dyluniad.
Rhyddhawyd caniatâd cynllunio i godi 21 o anheddau ar y safle ar 25 Ebrill 1996 dan gyfeirnod cynllunio 39C18H/DA ac ymhellach i hynny, rhyddhawyd Tystysgrif Cyfreithlondeb ar 10 Mehefin 2014 ar gyfer defnyddio'r safle i godi 8 annedd a gymeradwywyd eisioes dan gyfeirnod 39C18H/DA ar Blotiau 16-23 Ty Mawr.

Mae'r cais hwn yn un i amrywio amod (09) sy'n dweud *bydd y datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynlluniau, y croestoriadau a'r drychiadau angenrheidiol i'w cymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol dan yr amodau y mynnwyd arnynt.*

Mewn ymateb i gyhoeddusrwydd ac ymgynghori, derbyniwyd chwech o wrthwynebiadau a chafodd y cais ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Roedd y datblygiad gwreiddiol yn cynnig codi lefel plot 22 gan +0.75, fodd bynnag, yn dilyn y gwrthwynebiadau uchod a'r cais i alw'r cais i mewn, newidiodd yr ymgeisydd y cynnig. Mae'r cynnig diwygiedig yn awr yn un i amrywio amod (09) yn unig o ran newid y dyluniad a bydd yr annedd yn cael ei chodi ar y lefel wreiddiol fel y cymeradwywyd dan 39C18H/DA.

Mae'r bwriad i newid y dyluniad yn cynnwys codi annedd gydag un garej ar wahân, mae hynny'n wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol dan 39C18H/DA sef anheddau gyda garejis integredig. Bydd palet y deunyddiau yn cyd-fynd â'r plot cyfagos (Rhif 23) fel y cafodd ei gymeradwyo yn ddiweddar dan 39C18N/1/MIN.

Nid ystyrir bod y newid dyluniad yn annerbyniol, mae'r stad Tŷ Mawr yn cynnwys eiddo a wahanol feintiau, mathau a gosodiadau. Bydd y datblygiad yn gweld parhad yn y palet o ddeunyddiau a gymeradwywyd ar gyfer plot 23. Mae'r datblygiad yn gorwedd yn gyfforddus o fewn y plot, nid yw troed brint yr annedd a'r garej arfaethedig ar wahân yn gwahaniaethu'n sylweddol ac nid ydyw ychwaith yn annerbyniol o gymharu â'r hyn a gymeradwywyd eisoes.

7. Casgliad

Wedi ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau o bwys, ystyrir bod amrywio'r amod a'r newid o ran dyluniad yn dderbyniol. O'r herwydd argymhellir cymeradwyo'r cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r cais.

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 cynllun a gyflwynwyd ar y 10/06/2015 o dan gais cynllunio rhif 39C18Q/1/VAR.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 22: Dyluniad

Canllawiau Dylunio

12.4 Gweddill y Ceisiadau Remainder Applications

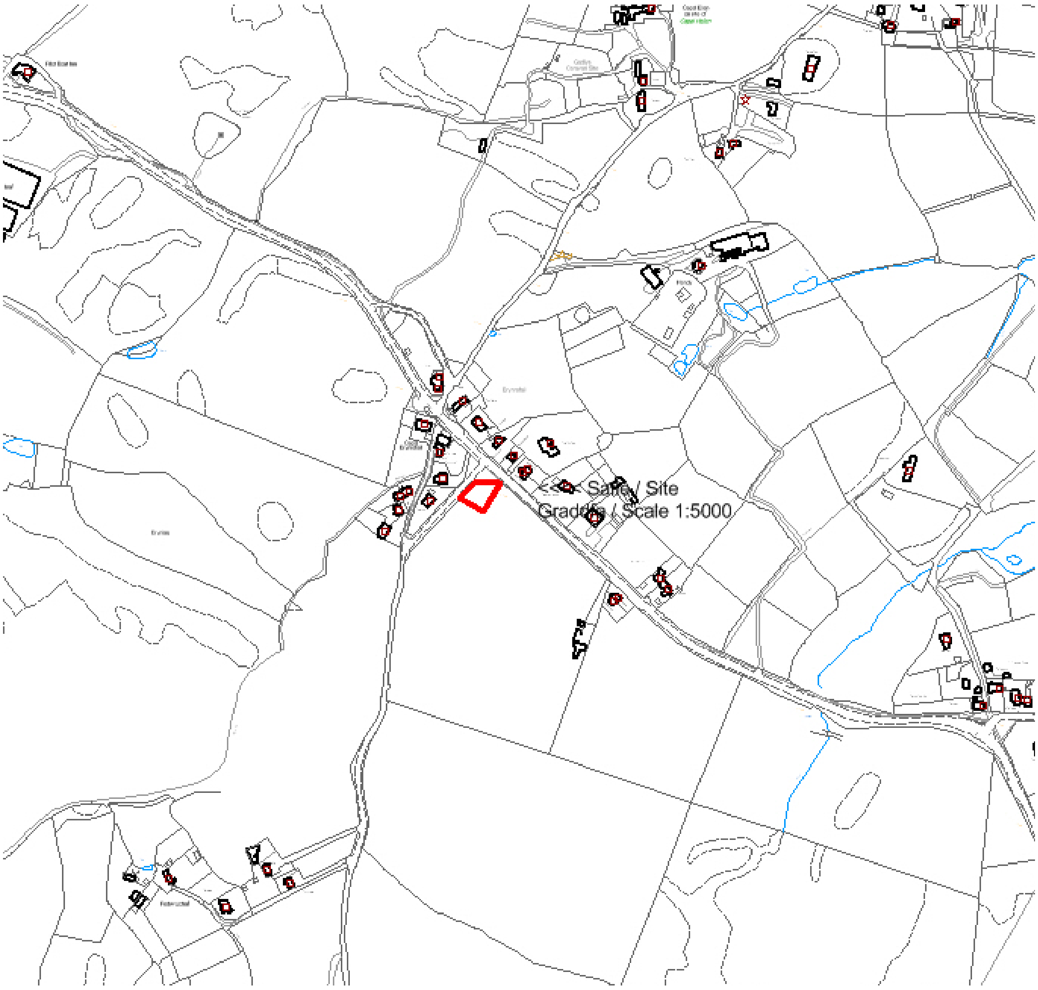
Rhif y Cais: **40C323B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Frank Gibbons

Cais llawn ar gyfer codi annedd, gosod gwaith trin carthion ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn a / Full application for the erection of a dwelling, installation of a sewage treatment plant together with the construction of a vehicular access on land opposite

Bryn Hyfryd, Brynrefail



Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle o fewn cae mawr ac agored a ddefnyddir ar hyn o bryd fel tir pori ac mae wedi ei leoli yng nghongl uchaf y cae lle mae'r briffordd dosbarth 3 sy'n arwain o Mynydd Bodafon yn ymuno â'r A5025. Bwriedir cael mynediad i'r safle o'r briffordd dosbarth 3 y cyfeiriwyd ati eisoes.

Mae'r plot ar safle uchel yn y dirwedd leol sydd wedi ei dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gellir ei weld yn rhwydd o'r priffyrdd y sonnir amdanynt uchod.

Cais llawn yw'r cynnig hwn i godi annedd, gosod gwaith trin carthion ac adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir gyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail.

Bwriedir codi annedd ddeulawr a fyddai'n mesur 7.1m i uchder y grib. Mae'r annedd o fath dormer gyda thair ystafell wely (un en-suite) ac ystafell ymolchi ar y llawr cyntaf. Mae'r llety ar y llawr gwaelod yn cynnwys lolfa/astudfa, cyntedd a chegin/lle bwyta. Darperir ystafell amlbwrpas a garej hefyd mewn estyniad unllawr ar yr ochr.

Bwriedir gosod llechi naturiol ar y to a gorffen y waliau gyda rendr o liw golau gyda chongl fain, siliau a linteli cerrig Moelfre.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisïau cyfredol, a fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos neu'n niweidio materion o bwysigrwydd cydnabyddedig megis diogelwch priffyrdd ac ansawdd y dirwedd.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 30 - Tirwedd
Polisi 42 – Dyluniad
Polisi 48 – Meini Prawf Datblygu Tai
Policy 50 – Anheddau Rhestredig

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1– Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal
Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2 – Dyluniad
Polisi HP5 – Pentrefi Bach a Chlystyrau Gwledig.
Polisi EN2 – Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Polisi Lleol neu Genedlaethol Perthnasol
Polisi Cynllunio Cymru
Nodyn Cyngor Technegol 12 – Dylunio
CCA – Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – Dim sylwadau.

Aelod Lleol (Cyng. Derlwyn R. Hughes) – Yn gwrthwynebu ar y sail nad yw'r lleoliad yn addas ac y byddai'n arwain at ddatblygiad pellach yn y dyfodol. Hefyd adlewyrchwyd pryderon preswylydd lleol sy'n edrych dros y safle.

Aelod Lleol (Cyng. Ieuan Williams) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Aelod Lleol (Cyng. Vaughan Hughes) – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Awdurdod Priffyrdd – Yn argymell caniatáu gyda'r amodau safonol mewn perthynas ag adeiladu'r fynedfa ynghyd â sefydlu Cynllun Rheoli Traffig ar gyfer y cyfnod adeiladu ac adeiladu troedffordd i gerddwyr sy'n cysylltu gyda'r droedffordd bresennol ar yr A5025.

Adain Ddraenio – Cadarnhau bod y systemau draenio dŵr wyneb a charthion fel y manylir arnynt yn foddhaol.

Dŵr Cymru – Nodi nad oes bwriad i gysylltu gyda'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac yn awgrymu ymgynghori gyda Chyfoeth Naturiol Cymru.

Cyfoeth Naturiol Cymru – Nodi bod safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ac yn atgoffa'r Awdurdod o'r ddyletswydd i ystyried Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 sy'n gosod rheidrwydd ar awdurdodau cyhoeddus i ystyried dibenion cadw a gwella harddwch naturiol yr AHNE.

Dygir sylw'r Awdurdod hefyd at y ddyletswydd dan Adran 42 Deddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig 2006 mewn perthynas â chadwraeth bioamrywiaeth.

Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor – Dim yn gwrthwynebu ac yn cynnig arweiniad ar methodoleg clirio'r safle.

Hysbysebwyd y cynnig trwy godi rhybudd ar y safle ac ysgrifennu at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 21 Gorffennaf 2015.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 3 lythyr gan ddeiliaid eiddo sy'n edrych dros safle'r cais wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig.

Gellir crynhoi'r prif resymau am wrthwynebu fel a ganlyn:-

- Pryderon ynghylch diogelwch y briffordd
- Colli golau naturiol
- Colli preifatrwydd
- Posibilrwydd o ddatblygiadau pellach i'r dyfodol
- Safle a gogwydd yr annedd arfaethedig
- Effaith andwyol ar yr AHNE.

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno un llythyr o blaid y cynnig yn amgáu deiseb gyda 33 o enwau arni yn cefnogi'r cynnig.

Mae'r rheini sydd wedi arwyddo'r ddeiseb yn cynnwys trigolion Brynrefail ond mae hefyd yn cynnwys pobl o ardaloedd eraill megis Amlwch, Moelfre, Dulas, Llaneilian a Llannerch-y-medd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C323 – Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw'n ôl ar gyfer codi annedd ar dir cyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail. Cymeradwywyd 19.12.2013.

40C323A/SCR – Barn sgrinio ar gyfer codi annedd ar dir gyferbyn â Bryn Hyfryd, Brynrefail. Penderfynwyd nad oedd angen AEA 19.12.2013.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun polisi – Mae Brynrefail wedi ei nodi'n Anheddiad Rhestredig ym Mholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ac yn Bentrefan Cefn Gwlad dan Bolisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Ystyrir bod ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad yn dderbyniol dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn ar yr amod na fyddai'r cynnig yn andwyol i gymeriad ffisegol neu gymdeithasol yr ardal. Yn yr un modd dywed Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd fod modd cefnogi anheddau sengl ar safleoedd sydd union gerllaw rhan ddatblygiedig y pentrefan yn amodol ar gwrdd â meini prawf tebyg.

Y patrwm datblygu cyffredinol ym Mrynrefail yw tai annibynnol yn wynebu'r briffordd ac ystyrir bod y cynnig o ran ei ogwydd, ei faint a'i gyfosodiad gydag eiddo cyfagos yn dderbyniol ac nad ydynt allan o gymeriad gyda'r patrwm datblygu cyfredol yn yr anheddiad. Ymhellach, ystyrir y gellid disgrifio'r safle'n rhesymol fel un sy'n ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan o'r anheddiad sydd wedi ei ddatblygu heb fod yn ymwthiad annymunol i'r dirwedd.

Er nad oes unrhyw ganllawiau o fewn y polisi i nodi'r hyn sy'n dderbyniol o ran lefelau datblygu ar gyfer unrhyw un o'r aneddiadau rhestredig, gellir cadarnhau bod adolygiad o'r 10 mlynedd diwethaf yn awgrymu nad oes unrhyw unedau wedi eu cwblhau ym Mrynrefail a'r unig ganiatâd cynllunio dilys sy'n bodoli yw'r caniatâd amlinellol ar gyfer y plot hwn. O'r herwydd nid oes unrhyw dystiolaeth y byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal yn hyn o beth.

Ystyrir hefyd fod dyluniad yr annedd arfaethedig yn adlewyrchu cymeriad traddodiadol yr adeiladau sydd yn yr ardal ar hyn o bryd o ran maint, mas, defnyddiau a lliw.

Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos – Wrth ystyried yr effeithiau hyn mae gwrthwynebiadau a gafwyd gan ddeiliaid eiddo cyfagos wedi eu cymryd i ystyriaeth a'u hasesu fel a ganlyn:

- Colli golau naturiol: Mae’r ffordd dosbarth 3 ar ymylon glaswelltog cyfagos oddeutu 10m o led, ac mae eiddo preswyl ar ochr arall y briffordd wedi eu gosod yn ôl oddeutu 10 i 15m o fewn ei libartiau unigol. Mae’r annedd arfaethedig hefyd wedi ei gosod yn ôl oddeutu 10m i mewn i’r plot. Mae hynny ynghyd â’r topograffi lleol yn golygu y bydd yr annedd arfaethedig yn ddigon pell i ffwrdd ac ar lefel is na’r eiddo cyfagos fel na fyddai’n achosi iddynt golli golau neu breifatrwydd i’r fath raddau a fyddai’n annerbyniol o andwyol i’w mwynderau.

Yn ogystal mae’r eiddo wedi ei wahanu gan briffordd gyhoeddus a gall defnyddwyr y ffordd weld y gerddi ffrynt yn rhwydd eisoes. Mae’r pellteroedd rhwng ffenestri yn llawer mwy na’r safonau a argymhellir yn y nodiadau canllaw a fabwysiadwyd gan y Cyngor.

- Colli golygfa: Derbynnir yn gyffredinol “nad oes hawl i olygfa”. Er bod hynny’n gywir yn nhermau cyfreithiol caeth, nid yw’n golygu nad yw colli golygfa yn amherthnasol o angenrheidrwydd mewn perthynas â chynllunio. Gallai mwynhau golygfa fod yn elfen bwysig o amwynder preswyl eiddo cyfagos, a gallai colli golygfa felly gael effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr eiddo hwnnw. Fodd bynnag, ac ar ôl pwyso a mesur nid wyf o’r farn mai dyna’r achos yma oherwydd bod golygfeydd dros ardal ehangach ar gael ac ni fydd y cynnig ond yn rhan o’r olygfa ehangach hon.

- Sefydlu cynsail ar gyfer datblygiadau i’r dyfodol: Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer y plot. Ystyrir pob cais ar ei ffeithiau achos unigol ac yn ôl ei haeddiant ac er yn cydnabod bod y posibilrwydd o sefydlu cynsail yn ystyriaeth o bwys, ystyrir fod fframwaith polisi yn ddigon cryf i sicrhau bod unrhyw gynigion datblygu yn yr ardal yn y dyfodol yn cael eu hasesu’n briodol yn ôl eu haeddiannau. Nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu y byddai cymeradwyo’r datblygiad hwn yn arwain at ddatblygiad pellach yn y dyfodol.

Ar ôl pwyso a mesur nid ystyrir y byddai’r cynnig yn andwyol i fwynderau eiddo cyfagos oherwydd bod digon o bellter rhyngddo a hwy fel nad yw lefelau mwynderau yn cael eu gostwng i’r fath raddau y byddai’n achosi niwed amlwg.

Effaith ar yr AHNE – Mae safle’r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae’n ddynodiad statudol sy’n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran ansawdd ei thirwedd a materion cadwraeth natur.

Y prif amcan dros ddynodi ardal yn AHNE yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i ystyried dibenion AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy’n cael effaith ar AHNE ffafrio cadwraeth harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Wrth ystyried yr uchod ystyrir yn nhermau’r dirwedd eang fod gan y plot gysylltiad agosach gyda rhan ddatblygedig yr anheddiad yn hytrach na’r ardal agored eang o gefn gwlad sydd tu draw. Mae’r ddwy briffordd ger y safle hefyd yn nodweddion arwyddocaol yn y dirwedd, yn ffisegol ac yn swyddogaethol, ac mae ganddynt effaith sylweddol ar gymeriad yr ardal. Yn ogystal, mae’r anheddau sydd ar y naill ochr a’r llall o’r ffyrdd hyn wrth y gyffordd yn ychwanegu at gymeriad datblygedig yr ardal. Ar ôl pwyso a mesur ni ystyrir y byddai cael annedd ar gongl y gyffordd hon yn edrych yn hynod ac ni fyddai, am y rhesymau a amlinellir uchod, yn erydu ansawdd y dirwedd ehangach i’r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Mae’n werth nodi hefyd fod caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer safle’r cais.

Diogelwch y briffordd – Nid yw’r awdurdod priffyrdd yn gwrthwynebu ac ystyrir bod y mynediad yn ddigon pell o gyffordd yr A5025 fel na fyddai’n beryglus neu’n anhwylus i ddefnyddwyr y ffordd. Yn ogystal bydd y droedffordd newydd o fudd i gerddwyr yn gyffredinol.

7. Casgliad

Ar ôl ystyried pob dim ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi perthnasol ac na fydd yn peri niwed annerbyniol i faterion o bwys amlwg.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad y mae wnelo'r caniatâd hwn â fo yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd gan gychwyn o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion y Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd llechi naturiol o liw unffurf yn cael eu defnyddio fel deunydd toi'r adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er lles mwynderau.

(03) Bydd y fynedfa'n cael ei gosod a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynwyd cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei chynnal wedyn a'i chadw'n rhydd o rwystr parhaol a'i defnyddio i bwrpas mynediad yn unig.
Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(04) Bydd y fynedfa'n cael ei hadeiladu gyda graddiant na fydd yn fwy na 1 mewn 20 ar gyfer y 5 metr cyntaf yn ôl o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(05) Ni fydd wal derfyn/gwrychyn/ffens neu unrhyw derfyn newydd a godir o flaen y briffordd ar unrhyw adeg yn uwch na 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos ar hyd y cyfan o derfyn y safle gyda'r briffordd gyfagos ac ni fydd unrhyw beth sy'n uwch na hynny'n cael ei godi o fewn 2 fetr i'r cyfryw wal/gwrychyn/ffens.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(06) Bydd y fynedfa'n cael ei chwblhau gyda gorffenwaith cerrig sadio wedi eu rowlio a'u gorchuddio cyn y cychwynnir y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(07) Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb o gwrtil y safle'n llifo i'r Brifffordd sirol.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(08) Bydd y lle parcio a'r ardaloedd troi yn cael eu cwblhau'n mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr gyda'r manylion a gyflwynwyd cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a'u cadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(09) Ni fydd unrhyw waith datblygu'n cychwyn hyd oni fydd manylion llawn am droedffordd 1.8 metr o led i gerddwyr sydd wedi ei chysylltu gyda'r droedffordd gyfredol ar yr A5025 wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno ganddo. Bydd y droedffordd yn cael ei chwblhau'n unol â'r manylion y cytunwyd arnynt cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r annedd.

Rheswm: Cydymffurfio gyda gofynion yr Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â diogelwch ar y ffyrdd.

(10) Bydd manylion llawn am yr holl ffensys, waliau a dulliau amgáu neu farcio eraill yn cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur cyn y cychwynnir unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

(11) Cyn cychwyn ar y gwaith datblygu bydd rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig (CRhT) cynhwysfawr, llawn a chadarn i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo gan gynnwys:-

1. Parcio cerbydau ar gyfer gweithwyr ar y safle ac ymwelwyr.
11. Llwytho a dadlwytho cyfarpar a deunyddiau
111.. Cadw cyfarpar a defnyddiau ar gyfer adeiladu'r datblygiad.
1V Cyfleusterau golchi olwynion (os yn briodol)
V. Oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu a cherbydau danfon nwyddau.

Bydd rhaid gweithredu darpariaethau'r CRhT wedyn yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad er budd mwynderau.

(12) Bydd y datblygiad a ganiateir dan y caniatâd hwn yn cael ei gyflawni'n gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 18/06/2015 dan gais cynllunio cyfeirnod 40C323B.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

10.0 Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Codwyd y materion a ganlyn hefyd gan wrthwynebwyr. Fe'u cymerwyd i ystyriaeth ond nid ydynt yn newid yr argymhelliad a wneir.

Cwestiynau ynghylch pa mor dderbyniol yw caniatâd amlinellol ar y safle hwn pan wrthodwyd safleoedd eraill.

Sylwadau: ni chafwyd manylion penodol am y safleoedd eraill a wrthodwyd felly mae'n anodd gwneud unrhyw sylw manwl. Sut bynnag, mae adroddiad swyddog ar y caniatâd amlinellol yn nodi'r rhesymau dros gymeradwyo. Gweler hefyd y sylwadau uchod mewn perthynas â sefydlu cynsail.

Derbyn llythyrau gan fasnachwyr adeiladu.

Sylw: nid yw hon yn ystyriaeth o bwys wrth benderfynu'r cais cynllunio hwn.

Trefniadau cyhoeddusrwydd diffygiol.

Sylw: mae'r ffeil gynllunio'n dangos y trefniadau cyhoeddusrwydd a ddilynwyd sy'n dangos eu bod wedi mwy na chwrdd â gofynion statudol.

Defnyddio 'Bryn Hyfryd' yn y disgrifiad o'r cais.

Sylw: mae'r disgrifiad yn nodi bod safle'r cais gyferbyn â Bryn Hyfryd. Rwy'n ystyried bod hyn yn ffeithiol gywir ac yn ddisgrifiad priodol fel y gallai trigolion lleol fedru dehongli'n rhwydd lle mae'r safle dan sylw.

Dim ystyriaeth i 'bobl leol' gan yr ymgeisydd.

Sylw: nid wyf yn gwbl glir ynghylch cyd-destun y sylw hwn ond rwy'n cymryd ei fod yn golygu'r effaith ar fwynderau. Gweler y sylwadau uchod.

13.1 **Materion Eraill** **Other Matters**

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

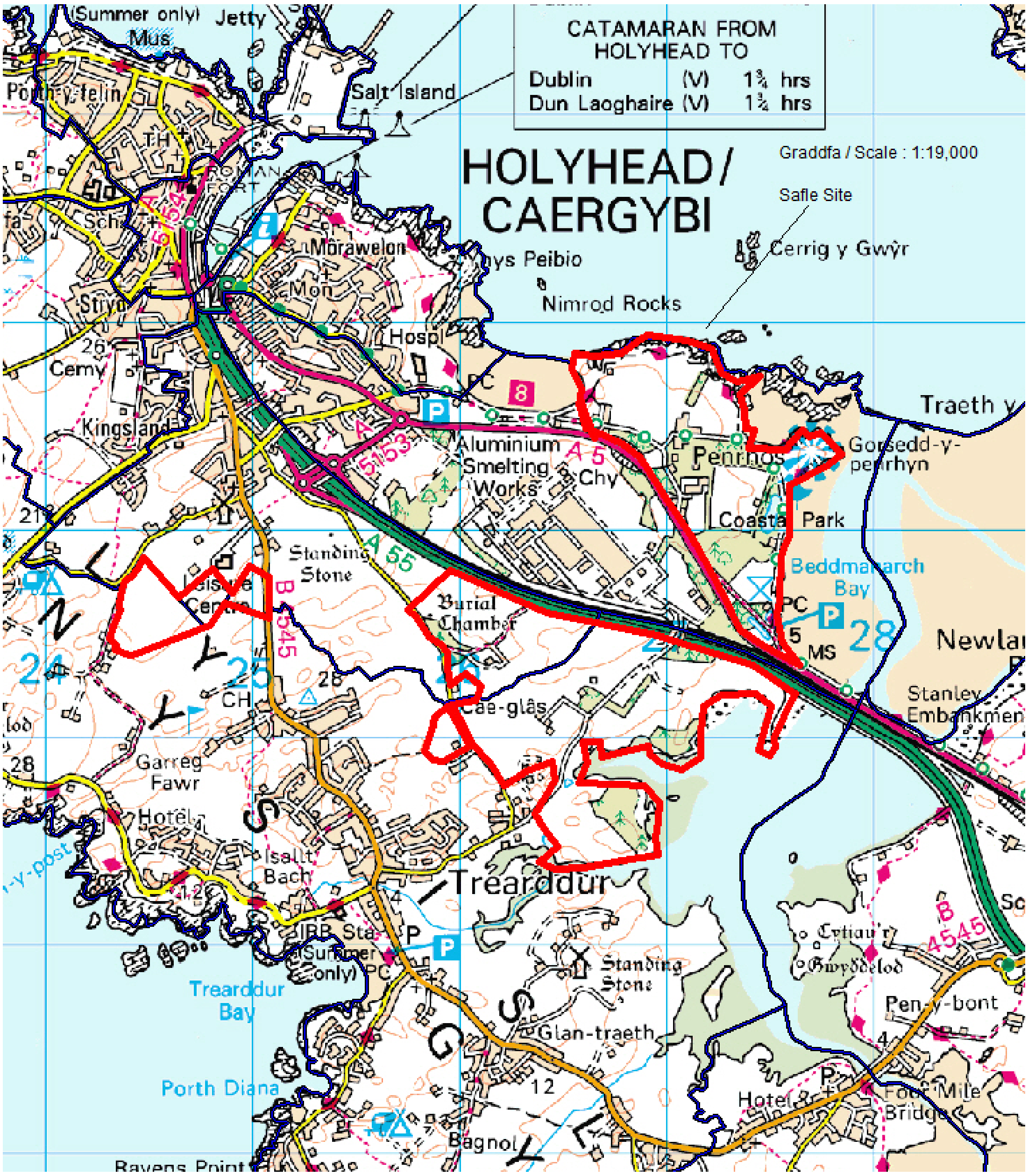
Ymgeisydd Applicant

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


CATAMARAN FROM HOLYHEAD TO
Dublin (V) 1¾ hrs
Dun Laoghaire (V) 1¾ hrs
HOLYHEAD/ CAERGYBI
Graddfa / Scale : 1:19,000
Safle Site
Cerrig y Gwŷr
Nimrod Rocks
Salt Island
Jetty
Porth-y-felin
Morawelon
Mon
Hospl
Kingsland
Aluminium Smelting Works
Penrhos
Gorsedd-y-penrhyn
Coastal Park
Beddmanarch Bay
Traeth y
Newlan
Stanley Embankment
Standing Stone
Burial Chamber
Cae-glâs
Garreg Fawr
Hotel
Isallt Bach
Trearddur
Trearddur Bay
Porth Diana
Glan-traeth
Bagnol
Cytiau'r Gwyddelod
Pen-y-bont
Four Mile Bridge
Ravens Point

Pwyllgor Cynllunio: 29/07/2015

Adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio

1. Argymhelliad:

Gofynnir i Aelodau nodi'r rhwymedigaethau a sicrheir o dan gytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd yn unol â phenawdau'r telerau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6 Tachwedd 2013 ac sydd wedi bod yn destun drafodaethau wedyn yn dilyn y Pwyllgor ar 3 Mehefin. Gofynnir i Aelodau awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i orffen ac wedyn cwblhau'r Cytundeb adran 106 yn unol â'r penawdau telerau isod ac wedyn rhoi'r caniatâd cynllunio o dan yr amodau a gymeradwywyd cyn hynny gan gynnwys unrhyw amodau ychwanegol neu ddiwygiedig y credir eu bod yn briodol.

2. Diben a Chefndir yr Adroddiad

Mae'r adroddiad hwn yn dilyn yr adroddiad a gyflwynwyd i Aelodau ar 3 Mehefin 2015 lle y penderfynwyd y byddai telerau'r Cytundeb adran 106 a oedd yn ymwneud â chynigion Land and Lakes yn cael eu dwyn yn ôl i'r Pwyllgor hwn cyn cwblhau'r Cytundeb. Mae nifer bach o faterion i'w gorffen eto cyn y gellir cwblhau'r Cytundeb. Fodd bynnag, mae gennym ragor o fanylion yn awr am bob un o'r meysydd darparu. Roeddem hefyd wedi rhoi adborth i'r datblygwr am bryderon yn dilyn cyfarfod diwethaf y Pwyllgor ac mae hyn wedi arwain at ailystyried rhai meysydd, gan gynnwys y brif ystyriaeth i sicrhau bod digon o fesurau diogelu wedi'u cymryd i sicrhau mai dim ond os caiff y safle ei ddefnyddio gyntaf fel llety i weithwyr niwclear y caniateir datblygu'r defnydd etifeddiaeth. O ystyried y pwynt rydym wedi'i gyrraedd ar y materion hyn, a'r ffaith bod y Pwyllgor am sicrhau ei fod yn cael ei hysbysu am gynnydd, barnwyd ei bod yn briodol cyflwyno adroddiad yn awr.

Bydd Aelodau'n cofio bod tabl wedi'i gyflwyno yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor a oedd yn crynhoi pob un o'r Penawdau Telerau a'r pwynt a gyrhaeddwyd yn y trafodaethau. Rhoddwyd diweddariad llafar yn y Pwyllgor a oedd yn tynnu sylw at gyfraniadau/darpariaethau penodol. Defnyddiwyd yr un fformat ar gyfer yr adroddiad hwn er bod rhagor o fanylion wedi'u cynnwys yn awr gan fod materion wedi symud ymlaen ac wedi'u setlo ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor.

3. Cytundeb adran 106

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.	Bydd cyfraniad uchafswm yn cael ei sicrhau yn seiliedig ar fformiwla y cytunwyd arni. Mae trafodaethau rhwng y cyngor a'r datblygwr yn parhau i gytuno lefel y cyfraniad. Cytunwyd y bydd y cyfraniad yn amodol ar asessiad o angen am leoedd ysgol ar adeg cyflwyno'r tai yn Kingsland, yn cael ei dalu tuag at addysg gynradd ac uwchradd ac yn cael ei dalu mewn rhandaliadau ar meddiannu'r tai. Bydd y taliadau yn cael eu cymhwyso i greu capasiti ychwanegol a bydd hefyd yn gysylltiedig â dalgylchoedd ysgolion Mae trafodaethau yn parhau ynghylch a

		ddylid y cyfraniad priodol gael ei sicrhau mewn perthynas â darpariaeth cyn-ysgol. Bydd y cyfraniad hefyd yn cynnwys lleoliadau mewn Canolfannau Iaith Gymraeg.
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 uchafswm o £600,000 fel cyfraniad cyfalaf ariannol yn cael ei gynnig tuag at lety sydd ei angen i fodloni'r galw am wasanaethau meddygon teulu ychwanegol a £178,000 ar gyfer y galw am ddeintyddion (y swm gwirioneddol sy'n daladwy i'w gyfrifo drwy gyfeirio at nifer y gwelyau gweithiwr niwclear a ddarperir gan y datblygiad) . Bydd y swm hwn i'w roi tuag at welliannau yn yr ardal. Nid oes cyfraniad refeniw arfaethedig i dalu am y costau ar gyfer gwasanaethau iechyd ar hyn o bryd. Mae'r bwrdd iechyd yn ystyried ar hyn o bryd a yw cyfraniad o'r fath yn briodol ac, os felly, beth ddylai lefel y cyfraniad hwnnw fod. Mae trafodaethau'n parhau gyda'r bwrdd iechyd yn hyn o beth.
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.	Telir cyfraniad cyfalaf o £45,583 yn ystod cyfnod adeiladu Cae Glas a Kingsland tuag at y ddarpariaeth chwaraeon a nofio presennol i gwrdd ag effaith y gweithlu adeiladu ynghyd â chyfraniad refeniw o £21,082 y flwyddyn drwy gydol y cyfnod adeiladu. Mae hyn wedi'i seilio ar weithlu adeiladu o 247 ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas a Kingsland. Yn rhan o'r gwaith adeiladu hwnnw, darperir canolfan chwaraeon 690 metr sgwâr yng Nghae Glas (i ddiwallu anghenion 3,500 o weithwyr) ynghyd â meysydd chwaraeon awyr agored. Bydd y rhain i'w defnyddio gan y gweithwyr niwclear. Os na wneir darpariaeth o'r fath, bydd yn rhaid talu cyfraniad cyfalaf sylweddol o £1,094,070 yn ei lle a thelir cyfraniad refeniw blynyddol o £296,950 tuag at y cyfleusterau chwaraeon presennol tra bydd defnydd ohonynt gan weithwyr niwclear. Os darperir cyfleuster llai, yna bydd swm am y diffyg darpariaeth yn daliadwy. Os na ddarperir meysydd chwaraeon, yna bydd cyfraniad ychwanegol o £493,443 yn cael ei dalu.
4. Nofio	Cyfraniad, os bydd ei angen, tuag at wella cyfleusterau nofio oddi ar y safle neu gyfraniad	Yn ystod y cyfnod adeiladu, telir cyfraniad cyfalaf o £38,683 a chyfraniad refeniw

	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.	blynyddol o £11,721. Mae hyn wedi'i seilio ar weithlu adeiladu o 247 ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas a Kingsland. Telir cyfraniad cyfalaf o £548,141 (fel swm penodedig) a chyfraniad refeniw blynyddol o £162,562 yn seiliedig ar 3, 500 o weithwyr niwclear yn ystod cyfnod y gweithwyr niwclear.
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.	Cyfraniad ariannol mwyaf o £400,000 tuag at y galw am wasanaethau llyfrgell ychwanegol a grëir gan y llety i weithwyr niwclear (yr union swm a fydd yn daladwy i'w gyfrifo drwy gyfeirio at nifer y lleoedd gwely i weithwyr niwclear a ddarperir yn y datblygiad). Bydd y Cyngor yn defnyddio'r swm hwn fel cyfraniad cyfalaf neu gyfraniad refeniw.
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 datblygiad. Asesir maint ac amseriad y darpariaethau/cyfraniadau hyn cyn dechrau'r cyfnod perthnasol.	Uchafswm cyfraniad o £ 2, 759,882 gydag uchafswm wrth gefn o £ 689, 971 (yn seiliedig ar fformiwla y cytunwyd arni) i ddiwallu anghenion 3,500 o weithwyr niwclear (y swm gwirioneddol sy'n daladwy i'w gyfrifo drwy gyfeirio at nifer y lleoedd gwely gweithiwr niwclear a ddarperir gan y datblygiad a'r cyfnod meddiannaeth).
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.	Cynhaliwyd trafodaethau â'r Gwasanaethau Ambiwlans a Thân a fydd yn darparu gwasanaeth yn ôl yr angen mewn ymateb i effaith y gweithwyr niwclear. Os bydd gwybodaeth ddiweddarach am y hyn, bydd yn cael ei darparu yng nghyfarfod y pwyllgor.
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.	Yn dilyn asesiad o'r angen, bydd swydd Swyddog Gwasanaethau Cymdeithasol i blant (am £56 - 58,000 y flwyddyn - Gweithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol) yn cael ei hariannu am bum mlynedd yng nghyswllt effaith y gweithwyr niwclear. Bydd hyn yn dechrau hyd at 12 mis cyn meddiannu'r datblygiad gyntaf gan weithwyr niwclear. Chwe mis cyn diwedd y cyfnod pum mlynedd o gyfraniadau ariannol, rhaid i'r Cyngor adolygu'r angen parhaol am swyddog o'r fath. Os bydd angen am hynny, bydd y rôl yn cael ei hymestyn (a'i hariannu) am hyd at bum mlynedd ychwanegol. Mae

		angen hefyd i'r datblygwr baratoi cod ymarfer ar y cyd â gwasanaethau cymdeithasol y Cyngor, i'w weithredu gan y datblygwr. Mae angen i hyn gynnwys mesurau fel arfer diogelu ataliol, gan integreiddio gweithwyr niwclear i'r gymuned leol, gan gynnwys cyfathrebu rhwng y gweithwyr a'r gymuned i hyrwyddo amddiffyn oedolion sy'n fregus.
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.	Bydd y cytundeb yn diffinio'r ardaloedd lle bydd mynediad cyhoeddus yn ofynnol a bydd yr union ofynion yn destun i gynllun mynediad. Cytunir ar ddefnydd priodol o le yn y ganolfan ymwelwyr. Darperir mannau agored a chyfarpar chwarae yn Kingsland i'w cynnal gan Land and Lakes. Bydd y toiledau ym Mhenrhos yn cael eu cynnal a'u cadw'n agored i'w defnyddio gan y cyhoedd nes bydd toiledau ar gael yn y ganolfan ymwelwyr.
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.	Bydd y maes criced a'r cae pêl-droed yn cael eu hadleoli cyn unrhyw ddatblygu a fydd yn effeithio ar y maes a'r cae presennol. Bydd y datblygwr yn cynnal y maes a'r cae newydd ac yn trefnu iddynt fod ar gael i'w defnyddio gan glybiau chwaraeon presennol a fydd yn gallu lesio'r cyfleusterau.
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.	Mae'r llwybr caniataol ar yr arfordir i'w gyflwyno'n hawl dramwy gyhoeddus. Os bydd angen dargyfeirio llwybr Sustrans 8 neu lwybr cyhoeddus 38 o ganlyniad i'r datblygiad, bydd rhwymedigaeth i wneud hynny.
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 ar fynediad i bobl leol. Cytunir ar gynllun ar gyfer mynediad rhesymol gyda chymhorthdal. Bydd gofynion penodol mewn perthynas â grwpiau ac ardaloedd difreintiedig.
13. Cynefin cydbwyso	Cynefin cydbwyso ac ardaloedd a mesurau gwella rhywogaethau, monitro a rheoli yn y dyfodol gan gynnwys sicrhau bod cyllid priodol ar gael.	Mae angen darparu gwarchodfa natur yng Nghae Glas yn lle'r tir a gollir ym Mhenrhos. Cytunwyd ar ddarpariaethau ar gyfer pennu cynefin cydbwyso ac ardaloedd ar gyfer

		gwella rhywogaethau. Cytunir ar waith adfer a bydd yn cael ei gyflawni. Mae angen cynnal archwiliad cydymffurfio ecolegol ynghyd ag arolygon a monitro ecolegol. Mae rhwymedigaethau hefyd ar warchod natur yn gyffredinol gan gynnwys diogelu glaswelltir a rhostir presennol, darparu mannau agored dan reolaeth a thiroedd cyswllt glas. Gellir trosglwyddo'r gwahanol diroedd i gwmni rheoli. Mae rhwymedigaethau ynghylch ariannu a bondio. Mae angen cytuno ar gynllun ar gyfer diogelu/rheoli'r SoDdGA a'i roi ar waith. Mae angen penodi warden i sicrhau cydymffurfio â gwahanol rwymedigaethau ac i adrodd i'r Cyngor a gweithio gydag ef mewn perthynas â hyn. Mae'r darpariaethau uchod wedi'u llunio drwy weithio ar y cyd 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.	Cytunwyd ar y cyfyngiad hwn. Gweler y manylion isod.
15. Cyfyngiad defnydd gwyliau	Cyfyngu ar y llety ym Mhenrhos a'r llety etifeddiaeth yng Nghae Glas at ddefnydd gwyliau'n unig.	Cytunwyd ar y cyfyngiad hwn. Gweler y manylion isod.
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)	Mae angen cyflwyno cynlluniau teithio sy'n disgrifio'r mesurau sydd i'w darparu gan y datblygwr i annog gweithwyr, ymwelwyr a gweithwyr niwclear a.y.y.b i fabwysiadu a defnyddio mathau ecogyfeillgar o deithio. Rhaid iddynt gynnwys targedau ar gyfer lleihau teithio a fydd yn arwain at gosbau ariannol os na chyrhaeddir nhw. Mae angen cytuno â'r Cyngor ar fanylion y cyswllt bws gwennol rhwng canol tref Caergybi a wardiau Kingsland a Ffordd Llundain. Bydd angen i'r datblygwr ariannu'r cyswllt hwn neu dalu'r cyfraniad trafnidiaeth gyhoeddus blynyddol yn 17. isod.
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.	Mae mannau pasio i'w darparu ar Lôn Trefignath drwy osod amod. Darperir cyfleusterau safleoedd bws o dan y Cynllun Teithio. Telir cyfraniad trafnidiaeth gyhoeddus o £200,000 ynghyd â chyfraniad blynyddol ar ôl hynny o £200,000 drwy

		gyfnod y meddiannu gan weithwyr niwclear oni bai fod y gofyniad hwn yn cael ei fodloni fel arall drwy ddarparu gwasanaeth bws gan y gweithredwyr sydd wedi'i ariannu gan y datblygwr.
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 angen darparu prentisiaethau yn ystod cyfnodau hamdden y datblygiad (bydd 5% o'r gweithwyr adeiladu'n brentisiaid a 2% o'r gweithwyr gweithredu). Mae gofynion ar gyfer darparu lleoliadau gwaith. Mae targed o 35% ar gyfer defnyddio llafur lleol yn ystod y cyfnod adeiladu ac 80% yn y cyfnod hamdden gweithredol. Mae gofyniad am gytuno ar strategaeth ar gyrchu a deunyddiau lleol ac am ei rhoi ar waith. Darperir arian ar gyfer swyddog Cyflogaeth Lleol a Cadwyn Cyflenwi hefyd am gyfnod o 18 mis (am £45,000 y flwyddyn).
19. Gorchmynion Diogelu Coed	Talu costau rhesymol y Cyngor am wneud Gorchmynion Diogelu Coed newydd o fewn safle'r cais.	Bydd yn ofynnol talu am wneud unrhyw Orchmynion Diogelu Coed. Mae gofyniad hefyd i gwrdd â'r costau am fonitro a chynnal y warchodfa natur a mannau eraill a gaiff eu plannu.
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.	Mae grŵp cyswllt i gael ei sefydlu ac mae'r gofynion aelodaeth a'r cylch gorchwyl i'w cytuno. Ar hyn o bryd rhagwelir y bydd yn cynnwys cynrychiolwyr o CSYM, 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.	Rhaid i'r datblygwr ddarparu 50% o'r tai yn Kingsland ar ffurf tai fforddiadwy (a fydd yn anheddau marchnad wedi'u disgowntio ar 30% o'u gwerth ar y farchnad agored). Bydd yr anheddau hyn wedi'u disgowntio am byth. Mae'r tai fforddiadwy i'w darparu i bobl sydd ag angen tai sydd â chysylltiad lleol. Fel arall gall y datblygwr ddewis talu swm gohiriedig i'r Cyngor yn lle hynny sy'n gyfwerth â'r gostyngiad o 30%.
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 CO_2.	Mae'r holl adeiladau dibreswyl i gwrdd â safon ragorol BREEAM. Bydd yn ofynnol bod y llety i weithwyr niwclear yn Kingsland ac, ar ôl hynny, yr anheddau yn Kingsland yn cyrraedd Lefel 4 y Cod Cartrefi Cynaliadwy a bod y cabanau gwyliau yng Nghae Glas a Phenrhos yn cyrraedd Lefel 3 y Cod. Fodd

		bynnag, gall y datblygwr dynnu allan o'r ymrwymiadau hyn ac yn lle hynny cyflwyno cynllun cynaliadwyedd amgylcheddol i'r Cyngor i'w gymeradwyo drwy lythyr a fydd yn cynnwys y mesurau y mae'r datblygwr yn bwriadu eu cymryd i wella bioamrywiaeth, gwella effeithlonrwydd ynni, defnyddio deunyddiau cynaliadwy, defnyddio dŵr yn gynaliadwy, rheoli gwastraff mewn ffordd gynaliadwy, lleihau'r effaith ar yr hinsawdd a dilyn safonau adeiladu cynaliadwy. Mae'r holl fesurau i'w hasesu gan sefydliad annibynnol a gellir cymryd camau adfer os bydd angen. Rhaid darparu o leiaf 10% o anghenion ynni'r datblygiad o adnoddau ynni adnewyddadwy ar y safle. Rhaid dangos hefyd fod allyriadau carbon yn llai (o 10%) na'r rhai o ddatblygiad o faint tebyg.
23. Rheoli Cadwraeth	Sefydlu bwrdd rheoli cadwraeth i ystyried a gweithredu'r cynllun rheoli cadwraeth.	Sefydlir bwrdd rheoli i warchod bywyd gwyllt. Bydd yn goruchwylio'r gwaith ar weithredu cynllun rheoli a chyflawni'r warchodfa natur.
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.	Cytunwyd ar y cyfyngiad hwn. Gweler y manylion isod.
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.	Cytunwyd ar y cyfyngiad hwn. Gweler y manylion isod.
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.	Cytunwyd ar y cyfyngiad hwn. Gweler y manylion isod. Mae hyn wedi'i seilio ar dalu £25,000 yn flynyddol am bob eiddo tra bydd y datblygiad yn cael ei feddiannu i roi cronfa o hyd at £15,875,000.
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	Mae rhwymedigaethau i ddarparu enwau ffyrdd Cymraeg yn unig. Rhaid i wybodaeth i ymwelwyr fod yn Gymraeg a Saesneg. Rhaid talu cyfraniad o £60,000 y flwyddyn tra bydd y datblygiad yn cael ei feddiannu gan

	strydoedd yn ddwyieithog. Mesurau i ddenu gweithwyr sy'n siarad Cymraeg i'r datblygiadau hamdden.	weithwyr niwclear am gyfnod o hyd at 10 mlynedd tuag at hybu'r Gymraeg a £10,000 y flwyddyn yn ystod y cyfnod twristiaeth am gyfnod o hyd at 5 mlynedd. Mae'r arian i'w ddyrannu tuag at fesurau yn ardal Ynys Cybi. Mae gofyniad hefyd i gyflwyno cynllun iaith Gymraeg i'w gymeradwyo gan y Cyngor a fydd yn cynnwys nifer o ymrwymiadau/mesurau ar gyfer diogelu a hyrwyddo'r Gymraeg. Rhaid i'r datblygwr ystyried gallu ieithyddol y darpar weithwyr ar gyfer y defnydd hamdden hyd eithaf ei allu.
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 Cytundeb yn amodol ar weithredu'r caniatâd cynllunio. Bydd gofyniad i ddarparu bondiau mewn perthynas â'r gwahanol ofynion yn y Cytundeb i helpu i sicrhau eu bod yn cael eu cyflawni. Mae'r bondiau hyn i'w darparu ar bwyntiau penodol yn y Cytundeb mewn perthynas ag amseriad taliadau. Mae'r holl gyfraniadau i'w mynegrifo (yn ôl y Mynegai Prisiau Manwerthu oni nodir fel arall). Mae cyfraniad yn daladwy tuag at ffioedd y mae'r Cyngor yn eu hysgwyddo wrth fonitro cydymffurfiaeth â'r Cytundeb. Mae darpariaethau safonol wedi'u cynnwys mewn perthynas â rhwymo olynwyr yn y teitl, rhyddhau atebolrwydd wrth werthu'r tir a chymalau i ddiogelu'r morgeisai. Mae'r ffioedd cyfreithiol ar gyfer drafftio a negodi'r Cytundeb yn daladwy gan y datblygwr.
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 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.	Cynigir cyfraniad ariannol o £700,000 ar y mwyaf tuag at liniaru unrhyw effeithiau niweidiol ar ddiwydiant twristiaeth Ynys Môn o ganlyniad i letya gweithwyr niwclear. Cyfrifir yr union swm a fydd yn daladwy drwy gyfeirio at nifer y lleoedd gwely i weithwyr niwclear y mae'r datblygiad yn eu darparu. Mae'r swm hwn yn llai na'r hyn a allai fod yn briodol mewn perthynas â datblygiadau eraill gan ei fod yn ddatblygiad hunangynhwysol y credir na fydd yn cael yr un effaith ar dwristiaeth ag y byddai datblygiadau eraill. Yn ogystal â hyn, mae swm o £100,000 yn daladwy tuag at ddarparu mân waith seilwaith ar gyfer integreiddio'r datblygiad hamdden â

		Chaergybi. Mae cyfraniad o £75,000 ar gyfer marchnata twristiaeth yn daladwy mewn perthynas â hyrwyddo twristiaeth yn gyffredinol a marchnata o fewn yr ardaloedd ac mae swydd swyddog twristiaeth ar £45, 000 y flwyddyn i gael ei hariannu am gyfnod o 3 blynedd.
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.	Mae asesiad traffig i'w gynnal i nodi ystyriaethau o ran capasiti ac effeithiau cronnol o ddatblygiadau mawr eraill. Os bydd yr asesiad yn dangos bod angen gwaith priffyrdd ar gyffordd 2 ar yr A55, bydd angen talu cyfraniad lliniaru i'r Cyngor. Mae cyfarpar monitro i'w osod i asesu cyfraddau teithiau. Os bydd y gyfradd teithiau'n uwch na throthwy penodol, mae cyfraniad lliniaru priffyrdd i'w dalu i'r Cyngor. Os bydd angen gwneud gorchmynion rheoleiddio traffig mewn perthynas â'r datblygiad, y datblygwr fydd yn talu am y rhain.
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.	Mae amod archeolegol safonol i'w osod ar y caniatâd. Bydd y Cytundeb yn cynnwys rhwymedigaethau mewn perthynas â mynediad at yr Heneb Restredig a chyfleusterau dehongli ar ei chyfer. Bydd gofyniad hefyd i gynnwys manylion unrhyw ddarganfyddiadau mewn modd priodol yn y Ganolfan Dehongli Treftadaeth yn unol â gofynion Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd.
32. Coetir Trefol	Darparu coetir trefol ar Kingsland (clustogi'r dirwedd a mynediad cyhoeddus).	Bydd cynigion ar gyfer ardaloedd o Goedwig Trefol a Goetir Trefol yn cael eu cyflwyno i'r Cyngor ar gyfer eu cymeradwyo. Darperir mynediad cyhoeddus a mannau parcio i ymwelwyr yn y Goedwig Trefol. Bydd y Coetir Trefol yn cael ei integreiddio o fewn yr ardal ddatblygu .

Yn y cyfarfod ar 3 Mehefin, roedd Aelodau wedi'i gwneud yn glir eu bod am sicrhau bod mesurau diogelu digonol wedi'u rhoi ar waith mewn perthynas â datblygu'r safleoedd sy'n destun i'r cais, yn unol â phenawdau'r telerau. Mae manylion penodol isod am y gwahanol gyfyngiadau sydd wedi'u cynnig yn y cytundeb cyfreithiol:

1.1 Rhaid i'r llety i weithwyr niwclear yng Nghae Glas a Kingsland gael ei ddefnyddio fel llety i weithwyr niwclear yn unig. Bydd y cyfyngiad hwn yn parhau drwy'r cyfnod y mae Wylfa Newydd yn cael ei hadeiladu heblaw am gyfnod

pontio ar ddiwedd cyfnod meddiannu'r llety.

1.2 Ni chaniateir i deuluoedd a ffrindiau gweithwyr niwclear feddiannu'r llety i weithwyr niwclear. Ni chaniateir ymweliadau â'r cyfleusterau oni bai eu bod yn gysylltiedig â digwyddiad brys (e.e. gweithiwr niwclear yn mynd yn sâl ac yn methu symud o'r cyfleuster) neu'n gysylltiedig â chodi neu ollwng y gweithiwr niwclear.

1.3 Rhaid defnyddio Cyfnod 2 Penrhos a Chae Glas ar gyfer darparu llety gwyliau'n unig a rhaid ei feddiannu i'r diben hwnnw. Rhaid cadw cofnod ysgrifenedig o'r meddiannu a threfnu iddo fod ar gael i'r Cyngor ar ei gais.

1.4 Rhaid defnyddio pob adeilad a godir ar gyfer Cyfnod II Penrhos a Chae Glas yn rhan o'r prif ddefnydd o'r safle fel pentref hamdden (ac yn ategol iddo).

1.5 Rhaid peidio â chael mwy na 1,500 o weithwyr niwclear yn Kingsland ac ni fydd mwy na chyfanswm o 3,500 o weithwyr niwclear yn meddiannu'r datblygiad.

2. Darparu cyfleusterau

2.1 Rhaid darparu'r prif gyfleusterau (h.y. yr adeilad canolog a'r bar chwaraeon yng Nghae Glas) yng Nghae Glas cyn ei feddiannu gan weithwyr niwclear. Rhaid i Kingsland fod yn ategol i Gae Glas ac ni fydd yn cynnwys unrhyw gyfleusterau canolog. Mewn cysylltiad â hyn, ni fydd y cyfleusterau ar gyfer pob uned gweithwyr yn Kingsland yn cynnwys cyfleusterau cegin.

2.2 Rhaid sefydlu'r adeilad canolog yng Nghae Glas cyn meddiannu unrhyw unedau i weithwyr niwclear yn Kingsland. Ni cheir meddiannu mwy na 50% o'r unedau yn Kingsland oni bai ac hyd nes fod o leiaf 50% o'r unedau yng Nghae Glas wedi'u meddiannu.

3. Cyfyngiadau ar weithredu

3.1 Nid oes cyfyngiad ar weithredu ym Mhenrhos (h.y. gall fynd ymlaen pa un a fydd llety i weithwyr niwclear yn cael ei ddarparu yng Nghae Glas neu Kingsland neu beidio) ar y sail darperir pob cyfleusterau canolig.

3.2 Ni ellir addasu'r unedau yng Nghae Glas yn llety gwyliau na'r rhai yn Kingsland yn dai oni bai eu bod wedi'u defnyddio'n gyntaf yn llety i weithwyr niwclear. Mewn cysylltiad â hyn, mae gofyniad bod contract yn cael ei wneud rhwng y datblygwr a hyrwyddwr Wylfa Newydd (HNP) i ddarparu a defnyddio llety o'r fath. Bydd angen datgelu'r contract hwnnw i'r Cyngor (ar ôl gwneud unrhyw olygiadau angenrheidiol a rhesymol) i ddarparu tystiolaeth o'r trefniant hwnnw. Er mwyn ei hystyried yn uned etifeddiaeth (h.y. er mwyn gallu addasu unrhyw uned i weithwyr niwclear yn gaban gwyliau neu'n dŷ) rhaid i'r uned gael ei meddiannu gan o leiaf ddau 2 weithiwr niwclear am gyfnod o 2 flynedd o leiaf. Dim ond yr unedau hynny sy'n cwrdd â'r meini prawf hyn y gellir eu defnyddio'n unedau etifeddiaeth ar ôl peidio â defnyddio'r safle i ddarparu llety i weithwyr niwclear. Bydd gofyniad yn y Cytundeb sy'n gwahardd datblygu'r unedau sy'n weddill neu'r cyfleusterau cysylltiedig os nad oedd yr adeiladau hynny wedi'u hadeiladu a'u defnyddio'n gyntaf gan weithwyr niwclear. Os na fydd yr unedau'n cwrdd â'r meini prawf uchod, bydd angen eu dymchwel wedi i'r defnydd o'r safle ar gyfer lletya gweithwyr niwclear ddod i ben a bydd angen adfer y tir. Yr unig eithriad i hyn yw os bydd contract wedi'i lofnodi a bod HNP (neu ddatblygwr olynol) yn cyhoeddi na fydd prosiect Wylfa Newydd yn mynd rhagddo hyd y gellir rhag-weld a bod tystiolaeth yn cael ei dangos na fydd y prosiect yn mynd ymlaen. Os terfynir y contract am unrhyw reswm arall cyn cyflawni'r amodau uchod, ni ellir addasu'r unedau'n unedau etifeddiaeth.

3.3 Cyn y gall troi datblygiad Cae Glas o lety gweithwyr niwclear i lety gwyliau, bydd angen i'r cyfleusterau canolog ym Mhenrhos gael eu darparu (h.y. y dderbynfa / swyddfa rheoli, canolfan wybodaeth, siop gyfleustra a

chaffi, canolfan chwaraeon, sba ganolog a'r bwyty). Mae angen bod Cae Glas yn ategol i Penrhos ac mae hyn yn helpu i sicrhau bod Cae Glas yn parhau felly . Ni fydd cyfleusterau canolog mewn perthynas â defnydd cymynrodd yn cael eu darparu yng Nghae Glas (h.y. prif gyfleusterau canolbwynt fel cyfleusterau derbynfa, rheoli neu gweinyddol). Bydd manylion cysylltiadau i gerddwyr a cherbydau rhwng Penrhos a Chae Glas yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan y Cyngor a bydd wedyn yn cael eu gweithredu (y cysylltiadau hyn yn unol â darpariaethau'r cynllun teithio perthnasol). Bydd hyn ar waith cyn meddiannu'r defnydd etifeddiaeth Cae Glas. Ni feddiannir unrhyw un o'r unedau defnydd etifeddiaeth Cae Glas oni bai a hyd nes bod 30% o'r unedau ym Mhenrhos wedi cael eu hadeiladu a'u meddiannu. Yn ychwanegol at y 73 erw o dir ym Mhenrhos, a fydd ar gael ar gyfer mynediad i'r cyhoedd am byth, bydd gofyn cadw ar agor ardaloedd hygyrch eraill ar hyn o bryd ym Mhenrhos nes bydd angen y meysydd hynny i'w datblygu (tynnu mynediad i'r cyhoedd o'r ardaloedd hynny yn unig trwy roi digon o rybudd mewn perthynas â datblygu ardaloedd hynny).

4. Sicrhau bod yr unedau etifeddiaeth wedi'u darparu neu adfer y tir

4.1 Ar ôl peidio â defnyddio Cae Glas a Kingsland i letya gweithwyr niwclear, mae'n bwysig eu bod un ai'n cael eu troi at eu defnydd etifeddiaeth neu fod y tir yn cael ei adfer. Er mwyn sicrhau hyn, os na fydd y gwaith sy'n ofynnol i addasu pob uned ar gyfer ei defnydd terfynol wedi'i gwblhau i raddau helaeth o fewn 48 mis ar ôl peidio â'i defnyddio i letya gweithwyr niwclear, bydd angen i'r datblygwr adfer y tir ac adfer y safleoedd i'w cyflwr blaenorol (h.y. eu cyflwr cyn eu defnyddio i letya gweithwyr niwclear) neu gyflwr arall y gall y Cyngor gytuno arno.

4.2 Er mwyn darparu arian i wneud hyn, rhaid i'r datblygwr gadw'r swm o £25,000 am bob uned mewn cyfrif banc. Rhaid i'r Cyngor gael hawl i ddefnyddio'r arian hwnnw a bydd yn gallu ei ddefnyddio os bydd yr amgylchiadau yn 4.1 yn codi. Rhaid cadw £5000 am bob uned ymhen 12 mis ar ôl meddiannu'r uned honno gyntaf a phob blwyddyn ar ôl hynny nes bydd £25,000 wedi'i gadw yn y cyfrif. Ar ôl cadw'r arian yn y cyfrif, ni fydd y datblygwr yn gallu tynnu'r arian hwnnw'n ôl a bydd yn ofynnol iddo fod ar gael i'w ddefnyddio gan y Cyngor i un ai addasu'r unedau'n unedau etifeddiaeth neu adfer y tir. Ar yr amod bod y datblygwr yn addasu'r unedau ar gyfer eu defnydd etifeddiaeth yn unol â'r Cytundeb, bydd yr arian yn cael ei ryddhau'n ôl i'r datblygwr (h.y. bob tro y bydd y gwaith o addasu uned wedi'i gwblhau, bydd yr holl swm a dalwyd ar gyfer yr uned honno ynghyd â llog yn cael ei ddychwelyd i'r datblygwr).

5. Ailasesu cyfraniadau ar ôl ystyried datblygiadau pellach

5.1 Mae Atodlenni 2 i 8 i'r Cytundeb yn ymwneud â thalu cyfraniadau neu ddarparu cyfleusterau mewn cysylltiad â'r effeithiau sydd wedi'u hachosi gan weithwyr niwclear. Mae'r cyfraniadau/cyfleusterau hyn wedi'u hasesu drwy gyfeirio at gynigion Land and Lakes yn unig (gan mai hwn yw'r unig gais sydd wedi'i gyflwyno i'r Cyngor ar gyfer llety i weithwyr niwclear). Fodd bynnag, mae'n eglur, pe byddai'r holl ddatblygiadau ar gyfer gweithwyr niwclear yn cael eu hystyried gan y Cyngor, y gallai hynny alw am ddarpariaeth wahanol mewn perthynas â rhai o'r gwasanaethau y gofynnwyd amdanynt mewn cysylltiad â gweithwyr niwclear yn unig. Felly bydd y Cytundeb yn sicrhau bod y taliadau/darpariaeth yn Atodlenni 2 i 8 yn daliadau/darpariaeth leiaf ond y gellir adolygu'r rheini sy'n ymwneud â gweithwyr niwclear gyda chytundeb y Cyngor os nad ydynt wedi'u talu/darparu eisoes a bod y Cyngor yn cytuno (drwy ymgynghori â'r darparwr gwasanaeth perthnasol) y dylid gwneud darpariaeth wahanol, ar yr amod bob amser fod darpariaeth wahanol o'r fath yn cyfateb o leiaf i'r hyn a sicrheir drwy'r Cytundeb hwn (ac nad yw'n llai nag ef). Y Cyngor fydd yn rheoli'r mater hwn oherwydd, heb gael cytundeb ganddo, ni ellir gwneud darpariaeth ddiwygiedig. Fodd bynnag, mae hyn yn cynnig mecanwaith a fydd yn rhoi'r gallu i wneud darpariaeth wahanol a gwell ar ôl ystyried y ddarpariaeth ehangach a fydd ar gael ar gyfer gweithwyr niwclear (nad oes gwybodaeth amdani eto).

5. Argymhelliad

Gofynnir i Aelodau nodi'r rhwymedigaethau a sicrheir o dan gytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd yn unol â phenawdau'r telerau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6 Tachwedd 2013 ac sydd wedi bod yn destun drafodaethau wedyn yn dilyn y Pwyllgor ar 3 Mehefin. Gofynnir i Aelodau awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i orffen ac wedyn cwblhau'r Cytundeb adran 106 yn unol â'r penawdau telerau uchod ac wedyn rhoi'r caniatâd cynllunio o dan yr amodau a gymeradwywyd cyn hynny gan gynnwys unrhyw amodau ychwanegol neu ddiwygiedig y credir eu bod yn briodol.

Papurau Cefndir

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Hydref 2013

http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2291&Ver=4&LLL=1

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Tachwedd 2013

http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2292&Ver=4&LLL=1

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Ebrill 2014

http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2297&Ver=4&LLL=1

Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Mehefin 2005

http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2776&Ver=4&LLL=1