Dogfen ir Cyhoedd

Dr Gwynne Jones
Prif Weithredwr – Chief Executive

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cygor - 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 (ARBENNIG)	**PLANNING AND ORDERS COMMITTEE (EXTRAORDINARY)**
DYDD MERCHER, 7 HYDREF 2015 **am 10.30 o'r gloch y bore**	**WEDNESDAY, 7 OCTOBER, 2015** **at 10:30 a.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 10:00 a.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 ddatganaid o ddiddordeb gan unrhyw Aelod neu Swyddog parthed unrhyw eitem o fusnes.

3 SESIWN BRIFFIO AELODAU - DATBLYGIAD LAND & LAKES_(Tudalennau 1 - 2)

Cyflwyno crynodeb o'r sesiwn briffio i Aelodau a gynhaliwyd ar 11 Medi, 2015.

4 DATBLYGIAD LAND & LAKES_(Tudalennau 3 - 12)

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

Cyflwyno adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio.

<u>Sesiwn Briffio Aelodau – Land and Lakes – 11.9/15</u>

Yn bresennol:

<u>Cynghorwyr</u> : Ann Griffith, John Griffith, Kenneth Hughes, Trefor Lloyd Hughes, Victor Hughes, W T Hughes, Meirion Jones, R Llewelyn Jones, J Arwel Roberts, Dafydd Rhys Thomas, Nicola Roberts, Ieuan Williams.

<u>Swyddogion</u>: Arthur Owen (Cyfarwyddwr Corfforaethol Cynaliadwyaeth), E Gwyndaf Jones (Prif Swyddog Cynllunio), David Pryce Jones (Swyddog Achos Arweiniol), Huw Thomas (Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd), Mick Goodfellow (Swyddog Iechyd yr Amgylchedd) Gary Soloman (Burges Salmon)

<u>Ymddiheuriadau</u>: Cynghorwyr: Jeff Evans, Richard Dew, Vaughan Hughes Llinos Medi Huws, Carwyn Jones, Gwilym O Jones, H Eifion Jones, Alwyn Rowlands.

Trefnwyd y cyfarfod anffurfiol yn unol â chais yr Aelodau yn y cyfarfod o’r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 29.7.15.

Yn dilyn cyflwyniad gan y Prif Swyddog Cynllunio, rhoes y Prif Swyddog Iechyd yr Amgylchedd a Swyddog Iechyd yr Amgylchedd drosolwg mewn perthynas â’r tir llygredig ar Safle Cae Glas. Gofynnodd yr Aelod sut fath o wastraff a thrwytholchion oedd ar y safle a faint fyddai cost adfer y safle. Yn ogystal, gwnaeth yr Aelodau amgrymiadau o ran y strategaeth adfer a chytunwyd i nodi’r rhain yn glir yn yr adroddiad i’r pwyllgor.

Yna, cymerwyd yr awennau gan Mr Gary Soloman o Burges Salmon a rhoes drosolwg o’r materion a nodwyd yn y nodyn briffio a oedd yn seiliedig ar bryderon a fynegwyd gan Aelodau’n dilyn y Pwyllgor Cynllunio ar 29.07.15. Roedd hyn yn cynnwys amlinelliad o’r modd y byddai arian a dderbynnir yn cael ei ddefnyddio, beth oedd yn gymwys i gael ei ystyried yn ‘ddefnydd etifeddiaeth’ a’r cyfyngiadau ar ddefnydd yn seiliedig ar ddarpariaethau unrhyw gontract a lofnodwyd gan Land and Lakes a Pŵer Niwclear Horizon.

Yna, cafwyd disgrifiad o’r math o fondiau fyddai’n cael eu defnyddio a throsolwg o’r sefyllfa ddiweddaraf o ran y gwasanaethau argyfwng a Gwasanaethau Cymdeithasol.

Codwyd pwyntiau ychwanegol gan yr Aelodau yn y sesiwn friffio o ran ansawdd yr unedau a fydd yn cael eu hadeiladu yn Cae Glas/Kingsland a thai fforddiadwy.

This page is intentionally left blank

13.2 Materion Eraill Other Matters

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

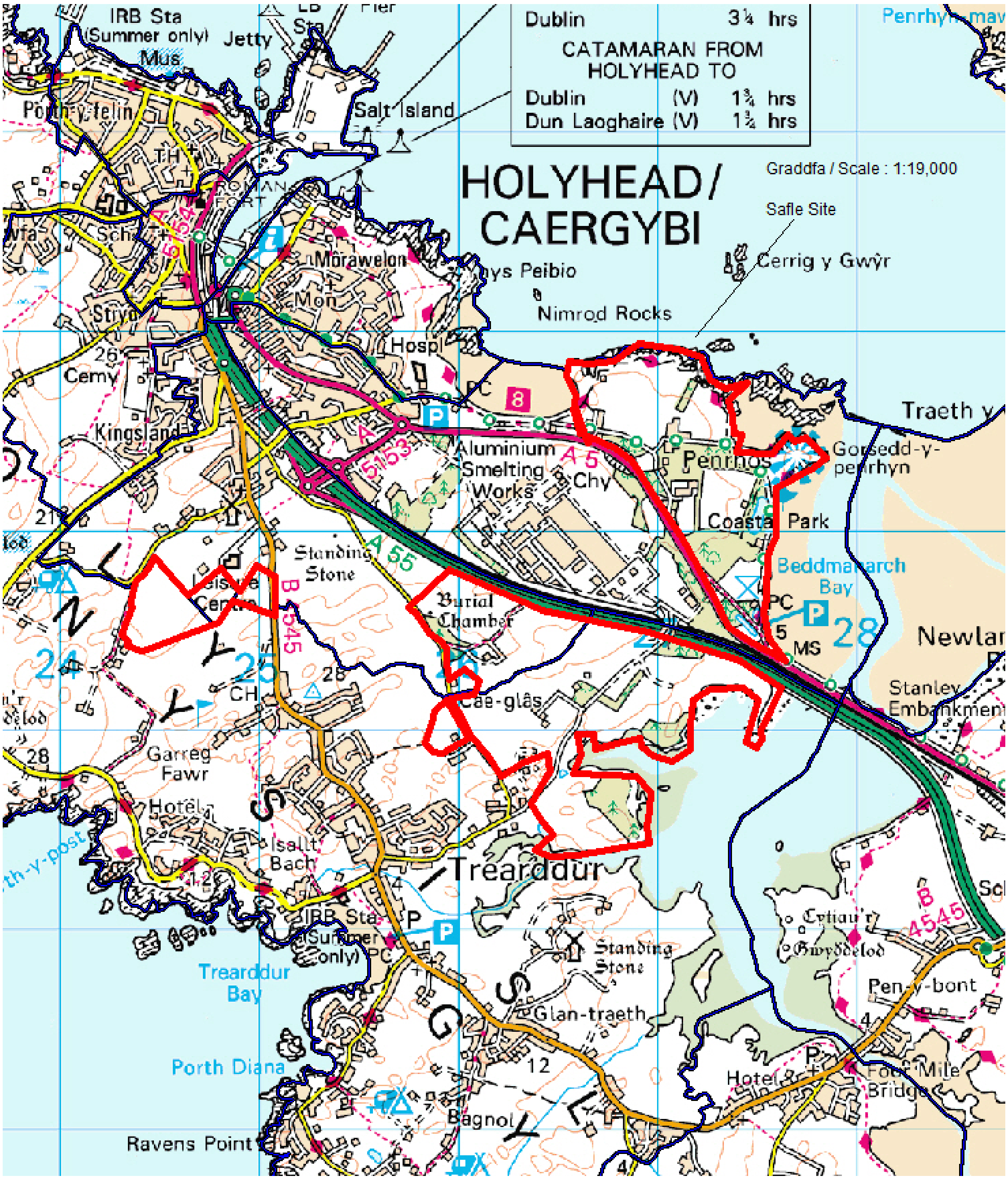
Ymgeisydd Applicant

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


HOLYHEAD/
CAERGYBI
Graddfa / Scale : 1:19,000
Dublin 3¼ hrs
CATAMARAN FROM
HOLYHEAD TO
Dublin (V) 1¾ hrs
Dun Laoghaire (V) 1¾ hrs
IRB Sta
(Summer only)
Jetty
Mus
Salt Island
Safle Site
Cerrig y Gwŷr
Nimrod Rocks
Morawelon
Hospl
PC
Aluminium
Smelting
Works
Chy
Penrhos
Coastal Park
Beddmanarch
Bay
Traeth y
Newlan
Stanley
Embankment
Cerny
Kingsland
Standing
Stone
Burial
Chamber
Leisure
Centre
Cae-glâs
Garreg
Fawr
Hotel
Isallt
Bach
Trearddur
Trearddur
Bay
Porth Diana
Ravens Point
Standing
Stone
Glan-traeth
Bagnol
Pen-y-bont
Four Mile
Bridge
Hotel
A 5
A 55
A 5153
B 4545
MS

Pwyllgor Cynllunio: Hydref 2015
Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio

1. Argymhelliad

Gofynnir i Aelodau nodi'r rhwymedigaethau a fydd yn cael ei sicrhau o dan gytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r rhain yn unol â phenaethiaid termau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6ed Tachwedd 2013 ac a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf, 2015 . Mae trafodaethau ar bwyntiau penodol a godwyd yn y Pwyllgor wedi symud ymlaen ers y Pwyllgorau Gorffennaf 29ain a'r pwyntiau hynny yn cael eu cynnwys yn yr adroddiad hwn.
Gofynnir i aelodau rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio i benderfynu'n derfynol ar ac o hynny symud ymlaen i gwblhau'r Cytundeb Adran 106 yn unol â phenaethiaid telerau a gyflwynir ar 29 Gorffennaf, wedi hynny i rhyddhau caniatad cynllunio gydag amodau fel a gymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys unrhyw ychwanegion neu ddiwygiedig i'r amodau ystyrir yn priodol.

2. Pwrpas yr Adroddiad a'r Cefndir

Mae'r adroddiad hwn yn dilyn ymlaen o'r adroddiad a gyflwynwyd i Aelodau ar 29 Gorffennaf 2015 a oedd yn cynnwys manylion yr holl phenawdau'r telerau a lle y penderfynwyd bod telerau'r Cytundeb Adran 106 sy'n ymwneud â'r cynnig Land and Lakes yn cael eu dwyn yn ôl i'r Pwyllgor hwn cyn cwblhau'r Cytundeb. Cododd yr Aelodau saith pryderon penodol yr ymdrinnir â hwy isod yn yr adroddiad.

Pwrpas yr adroddiad hwn yw ymdrin â'r pwyntiau penodol a godwyd gan yr Aelodau yn 29 y Pwyllgorau Gorffennaf.

Yn dilyn y Pwyllgor 29 Gorffennaf Briffio Aelod anffurfiol Cynhaliwyd gan Swyddogion. Digwyddodd hyn ar 9 Medi, 2015 ble pryderon yr Aelodau gan y pwyllgor blaenorol yn cael eu trafod. Daeth nifer dda Briffio yr Aelod anffurfiol yn. Mae'r saith pwynt a godwyd gan Aelodau yn y Pwyllgor 29 Gorffennaf Trafodwyd yn fanwl, ynghyd â rhai pwyntiau ychwanegol er hyn ni chafodd unrhyw benderfyniad ei wneud. Ar gyfer cyflawnder, wedi eu crynhoi pwyntiau ychwanegol hyn isod.

3. Mae Adran 106 Darpariaethau

Mae Adroddiad y Pwyllgor 29 Gorffennaf yn cynnwys manylion am y penaethiaid telerau y cytunwyd arnynt ac sydd wedi cael eu hadrodd i'r Aelodau. Yn y cyfarfod 29 Gorffennaf cododd Aelodau saith pwynt penodol mewn perthynas i penawdau rhai termau. Mae'r rhain yn cael eu hystyried yn fwy manwl isod. Mae trafodaethau pellach wedi eu cynnal gyda'r datblygwr a gwahanol faterion a godwyd yn y sesiwn briffio mewnol gydag aelodau.

<u>1.</u> <u>Llygredd</u>

Codwyd pryder ynghylch yr hyn yr oedd Land and Lakes yn ei wneud mewn perthynas â'r llygredd (roedd rhan o'r safle yn hanesyddol yn cael ei ddefnyddio fel tomen gwastraff cyffredinol ac ar gyfer gwaredu gwastraff diwydiannol anadweithiol) yng Nghae Glas a pha ofynion oedd yn cael eu rhoi ar waith. Yn dilyn y cyfarfod ar 29 Gorffennaf, mae Land and Lakes wedi egluro'r sefyllfa.

Mae Land and Lakes wedi cadarnhau ei fod wedi bod yn monitro'r sefyllfa yng Nghae Glas ers 2010. Mae wedi cyflogi ymgynghorwyr proffesiynol i wneud hyn ac maent wedi cynnal arolygon ac ymchwiliadau ar y safle ac wedi cynghori Land and Lakes bod y crynodiadau hanesyddol o ddifwynwyr trwytholchion naill ai wedi aros yn sefydlog neu wedi lleihau dros amser. Mae Land and Lakes wedi cael ar ddeall nad yw'r difwynwyr yn cael eu hystyried fel risg difrifol i'r amgylchedd neu breswylwyr ac mae'n debygol mai'r ffordd fwyaf priodol o adfer y safle fyddai trwy ddefnyddio dulliau naturiol fel gwelyau cyrs. Cafwyd ar ddeall hefyd yr ystyrir bod y tebygolrwydd o ymfudiad nwy yn isel.

Er gwaethaf y ffaith yr ystyrir bod lefel difrifoldeb y llygredd yn isel iawn ac yn gostwng, mae Land and Lakes yn cydnabod nad yw gwanhau naturiol y nwy a'r trwytholchion yn ffordd ddigonol o'u rheoli. Felly, bydd gwaith ymchwil pellach yn cael ei wneud cyn y gwneir unrhyw waith datblygu. Yn hyn o beth, mae trafodaethau'n parhau â Chyfoeth Naturiol Cymru "CNC" a bydd unrhyw fesurau adferol angenrheidiol fel y cytunwyd arnynt gyda CNC yn cael eu rhoi ar waith.

Beth bynnag, unwaith y bydd y Cytundeb Adran 106 wedi ei gwblhau a'r caniatâd cynllunio wedi ei roddi, bydd angen i'r datblygwr gydymffurfio â'r rhwymedigaethau isod:

Mae'r Cytundeb Adran 106 drafft yn cynnwys darpariaethau i sicrhau bod y Cyngor yn rheoli mewn modd priodol y llygredd hwnnw yn ardal Cae Glas (a ddaw yn Warchodfa Naturiol). Bydd yn ofynnol i Land & Lakes (neu eu holynydd mewn teitl) gyflwyno manylion ynghylch gwaith dadlygru a lliniaru priodol a fydd yn cael ei wneud ar y tir a ddynodwyd yn Warchodfa Natur. Ers y cyfarfod pwyllgor cynllunio diwethaf, mae Land and Lakes bellach wedi cadarnhau y bydd y rhaglen adfer yn cael ei weithredu naill ai cyn ddefnydd y cyhoedd o'r warchodfa natur neu feddiannu'r Cae Glas, pa un bynnag yw'r cyntaf. Yn y Cyfarfod briffio Aelodau awgrymwyd dylai's rhaglen gwaith adfer gael ei wneud yn raddol yn unol â chynllun i'w gytuno gan yr awdurdod cynllunio lleol ac fel rhan o'r gwaith o ddatblygu unrhyw ran o'r Cae Glas. Mae Land & Lakes wedi cadarnhau bod hyn yn dderbyniol ac maent hefyd wedi cytuno i roi bond yn eu lle cyn i unrhyw ddatblygiad yng Nghae Glas a fydd yn gyfwerth a'r gwaith o liniaru ac y gellir eu tynnu ar y Cyngor os oes angen.

Yn ogystal â'r cytundeb cyfreithiol, bydd hefyd amodau cynllunio sy'n golygu y bydd angen asesu'r llygredd a'r gwaith adfer sydd angen ei wneud a'i weithredu ar gyfer unrhyw lygredd a all fod yn bresennol ar unrhyw rannau eraill o'r ardal ddatblygu yng Nghae Glas (neu yn wir Kingsland a Phenrhos).. Yn ychwanegol at hyn, ni fydd modd i neb symud i mewn i'r rhan hon o'r datblygiad hyd oni fydd y Cyngor wedi cymeradwyo adroddiad dilysu yn dangos fod unrhyw waith a gytunwyd lliniaru / adfer wedi cael ei chwblhau'n foddhaol (lle mae angen).

2. <u>Gwario arian a dderbynnir</u>

Codwyd pryder gan yr Aelodau mewn perthynas â'r modd y byddai'r arian a dderbynnir yn cael ei wario. Yn benodol, roedd yr Aelodau eisiau sicrwydd y byddai'r gwahanol gyfraniadau yn cael eu gwario yn yr ardal leol i'r dibenion y bwriadwyd nhw ar eu cyfer.

Yn hyn o beth, nodir yn y Cytundeb Adran 106 drafft yr hyn y mae'n rhaid defnyddio pob cyfraniad ar ei gyfer. Bydd y mwyafrif o'r rhwymedigaethau hyn yn benodol iawn ac yn ymwneud ag effeithiau lleol. Mae ymrwymiadau yn y Cytundeb Adran 106 yn sicrhau na fydd y Cyngor ond yn defnyddio'r arian hwn ar gyfer yr isadeiledd neu'r gwasanaethau y bwriadwyd ef ar eu cyfer. Oni fyddant yn cael eu defnyddio tuag at y gwasanaethau hyn, bydd angen i'r Cyngor ad-dalu'r arian i'r datblygwr. Mae hynny'n darparu diogelwch i sicrhau fod yr arian yn cael ei wario'n benodol yn hytrach nad chael ei roi mewn pot ehangach mwy cyffredinol.

Ym mhob achos, bydd yr arian yn cael ei dalu i'r Cyngor. Fodd bynnag, mewn rhai achosion, bydd angen i'r Cyngor drosglwyddo'r arian i'r darparwr gwasanaeth, er enghraifft i'r Heddlu neu'r Gwasanaeth Tân. Yn yr achosion hynny, cyn i'r arian gael ei drosglwyddo, bydd y Cyngor yn mynnu bod y darparwr gwasanaeth perthnasol yn llofnodi cytundeb er mwyn sicrhau fod yr arian yn cael ei ddefnyddio'n unol â gofynion y Cytundeb Adran 106. Bydd hyn yn gwarchod y Cyngor yn erbyn y darpariaethau ad-dalu ac yn sicrhau fod yr arian yn cael ei ddefnyddio'n unol â'r gofynion.

3. <u>Cyfyngiadau ar ddefnydd etifeddol</u>

Codwyd pryderon mewn perthynas â derbynioldeb y meini prawf a fyddai'n cael eu defnyddio cyn i'r

unedau gael eu hadeiladu fel llety i weithwyr niwclear yn gymwys ar gyfer 'defnydd etifeddol' (h.y. pa unedau y gellir eu hadnewyddu / huwchraddio i gael eu defnyddio fel cabanau gwyliau yng Nghae Glas ac fel tai preswyl yn Kingsland). Codwyd mater hefyd mewn perthynas â statws unrhyw unedau a adeiladwyd fel llety gweithwyr niwclear petai prosiect Wylfa Newydd ddim yn mynd yn ei flaen.

Yn yr Adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio o 29 Gorffennaf, 2015, cynigiwyd yr isod

1.1.1 unwaith y bydd defnydd o'r llety ar gyfer gweithwyr niwclear yng Nghae Glas a Kingsland wedi dod i ben, bydd yr unedau hynny a godwyd naill ai'n cael eu haddasu ar gyfer defnydd etifeddol (lle maent yn addas), neu’n cael eu dymchwel a’r tir yn cael ei adfer i'w ddefnydd gwreiddiol. I fod yn gymwys ar gyfer defnydd etifeddol, rhaid i uned fod wedi cael ei defnyddio gan o leiaf ddau weithiwr niwclear am gyfnod o ddwy flynedd o leiaf ac mewn achos lle nad yw llety i weithwyr niwclear yn bodloni’r gofyniad hwn, rhaid dymchwel yr unedau ac adfer y tir;

1.1.2 yn ogystal, lle mae'r defnydd o'r llety i weithwyr niwclear yn dod i ben, rhaid iddynt gael eu haddasu ar gyfer defnydd etifeddol o fewn 48 mis i hynny neu mae'n rhaid adfer y tir i'w gyflwr gwreiddiol;

1.1.3 rhaid i'r Perchennog dalu blaendal o £ 25,000 ar gyfer pob uned a godir (£5,000 y flwyddyn dros gyfnod o bum mlynedd) fel y gall y Cyngor ddewis naill ai i ddymchwel yr unedau ac adfer y tir neu ddwyn ymlaen y defnydd etifeddol os bydd Land and Lakes yn methu symud ymlaen gyda’r defnydd etifeddol. Mewn achos pan fydd y datblygwr yn symud ymlaen i ddefnyddio’r unedau i bwrpas etifeddol, bydd y blaendal yn cael ei ddychwelyd i’r Perchennog pan fydd y gwaith addasu ar bob uned wedi’i gwblhau;

1.1.4 mae eithriad i’r meini prawf cymhwyster ar gyfer defnydd etifeddiaeth, sef mewn achos pan contract rhwng Pŵer Niwclear Horizon a Land & Lakes (neu ei olynydd) yn cael ei gwblhau a chyhoeddiad yn cael ei wneud wedyn (oherwydd amgylchiadau y tu hwnt i reolaeth Land and Lakes) na fydd Wylfa Newydd yn symud ymlaen. Yn yr achos hwn, y bwriad yw y bydd Land & Lakes yn gallu addasu unrhyw unedau y maent wedi eu cwblhau hyd at y cyfnod hwnnw i ddefnydd etifeddol p’un a gawsant eu defnyddio fel llety i weithwyr niwclear ai peidio.

Mae swyddogion wedi bod yn edrych ar yr opsiynau i weld a oes ffordd o ymdrin ag unedau etifeddiaeth a allai liniaru unrhyw bryderon. Un opsiwn yw cynyddu faint o amser y mae'n rhaid uned gael ei feddiannu i fod yn gymwys fel uned etifeddiaeth, er enghraifft pedair blynedd. Dewis arall yw i aros am gwblhau'r contract rhwng Land and Lakes a HNP a selio’r 'meini prawf etifeddiaeth' ar delerau'r contract hwnnw. Byddai hyn yn sicrhau bod y meini prawf gofynnol yn uniongyrchol gysylltiedig â'r contract ac yn helpu i osgoi mesurau mympwyol sy'n cael eu rhoi ar waith ar hyn o bryd.

Mae swyddogion wedi rhoi rhywfaint o ystyriaeth i ddarpariaethau priodol a fyddai'n cyflawni hyn. Yn hyn o beth, byddai gofynion darparu ar gyfer y canlynol yn cael ei ystyried yn addas:

1. Cyn unrhyw ddatblygiad ar naill ai Cae Glas neu Kingsland, rhaid i’r perchennog ddarparu i'r Cyngor gopi o'r Cytundeb HNP (hy y Cytundeb sydd ganddo gyda Horizon Nuclear Power (neu unrhyw gorff olynol mynd ar drywydd Gorchymyn Cydsyniad Datblygu ar gyfer gorsaf bŵer niwclear newydd yn Wylfa).
2. Ni fydd unrhyw ddatblygiad Llety Gweithiwr Niwclear i ddechrau hyd nes Cynllun Rhaniadau ar y cymysgedd, hyd y meddiant a math o lety gweithwyr i'w hadeiladu fel rhan o'r Cyfnod wedi ei gyflwyno gan y Perchennog i'r Cyngor a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor .

Bydd y Cyngor yn penderfynu ar y priodoldeb y Cynllun Rhaniadau yn seiliedig ar y Cytundeb HNP;

3. Mae'r Etifeddiaeth Deiliadaeth (hy y nifer lleiaf o weithwyr am bob uned a cyfnod o ddeiliadaeth sy'n ofynnol i gymhwyso fel uned etifeddiaeth) o bob Rhan yn cael ei benderfynu gan y Cyngor ar sail darpariaethau'r Cytundeb HNP;
4. Rhaid i fanylion o'r Cyfnodau dilynol cymryd i ystyriaeth Llety Gweithiwr Niwclear adeiladwyd eisoes neu wedi cydsynio fel Gweithiwr Niwclear Llety; ac
5. Tra fod Wylfa Newydd yn dal i gael adeiledu ni chaniateir unrhyw uned sydd wedi feddianu i bwrpas Llety Gweithiwr Niwcliar fod yn gymwys ar gyfer Defnydd Etifeddiaeth onibai cymeradywyd yn ysgrifenedig gan y cyngor.

Bydd angen i unrhyw newidiadau i'r Cytundeb HNP gael eu diogelu a dylid darpariaethau gael eu cynnwys yn y Cytundeb Adran 106 i sicrhau bod mecanwaith adolygu yn cael ei ymgorffori i ddelio â newidiadau o'r fath. Rhagwelir y bydd cyfnod pontio yn agos at ddiwedd adeiladu Wylfa Newydd lle mae'r gweithlu adeiladu yn dirwyn i lawr fel bod bellach ddim yn ofynnol caerl meddianaeth llawn o Lety Niwcliar. Awgrymir y gallai defnydd etifeddiaeth ddigwydd yn ystod y cyfnod pontio gyda chaniatâd y Cyngor.

4. Cyfyngiadau ar ddefnydd

Codwyd pryder ynghylch y berthynas rhwng y datblygiad yng Nghae Glas a Kingsland. Yn hyn o beth, nodwyd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor nodi fod rhaid i'r hyb canolog yng Nghae Glas gael ei sefydlu cyn i neb symud i'r unedau llety ar gyfer gweithwyr niwclear yn Kingsland. Ni ellir defnyddio mwy na 50% o'r unedau yn Kingsland oni bai fod 50% o'r unedau yn Cae Glas yn cael eu defnyddio. Gallai mesur ychwanegol ei wneud yn ofynnol i'r datblygiad ddigwydd ar sail "pro rata" fel y gallai byth gael fwy o ddatblygu yn Kingsland nag sydd yng Nghae Glas.

Mae swyddogion o'r farn y gallai dull tebyg i'r ddarpariaeth etifeddiaeth gael eu ddefnyddio gyfyngiadau ar feddiannaeth. Hynny yw gelli pennu'r meini prawf uchod fel lleiaf swm a gyda darpariaethau'r Cynllun Rhaniadau pendodol yn destyn cymeradywaeth y cyngor unwaith bod cytundeb HNP wedi cael ei ymrwymo i a'r gofynion ar gyfer Gweithiwr Niwclear Llety yn hysbys.

5. Bondiau

Mae darpariaethau Bondio yn bwysig er mwyn sicrhau y glynir wrth y rhwymedigaethau. Os bydd y rhwymedigaethau'n cael eu torri, gall y Cyngor droi at y bond. Fodd bynnag, mae bondiau yn ddrud ac mae angen (ac mae'n arferol cael) rhywfaint o hyblygrwydd yn y darpariaethau bondio. Yn yr achos hwn, bydd y cytundeb adran 106 yn caniatáu ar gyfer bondiau unigol neu fond cyfartalog a fydd yn weithredol drwy gydol y gwaith datblygu ar adeg dewis datblygwr.

Bydd y Cytundeb Adran 106 yn nodi'r eitemau sy'n rhan o'r bond. I bob pwrpas, byddant yn cynnwys yr holl gyfraniadau sy'n daladwy ac unrhyw waith sylweddol y mae angen ei wneud. Bydd y cyfraniadau / gwaith hyn yn daladwy ar wahanol adegau trwy gydol y datblygiad (pwyntiau sbardun). Yn unol â darpariaethau'r bondiau, bydd rhaid sefydlu bond ar ryw bwynt penodol cyn hyn (pwynt diogelwch). Er enghraifft, os yw £ 100,000 yn ddyledus cyn i neb symud i'r llety i weithwyr niwclear, efallai mai'r pwynt diogelwch ar gyfer y £ 100,000 fydd cyn cychwyn ar y datblygiad. Byddai hyn yn berthnasol i bob eitem bondio ac unwaith y byddai'r taliad wedi cael ei wneud, gellir rhyddhau'r bond. Yn ymarferol, efallai y bydd y datblygwr yn talu'r cyfraniadau'n gynnar er mwyn osgoi cost y bondiau ac mae hynny, wrth gwrs, yn dderbyniol.

Y dewis arall yw cytuno ar ffigwr bond cyfartalog sy'n darparu diogelwch ar gyfer oes y datblygiad ac sy'n ddigonol ar gyfer yr holl amrywiaeth o ran taliada. Gellir cytuno ar hyn unwaith y gwyddys beth

yw cyfanswm gwerth y rhwymedigaethau ynghyd ag amseriad y taliadau. Mae'r datblygwr hefyd wedi gofyn am gael defnyddio Gwarantau Cwmni Rhiant. Nid yw hyn yn anarferol a byddant yn dderbyniol ar yr amod y caiff ei gyplysu gyda bond ar lefel briodol gyda hynny'n darparu lefel ddigonol o ddiogelwch cyffredinol, yn ogystal â prawf ased (iei.e. fydd yn ofynnol yn y Cytundeb Adran 106 bod yn rhaid i unrhyw gwmni sy'n rhoi gwarant fod â gwerth yr ased isafswm ac na ellir cwmni yn cael ei ryddhau o guranteeguarantee o'r fath neu drosglwyddo i gwmni arall oni bai bod y cwmni newydd arfaethedig yn bodloni'r prawf gwerth asedau).

O ystyried maint y datblygiad hwn a nifer yr ymrwymiadau, mae'n debygol y bydd angen nifer o fondiau gyda gwahanol fanciau (i'w gymeradwyo gan y Cyngor).

6. Gwasanaethau brys

Mae trafodaethau ar y gweill gyda'r Gwasanaethau Meddygol, Tân ac Ambiwlans a mae'r Heddlu wedi egluro ei sefyllfa mewn perthynas â'i ofynion wrth gefn. Bydd y wybodaeth ddiweddaraf yn cael ei darparu yn y briffio.

7. Gwasanaethau Cymdeithasol

Cododd yr Aelodau bryderon am gyfeiriad yn y Cytundeb adran 106 drafft at 'Weithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol', gan nodi fod y Cyngor yn symud i ffwrdd oddi wrth yr arfer o gyflogi ymgynghorwyr a hynny ar sail costau. Roedd y Pennaeth Gwasanaeth ar gyfer Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau y bydd y Gweithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol yn gyflogedig gan y Cyngor a bod y defnydd o'r gair 'Ymgynghorydd' yn adlewyrchiad o lefel y gweithiwr ac nid eu statws cyflogaeth. Codwyd pryder hefyd ynghylch a yw gwasanaethau cymdeithasol i oedolion agored i niwed yn cael eu cynnwys. Nid yw hyn yn rhan o'r Adran dermau benawdau'r 106, fodd bynnag, mae'r datblygwyr wedi cytuno y gall swydd ddisgrifiad y Gweithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol gynnwys gwasanaethau cymdeithasol i oedolion sy'n agored i niwed. Yn yr un modd, os bydd angen am weithiwr Cymdeithasol Ymgynghorol yn cael ei ddangos ar ol y pump mlynedd cytunwyd i ddelio a gwasanaethau cymdeithasol plant, fel bod y cyfnod yn cael ei ymestyn, gall y gweithiwr cymdeithsaol barhau i ymdrin ag oedolion sy'n agored i niwed.

Pwyntiau ychwanegol Codwyd yn yn Briffio Aelodau.

Codwyd y pwyntiau ychwanegol canlynol gan Aelodau yn y sesiwn briffio:

1. Ansawdd yr Unedau yn Nghae Glas a Kingsland
   Rhoddwyd eglurhad ynghylch ansawdd y gwaith adeiladu yng Nghae Glas a Kingsland. Mae gofyniad bod yr unedau yn mynd i fod yn destun cymeradywaeth manyleb fanwl gan y Cyngor cyn i'r datblygiad ddechrau. Mae'r amodau cynllunio yn mynnu bod yn rhaid i'r datblygiad fod yn ddatblygiad 'enghreifftiol' a safonau i gyflawni hyn eu rhoi ar waith a gytunwyd rhwng y Cyngor a Land & Lakes i sicrhau bod datblygiad enghreifftiol yn cael ei ddarparu.

   It should be noted that there is no restriction on the Kingsland gan ddefnyddio dulliau adeiladu oddi ar y safle i ddarparu adeiladau parhaol o fewn datblygiad enghreifftiol o'r safon uchaf.

2. Tai Fforddiadwy
   Mynegwyd pryder yn y Pwyllgor 29 Gorffennaf bod y datblygwr yn gallu ethol i wneud dim darpariaeth o dai fforddiadwy ar y safle drwy wneud taliadau yn ei lle (trwy gyfraniad Tai Fforddiadwy). Bydd y Cytundeb drafft Adran 106 yn cael ei diwygio i sicrhau bod darpariaeth o dai fforddiadwy yn cael ei wneud ar y safle onibai ag yn seliedig ar angen ar yr amser , bod y cyngor yn gofyn am gyfraniad oddi

ar y safle yn ei le. Fellu dim on os ydi’r cyngor yn gofyn am ddarpariaeth oddi ar y safle, a mae’r datblygwr yn cytuno, bydd hyn yn cael ei ddarparu yn hytrach na darpariaeth ar y safle.

8. Arghymhelliad

Gofynnir i Aelodau nodi'r rhwymedigaethau a fydd yn cael ei sicrhau o dan gytundeb adran 106 o’r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Mae'r rhain yn unol â phenaethiaid termau a awdurdodwyd gan y Pwyllgor ar 6ed Tachwedd 2013 ac a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar 29 Gorffennaf, 2015 . Mae trafodaethau ar bwyntiau penodol a godwyd yn y Pwyllgor sydd wedi symud ymlaen ers y Pwyllgorau Gorffennaf 29ain a'r pwyntiau hynny yn cael eu cynnwys yn yr adroddiad hwn.
Gofynnir i aelodau awdurdodi’r Pennaeth Gwasanaeth Cynllunio i gwblhau'n derfynol y Cytundeb Adran 106 yn unol â phenaethiaid telerau a gyflwynir ar 29 Gorffennaf ac mae'r adroddiad hwn ac wedi hynny yn rhoi caniatâd cynllunio gydag amodau fel a gymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys unrhyw ychwanegiadu neu ddiwygiadau i’r amodau ystyrir 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 2015
http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/ieListDocuments.aspx?CId=120&MId=2776&Ver=4&LLL=1
Adroddiad y Pwyllgor Cynllunio Gorffennaf 2015
http://democratiaeth.ynysmon.gov.uk/ieListMeetings.aspx?CId=120&Year=0&LLL=1

This page is intentionally left blank