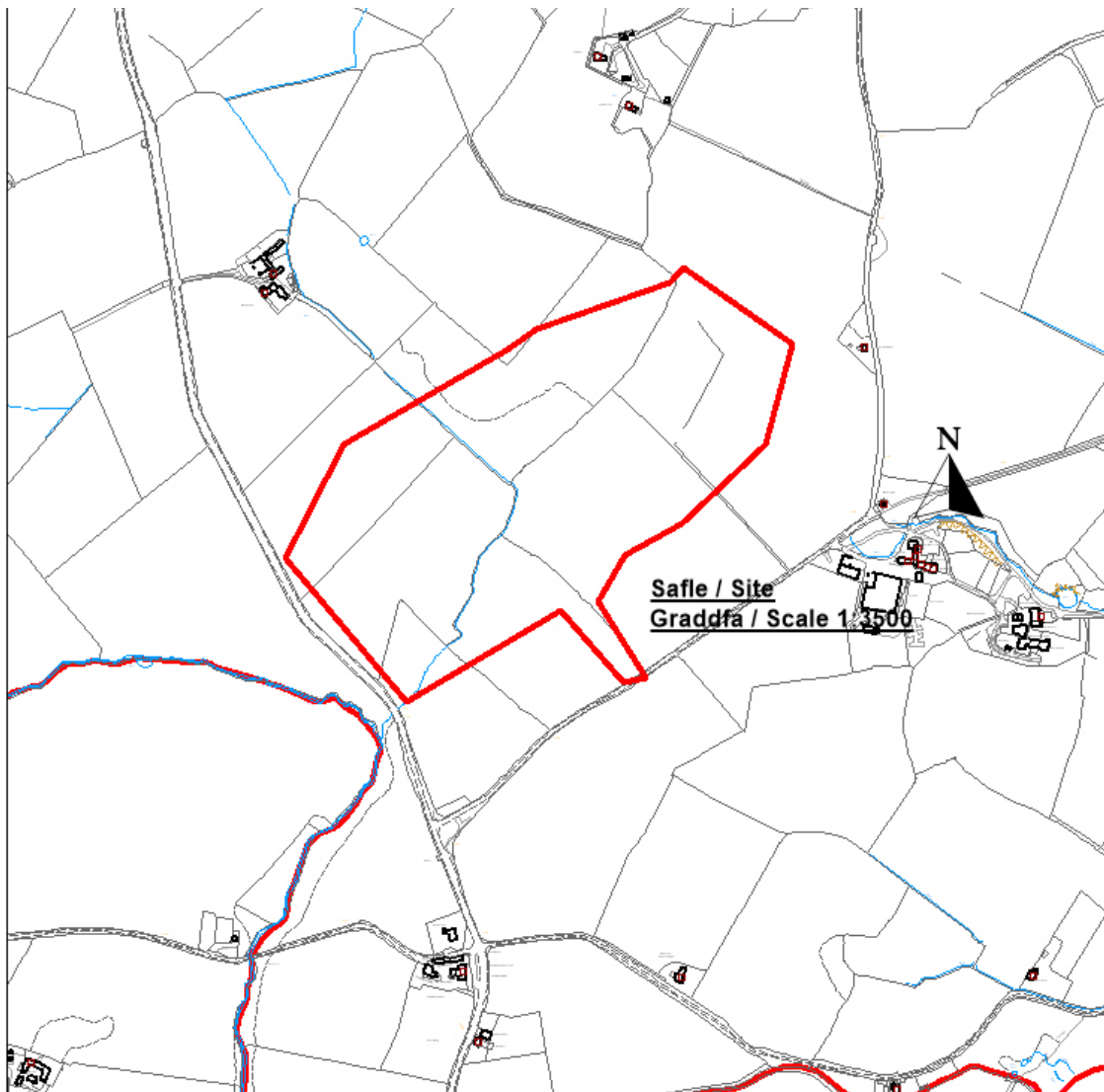


Rhif y Cais: **24C300A/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Llys Dulas Estate Co**

**Creu llynoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop/caffi a adeilad storfa ategol 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 an ancillary shop/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: 06/07/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Oherwydd cyd-destun a maint y cais cynllunio, mae gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ei ystyried.

Ymwelodd yr Aelodau o'r Pwyllgor Cynllunio â'r safle ym mis Gorffennaf 2015.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae safle'r cais yn cynnwys tua 25.69 hectar o dir amaethyddol. O ran topograffi, mae safle'r cais yn gyffredinol yn mynd ar oleddf tua'r de a thuag at Draeth Dulas. I'r de-orllewin, mae cyffordd y ffordd Dosbarth 3 a'r A5025 sydd hefyd yn ffinio safle'r cais i'r cyfeiriad hwn.

Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (43 Llaneilian) tua 150 metr i'r dwyrain o safle'r cais.

Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi ei leoli i'r gogledd - orllewin ac yn uwch na safle'r cais yn "Gwlybycoed".

O ran polisi cynllunio, mae safle'r cais yn y cefn gwlad ac o fewn ardal sydd wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig ("ATA"). Mae'r tir ar yr ochr arall i'r ffordd yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ("AHNE").

Mae'r cynnig yn golygu adeiladu cyfres o 6 o lynnoedd fesul cam. Bydd eu harwynebedd tua 8 hectar a byddant yn gallu dal  $120,299\text{m}^3$  o ddŵr. Bydd tua  $87,838\text{m}^3$  o'r cyfanswm hwn yn cael ei gadw mewn un llyn a fyddai'n cynnwys cronfa ddŵr oherwydd y byddai'n cael ei adeiladu gan ddefnyddio strwythur gwrthglawdd i ddal y dŵr.

Yn yr un modd, bydd llynnoedd 4 a 5 hefyd yn cynnwys cronfeydd dŵr a byddant yn gallu dal  $4545\text{m}^3$  a  $4381\text{m}^3$  o ddŵr. Mae llynnoedd 1, 2 a 3 yn bennaf o dan y ddaear ac nid oes ganddynt wrthgloddiau cynhaliol ac mae'r dŵr yn cael ei storio yn is na lefel naturiol y ddaear. Maent yn gallu dal:

Llyn 1 –  $5,755\text{ m}^3$

Llyn 2 -  $5,836\text{ m}^3$

Llyn 3 –  $7,321\text{ m}^3$

Byddai'r llynnoedd yn cael eu defnyddio gan y cyhoedd ar gyfer cychod a physgota hamdden. Byddai'r llyn mwyaf yn cael ei lenwi gyda dŵr o gwrs dŵr sy'n croesi safle'r cais ar hyn o bryd ac sydd wedyn yn rhedeg drwy geuffos o dan yr A5025. Byddai'r llynnoedd llai yn cael eu hail-lenwi'n faniwal gyda dŵr o'r llyn mwyaf pan fo angen.

Byddai'r cynnig yn golygu cloddwaith sylweddol er mwyn creu gwrthgloddiau i ddal dŵr a fyddai tua 5-7 metr uwchben lefel yr A5025 gyda graddiannau o rhwng 1:3 ac 1:2. Byddai'r ardaloedd lle byddai'r cloddwaith yn cael ei wneud a'r ardaloedd o fewn y llinell goch, sef cyfanswm o 7.8 hectar o dir, yn parhau i gael eu defnyddio i ddibenion amaethyddol fel ardaloedd pori ar gyfer defaid ar ôl y gwaith datblygu. Ni fyddai dim o'r deunyddiau a gloddiwyd yng nghwrs y gwaith cael eu symud o safle'r cais.

O ran y datblygiad a adeiladir, byddai gorlifan ar gyfer dŵr dros ben yn ymestyn uwchben y ddaear o'r llyn mwyaf i'r geuffos o dan yr A5025. Byddai mynedfa newydd i gerbydau yn cael ei chreu o'r briffordd Dosbarth 3 sy'n ffinio â'r safle i'r de. Mae'r briffordd Dosbarth 3 wedi cael ei lledu hyd at y fynedfa arfaethedig i gerbydau fel rhan o welliannau priffordd a wnaed i'r gyffordd gyda'r A5025. Byddai traciau cerrig gyda gridiau gwartheg yn ymestyn o amgylch y prif lyn i'r ardaloedd parcio ceir a fydd yn ddigon mawr ar gyfer tua 100 o geir a bwyty / siop. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y bydd ardaloedd sylweddol yn cael eu tirwedd.

## **2. Mater(ion) Allweddol**

Derbynioldeb yr egwyddor o ddatblygu o ystyried y cynllun datblygu a pholisïau cynllunio perthnasol eraill.

Tirwedd ac Effaith Weledol.

Ystyriaethau Llifogydd a Diogelwch.

Ystyriaethau Diogelwch Priffyrdd & Chynaliadwyedd

Mwynderau Preswyl.

Ecoleg

Hawliau Tramwy Cyhoeddus

Colli Tir Amaethyddol

## **3. Prif Bolisïau**

### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

CH1 Hamdden a Datblygu Twristiaeth

D1 AHNE

D3 Ardal Tirwedd Arbennig

D4 Lleoliad, Safle a Dyluniad

D7 Tir Amaethyddol

D15 Archaeoleg

D28 Llechi Mwynol Naturiol

D29 Safon Dylunio Uchel

D32 Cynllun Tirwedd

FF12 Safonau Parcio

### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

1 Polisi Cyffredinol

26 Parcio Ceir

31 Tirwedd

32 Colli Nodweddion Amaethyddol Traddodiadol

35 Cadwraeth Natur

39 Safleoedd Archeolegol

42 Dylunio

### **CDU a stopiwyd**

GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu

GP2 Dylunio

TR10 Safonau Parcio

TO1 Atyniadau Newydd ac Estyniadau i Atyniadau Cyfredol

TO8 Cyfleusterau Dŵr neu Gychod

EN1 Cymeriad y Dirwedd

EN2 Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol.

EN4 Bioamrywiaeth  
EN9 Cadwraeth Dŵr  
EN12 Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol  
EN 14 Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd  
EN16 Nodweddion Tirwedd o Bwysigrwydd Mawr i Anifeiliaid a Phlanhigion.  
SG2 Datblygu a Llifogydd.  
SG3 Dyfroedd a Reolir  
SG4 Cael gwared ar Garthion  
SG5 Cyfleusterau Preifat ar gyfer Trin Carthion  
SG6 Rhedfa Dŵr Wyneb

#### **Polisi Cynllunio Cymru, 8<sup>fed</sup> Argraffiad**

Nodyn Cyngor Technegol 5 - Cadwraeth Natur a Chynllunio  
Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy  
Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio  
Nodyn Cyngor Technegol 13 - Twristiaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol - Safonau Parcio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig Adeiledig  
Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015 – 2020

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Y Cyngorydd Aled Morris Jones** - Dim gwrthwynebiad.

**Cyngor Cymuned Llanelian** - yn dweud y cafwyd problemau llifogydd ar waelod allt GwlybyCoed ond nad ydynt yn digwydd mwyach o ganlyniad i waith a wnaed. Maent yn gobeithio na fydd y prosiect yn arwain at broblemau pellach.

**Priffyrdd** - Nodir bod yr arglawdd ger priffordd yr A5025 wedi newid a bod y llethr ychydig yn llai serth ac mae ymyl y llyn yn bellach i ffwrdd o'r gerbydlon erbyn hyn. Trafodwyd y cynllun arfaethedig hefyd gyda'n Pennaeth Gwasanaeth ac o ganlyniad i'r newidiadau uchod, ac yn amodol ar ddarparu dadansoddiad manwl fel yr argymhellwyd gan Beiriannydd Panel y Cronfeydd Dŵr, nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach mewn egwyddor. Cadarnheir hefyd bod yr Asesiad Trafnidiaeth a'r Asesiad Cynaliadwyedd a gyflwynwyd wedi cael eu hasesu ac ystyrir eu bod yn dderbyniol. Argymhellir y dylid gosod amodau gydag unrhyw ganiatâd cynllunio.

Yn gryno dim gwrthwynebiad testun yr ymrwymadau ac amodau cynllunio a argymhellir, mae'r manylder o rhain yn cael eu cwblhau ar yr adeg o ysgrifennu'r adroddiad.

**Swyddog Draenio** - mae'r holl bryderon ynghylch draenio a godwyd yn flaenorol wedi cael sylw yn yr adroddiad asesu diwethaf ac mae'n ymddangos bod y cynigion ar gyfer draenio tir yn foddhaol mewn egwyddor.

**Swyddog Tirwedd** - nid ystyriwyd y byddai effeithiau sylweddol ar yr AHNE na'r Ardal Cymeriad Tirwedd yn sgil y datblygiad arfaethedig. Gellir rheoli a lliniaru effeithiau gweledol y gwaith adeiladu drwy gymryd camau priodol megis tirweddu a thrwy wneud y gwaith fesul cam.

Efallai y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar yr AHNE yn y tymor byr yn ystod y cyfnod adeiladu ond llinierir yr effaith honno drwy blannu coed i sgrinio fel sy'n briodol. Mae'r gallu i weld y safle o bell yn gyfyngedig ac nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr

AHNE na'i amgylchedd sensitif. Ymhellach, ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig, mewn amser, yn helpu i gadw a gwella'r AHNE drwy newid y tir pori gwael i dirwedd naturiol sy'n fwy amrywiol.

**Swyddog Ecolegol** - Dylai'r cynnig fod o rywfaent o fantais o ran bywyd gwyllt ar y safle - gyda llawer ohono'n laswelltir ar hyn o bryd. Mae wedi cadarnhau hefyd nad oes unrhyw rywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle ac nad oes unrhyw faterion NERC.

**Gwasanaethau Amgylcheddol** - Wedi arghymell amodau mewn perthynas â'r oriau gweithredu ar gyfer adeiladu/torri cerrig, ac wedi cadarnhau fod yna ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân i reoli materion yn cynnwys sŵn, alcohol ac adloniant.

**Swyddog Effaith ar yr Iaith Gymraeg** - Bodlon gyda'r datganiad iaith Gymraeg a gyflwynwyd a'r camau lliniaru a gynigir ynddo sy'n dweud bod rhaid defnyddio enw lle / busnes dwyieithog ar gyfer y datblygiad, yr arwyddion, y taflenni a'r wefan.

**British Gas Transco** - disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Diogelu Cyfarpar y Grid Cenedlaethol** - disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - Bydd angen i'r Peiriannydd Panel sy'n goruchwyllo'r gwaith o ddylunio ac adeiladu'r argaeau roi gwybod i ni am ei benodiad yn unol â gofynion Deddf Cronfeydd Dŵr 1975.

Mae safle'r cynnig gerllaw Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) a phrif amcan ardaloedd o'r fath yw cadw a gwella harddwch naturiol. Ar yr amod y cwblheir agweddau dylunio manwl y prosiect wrth fodd yr awdurdod cynllunio, ystyrir ei bod yn annhebygol y bydd y prosiect hwn yn cael effaith sylweddol ar y dirwedd hon a warchodir. O ran gwaith tirweddu, rydym hefyd yn cynghori y dylid plannu rhywogaethau brodorol yn unig, gan gynnwys rhywogaethau sy'n gydnaws â nodweddion naturiol yr ardal (e.e. eithin).

Mae CNC wedi cadarnhau nad ydynt yn ystyried y bydd yna unrhyw effaith andwyol ar Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Gell y Coed.

**Openreach** – Dim sylwadau wedi derbyn.

**Scottish Power Energy Networks** - Mae yna linellau dosbarthu trydan foltedd uchel (11KV) a foltedd ychwanegol uchel (33KV) yn croesi'r safle fyddai angen eu dargyfeirio os yw'r bwriad yn mynd ymalen.

**Adran Amaethyddiaeth Llywodraeth Cymru** - Er nad oes ganddynt unrhyw arolwg manwl ar gyfer y safle, ar ôl adolygu'r wybodaeth bwrdd gwaith sydd ar gael, maent wedi dweud y byddent yn disgwyl i safle'r cais gynnwys Tir Amaethyddol o Ansawdd Gradd 3b neu 4.

**Dŵr Cymru** - Dim sylwadau wedi'u derbyn.

Cafwyd 7 llythyr yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau canlynol:

Bydd y datblygiad yn effeithio'n andwyol ar drigolion lleol.

Bydd er anfantais i fywyd gwyllt, gan gynnwys Gylfinirod a Chwtiaid.

Sŵn o gychod pŵer yn ogystal â hwylio.

Effeithiau ar fwynderau preswyl oherwydd cychod modur, oriau agor hwy y caffu fel safle trwyddedig,

pysgota yn ystod y nos, uchder y datblygiad / tirweddu, digwyddiadau arbennig a gynhelir yn y lleoliad, sain neu gerddoriaeth uchel. Dylid rheoli'r defnydd o gychod modur, seinchwyddwyr, oriau agor, a goleuo.

Un ysgrifennwr yn nodi y byddai'r datblygiad arfaethedig un cae i ffwrdd o du blaen eu heiddo. Mae'r cymdodion agosaf ddau gae i ffwrdd ar hyn o bryd sy'n rhoi rhyw syniad o effaith y cynnig.

Sonnir am ddigwyddiadau arbennig ond 'does dim disgrifiad penodol ohonynt. Mae angen rhestru'r rhain a'u rheoli mewn unrhyw ganiatâd a roddir, er enghraifft, cystadlaethau pysgota yn unig gan y gallai 'digwyddiadau' olygu unrhyw beth.

Oriau agor wedi eu rhoi fel 08:00-20:00 ond mae sôn hefyd am bysgota 24 awr.

Effeithiau ar y nant ac effeithiau tynnu dŵr yn fwy cyffredinol o ran llenwi'r llynnoedd arfaethedig gyda dŵr.

Gwelededd gwael ar gyffordd yr A5025 a'r ffordd ddiddosbarth y bwriedir ei defnyddio i gael mynediad i'r safle.

Effaith y datblygiad ar y polion trydan sy'n croesi safle'r cais ac sy'n gwasanaethu cartrefi'r gwrthwynebwyr.

Sut bydd modd cael mynediad i'r caeau o gwmpas Gwlybycoed gan bod y mynediad i'r caeau hynny o'r fynedfa a fydd yn darparu mynediad i'r datblygiad arfaethedig.

Ydi'r ymgeisydd wedi darparu cynllun cynnal a chadw tymor hir - os bydd y datblygiad yn methu o ganlyniad i amgylchiadau economaidd a glannau'r llyn heb gael eu cynnal / archwilio gall bod canlyniadau difrifol. Dylai unrhyw gynllun cynnal a chadw hefyd nodi bod rhaid cael gwared ar adeiladau oddi ar safle'r cais.

Effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal wledig a'r AHNE.

Os rhoddir caniatâd cynllunio, dylid plannu rhywogaethau priodol o amgylch y meysydd parcio ac ar hyd y ffin gyda'r A5025 i bwrpas sgrinio.

A gafwyd unrhyw gyngor arbenigol ynghylch a fyddai dargyfeirio cymaint mawr o ddŵr rhag cyrraedd Aber Dulais yn golygu y bydd y bwlch i'r môr sydd eisoes yn gul iawn yn siltio ac yn troi'r ardal yn dir corsiog caeedig?

Mae un gwrthwynebydd yn dadlau y disgwylir mai'r cais hwn fydd rhan gyntaf y datblygiad yn unig ac y bydd ceisiadau wedyn am gyfleusterau gwersylla, carafannau, cabanau gwyliau, siales a phebyll fel gyda datblygiad Chester Lakes yr ymgeisydd.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

24C300: Creu llynnoedd ar gyfer pysgota a defnydd hamdden, codi siop a chaffi yn cynnwys adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a manau parcio ynghyd â thanc septig newydd. Dychwelwyd i'r ymgeisydd ar 26.03.12.

24C300B /SCR: Barn Sgrinio ar gyfer creu llynnoedd ar gyfer pysgota a defnydd hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a manau parcio a gosod tanc septig newydd. Tynnwyd yn ôl - ni chyhoeddwyd unrhyw farn sgrinio.

24C300C/SCR: Barn Sgrinio ar gyfer creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop a chaffi ac adeilad storio ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a manau parcio a gosod tanc septig newydd. I gael ei gynghori.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Egwyddor y Datblygiad** - Mae Polisi CH1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniateir cynigion ar gyfer hamdden a datblygu twristiaeth os ydynt yn cyd-fynd â nodau fframwaith polisi'r cynllun, sef creu gwaith a diogelu'r amgylchedd a'r gymuned leol.

Mae Polisi 2 (Swyddi Newydd) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn datgan, mewn perthynas â safleoedd sydd y tu allan i aneddiadau, na fydd y Cyngor ond yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos anghenion lleoliadol penodol a manteision economaidd a fyddai'n cyfiawnhau caniatáu'r cynnig. Mae'r cyfiawnhad ysgrifenedig ym mharagraff 3.18 yn datgan na fydd y Cyngor ond yn caniatáu safleoedd datblygu cyflogaeth newydd sydd i ffwrdd o aneddiadau sy'n bodoli eisoes mewn amgylchiadau eithriadol, fel arfer mewn perthynas â chynigion hamdden a thwristiaeth.

Er nad yw'n cyfeirio'n benodol at dwristiaeth mae Polisi EP4 (Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill ac Arallgyfeirio Gwledig) yn nodi y bydd cynigion sy'n cynyddu neu'n arallgyfeirio'r amrediad o gyfleoedd cyflogaeth, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, yn cael eu caniatáu lle maent o faint a math sy'n gydnaws â'r ardal gyfagos neu lle nad ydynt yn achosi niwed sylweddol. Mae'r polisi yn nodi na chaniateir safleoedd os oes tir llwyd addas neu dir addas a neilltuwyd ar gael.

Mae Polisi TO1 o'r CDU a Stopiwyd yn datgan y caniateir cynigion i ddatblygu atyniadau twristiaeth sydd eisoes yn bodoli, neu gynigion i greu rhai newydd, ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed sylweddol i'r amgylchedd. Mae'r cyfiawnhad yn y polisi yn egluro bod y polisi yn cyflwyno agwedd bositif tuag at atyniadau a chyfleusterau i ymwelwyr, a hynny er mwyn sicrhau cyflogaeth ac i gynyddu'r ystod o gyfleusterau sydd ar gael i bobl leol.

Mae Polisi TO8 o'r CDU a Stopiwyd mewn perthynas â chyfleusterau dŵr a chyfleusterau ar gyfer cychod yn nodi ei bod yn dderbyniol datblygu cyfleusterau ar gyfer cychod a chwaraeon dwr ar raddfa fechan i ehangu'r ddarpariaeth ar gyfer trigolion lleol ac ymwelwyr ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i ddiddordebau eraill.

Mae polisiâu cynllunio cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru ac NCT 23 wedi cael eu diwygio yn y blynyddoedd diwethaf er mwyn rhoi mwy o bwyslais ar hwyluso defnyddiau cyflogaeth. Mae NCT 23 yn nodi bod datblygu cynaliadwy yn hanfodol er mwyn adeiladu economïau gwledig cryf a chymunedau llewyrchus. Argymhellir dull dilyniannol i roi sylw i ddatblygiadau cyflogaeth. Yn yr un modd â Pholisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn, mae'r NCT yn nodi mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol y dylid caniatáu datblygiadau sydd heb eu neilltuo yn y cynllun datblygu a bod rhaid medru eu cyfiawnhau'n llawn.

O ran ystyriaethau polisi, mae safle'r cais wedi ei leoli yn y cefn gwlad. Nod y cynnig yw cyflwyno cynllun o faint sylweddol yn y lleoliad gwledig hwn. Er bod y polisiâu a restrir uchod yn caniatáu ac yn annog atyniadau twristiaeth / cychod o'r math a fwriedir yma, mae hynny'n amodol ar fod yr ystyriaethau amgylcheddol a'r ystyriaethau eraill yn dderbyniol. Mae Polisi EP4 y CDU a Stopiwyd yn dangos bod maint a niwed yn ystyriaethau perthnasol, ac yn nodi y ffefrir tir llwyd a safleoedd sydd wedi'u neilltuo.

Yn ogystal, mae Polisi 2 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn datgan na fydd datblygiadau cyflogaeth ond yn

cael eu caniatáu mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos gofynion lleoliadol penodol a manteision economaidd. Mae'r polisi yn adlewyrchu'r polisi cynllunio cenedlaethol diweddar yn NCT 23.

O ran dangos gofyniad lleoliadol penodol yn y cefn gwlad, cefnogir y cais cynllunio gan y wybodaeth ganlynol:

Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau mai diben y datblygiad yw darparu cyfleusterau megis pysgota, hwylio, canŵio, bordhwylio a theithiau cerdded natur. Mae'r ymgeiswyr hefyd wedi egluro eu bod yn rhedeg busnes llety gwyliau 101 gwely gerllaw ac y bydd y cyfleusterau hamdden y gwneir cais amdanynt yn y datblygiad ar gael i'w defnyddio gan ddeiliaid yr unedau gwyliau hyn. Maent hefyd yn cadarnhau y bydd y cyfleusterau derbynfa ar gyfer yr unedau gwyliau yn gweithredu o'r datblygiad y gwneir cais amdano.

Cefnogir y cais cynllunio gan nifer o adroddiadau technegol mewn cysylltiad â datblygiad y llynnoedd sy'n rhoi manylion am gyflwr y tir, materion hydroleg ac ystyriaethau llifogydd. Mae'r adroddiadau yn manylu ar yr ystyriaethau dylunio ac adeiladu ar gyfer y llynnoedd, gan gynnwys y cyfraddau tynnu dŵr o'r cwrs dŵr sy'n llifo drwy'r safle cais

O ystyried maint a natur y datblygiad y gwneir cais amdano mae'n glir nad yw hwn yn fath o ddatblygiad y gellir ei gynnwys mewn lleoliad trefol.

Mae'r datblygiad y gwneir cais amdano yn ymwneud yn bennaf â llynnoedd hamdden ac mae'n fath o ddatblygiad yr ystyrir yn gyffredinol bod angen lleoliad gwledig ar ei gyfer. Yn ogystal, mae'r math o weithgareddau hamdden a gynigir yn rhai y gellir ystyried yn rhesymol bod angen lleoliad gwledig ar eu cyfer. Mae'r polisiâu cynllunio a restrwyd hefyd yn cefnogi cynigion o'r fath sydd ar gael i drigolion lleol yn ogystal â thwristiaid. Mae'r polisiâu cynllunio a restrwyd yn gyffredinol yn caniatáu datblygiadau yn y cefn gwlad mewn amgylchiadau eithriadol, fel arfer mewn perthynas â chynigion hamdden a thwristiaeth fel yr un y gwneir cais amdano yma.

O ran y manteision economaidd, mae'r ymgeiswyr wedi darparu dadansoddiad ohonynt. Wrth ddatblygu'r cynigion mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd angen 30 o staff amser llawn a rhan amser yn ystod y cyfnod adeiladu o dair blynedd ac y bydd cyllideb o £2.35m i'w gwario. Unwaith y bydd y datblygiad yn weithredol, cyflogir 4 aelod o staff amser llawn yn y datblygiad a bydd angen hyd at 12 o staff tymhorol, gan gynnwys staff hyfforddi ac arbenigwyr chwaraeon dŵr. Mae'r ymgeisydd yn dweud bod Stad Llys Dulas ar hyn o bryd yn rhedeg 15 o fythynnod gwyliau yn ogystal â llety Gwely a Brechwast, sef cyfanswm o 101 o welyau, ac y bydd y datblygiad sy'n destun yr adroddiad ar gael mewn cysylltiad â'r defnydd gwyliau hwnnw.

Gellir tybio hefyd o'r adroddiadau technegol a gyflwynwyd mewn cysylltiad â datblygu'r llynnoedd bod angen safle o fath penodol ar gyfer datblygiad fel yr un y gwneir cais amdano yma a bod y safle hwn yn cwrdd â'r gofynion hynny.

O gofio'r ystyriaethau polisi uchod, ystyrir bod y datblygiad y gwneir cais amdano yn dderbyniol mewn egwyddor yn y lleoliad cefn gwlad hwn yn amodol ar effeithiau'r datblygiad ar yr amgylchedd a buddiannau eraill o gofio maint y datblygiad. Mae'r rhain yn cael sylw yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

**Tirwedd ac Effaith Weledol** - mae'r datblygiad arfaethedig o fewn Ardal Tirwedd Arbennig "ATA" fel y'i diffinnir gan y Cynllun Datblygu (Cynllun Fframwaith Gwynedd - Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) a pholisïâu cynllunio eraill o bwys y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (Rhagfyr 2005). Mae'r tir i'r de o safle'r cais ar yr ochr arall i'r ffordd Dosbarth 3 yn rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE".



Mae'r gwrthwynebiadau a ddaeth i law ac a restrir yn y rhan berthnasol o'r adroddiad hwn yn seiliedig ar effaith y datblygiad ar fwynderau'r ardal wledig a'r "AHNE". Mae gwrthwynebiadau eraill a dderbyniwyd yn dweud y dylid plannu rhywogaethau priodol o amgylch y meysydd parcio ac ar hyd y ffin gyda'r A5025 i bwrpas sgrinio.

Mewn perthynas â'r "AHNE" mae CNC yn datgan bod Adran 85 o Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i awdurdodau lleol roi sylw i warchod a gwella harddwch naturiol yr "AHNE". Maent hefyd yn dweud, ar yr amod bod manylion dylunio manwl y prosiect yn dderbyniol gan yr awdurdod cynllunio lleol, ei bod yn annhebygol y bydd y prosiect hwn yn cael effeithiau sylweddol ar y dirwedd hon.

Mae Adain Amgylchedd Adeiledig y Cyngor yn credu y gall datblygiad arfaethedig effeithio ar amgylchedd yr "AHNE" yn y tymor byr yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd hyn yn cael ei liniaru drwy osod amod bod raid gwneud y gwaith adeiladu yn raddol fesul cam, fel bod pob cam yn cael ei gwblhau, gan gynnwys gwaith tirwedd, cyn symud i'r cam nesaf. Ymhellach, maent yn ystyried bod y gallu i weld y safle o bell yn gyfyngedig ac nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar yr AHNE na'i amgylchedd ac felly maent yn fodlon gyda dyluniad manwl y prosiect gyda'r amodau cynllunio a argymhellir mewn perthynas â deunyddiau, goleuadau, adeiladu fesul cam a thirwedd. Ymhellach, maent yn ystyried y bydd y datblygiad arfaethedig, mewn amser, yn helpu i gadw a gwella'r AHNE drwy newid y tir pori gwael i dirwedd naturiol fwy amrywiol. Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn yr un modd yn cyfeirio at gynnydd mewn bywyd gwyllt neu fioamrywiaeth a bydd hynny'n cyfrannu tuag at warchod a gwella'r AHNE yn unol â darpariaethau Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn am y cyfnod 2015-2020.

Gyda golwg ar y dirwedd ehangach sy'n cynnwys yr "ATA" lle mae'r cais wedi ei leoli, mae'r egwyddorion tirwedd a ddisgrifir uchod hefyd yn berthnasol ac mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon y bydd y datblygiad arfaethedig yn gydnaws â'i amgylchedd ac y bydd, ym mhen amser, yn gwella cymeriad y dirwedd yn gyffredinol.

**Ystyriaethau Llifogydd a Diogelwch** - Mae nifer o ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân i'r ddeddf gynllunio a fydd yn berthnasol i'r datblygiad.

Bydd angen Trwydded Tynnu Dŵr hefyd gan Adnoddau Naturiol Cymru i lenwi'r prif lyn gyda dŵr. Bydd y drwydded yn pennu cyfradd gynaliadwy ar gyfer tynnu'r dŵr ac mae'n cynnwys cymal a fydd yn gosod cyfyngiad ar dynnu dŵr pan fo'r llif yn isel. Mae'r drwydded tynnu dŵr wedi ei dylunio i ddiogelu buddiolwyr i lawr y llif o'r cwrs dŵr. Yn ogystal, mae'n debygol y bydd angen trwydded cronni dŵr i gronni'r dŵr o'r cwrs dŵr sydd ar y safle ar gyfer y llyn mawr.

O dan Ddeddf Draenio Tir 1991. bydd angen Caniatâd Amddiffyn Rhag Llifogydd gan y Cyngor i ganiatáu i waith ddigwydd sy'n effeithio ar y cwrs dŵr ar y safle.

Oherwydd bod y llyn mawr (Llyn 6) yn gallu dal mwy mwy na 10,000m<sup>3</sup> o ddŵr caiff ei gategoreiddio fel cronfa ddŵr fawr a bydd yn dod o dan ddarpariaethau Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010 sy'n diwygio Deddf Cronfeydd Dŵr 1975 ("y ddeddf"). Mae'r ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau y bydd y ddeddf yn berthnasol hefyd i lynnoedd 4 a 5 er eu bod yn dal llai na 10,000m<sup>3</sup> gan eu bod wedi eu lleoli o fewn y gwrthgloddiau ar gyfer y strwythur sy'n cynnal Llyn 6. Fel yr eglurwyd yn ar ddechrau'r adroddiad hwn, mae llynnoedd 1, 2 a 3 o dan y ddaear ac nid oes ganddynt unrhyw strwythurau cynnal ac mae'r dŵr yn cael ei gadw o dan lefel naturiol y ddaear ac felly nid yw'r ddeddf yn berthnasol i'r llynnoedd hyn.

Mae CNC wedi cadarnhau y bydd angen penodi Peiriannydd Adeiladu o dan "y ddeddf" ac y bydd

angen cofrestru gyda Thîm Diogelwch Cronfeydd Dŵr CNC wedyn fel y gallant ystyried y risg i fywyd dynol yn sgil y gronfa ddŵr. Caiff y risg ei chategoreiddio fel risg uchel neu risg isel. Os bydd CNC yn ystyried bod y gronfa ddŵr yn peri risg uchel bydd angen penodi Peiriannydd Goruchwyliol ychwanegol. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau bod y datblygiad hwn wedi mynd rhagddo ar y sail y bydd y gronfa ddŵr yn cael ei dynodi'n un risg uchel yng nghyd-destun y meini prawf hyn.

Mae un o'r sylwadau a dderbyniwyd yn nodi y dylid bod raid cael cynllun cynnal a chadw tymor hir rhag ofn na fydd yr argae yn cael ei archwilio a'i gynnal oherwydd amgylchiadau economaidd. Fel yr eglurwyd, bydd y prosiect yn dod o dan ddarpariaethau'r "ddeddf", sef ddeddfwriaeth arbennig i amddiffyn y cyhoedd rhag rhyddhau dŵr o gronfeydd dŵr mawr heb fod dan reolaeth. Mae gan CNC bwerau wrth gefn a phwerau argyfwng i sicrhau cydymffurfiaeth. Nid ystyrir felly bod angen gosod amod cynllunio sy'n dyblygu'r darpariaethau hyn.

Nid ystyrir yn rhesymol bod unrhyw gynllun cynnal a chadw hefyd yn cael gwared ar yr adeiladau presennol sy'n ffurfio rhan o'r datblygiad arfaethedig fel y mae'r gwrthwynebwyr yn dadlau, a hynny oherwydd yr ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol.

Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan pryder ynglŷn â'r posibilrwydd o siltio i lawr yr afon o'r datblygiad. Mae'r gwrthwynebiad wedi'i gyfeirio at CNC sydd wedi datgan ei fod yn annhebygol fod yna effeithiau arwyddocaol a fydd hyn yn cael ei drin drwy'r broses drwydded tynnu / cronni.

**Ystyriaethau Diogelwch Priffyrdd a Chynaliadwyedd** - Fel yr eglurwyd yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn mae'r A5025 yn ffinio â ffin orllewinol safle'r cais. Yn ystod y cyfnod pan oedd swyddogion yn asesu'r cais, fe gyflwynwyd cynlluniau diwygiedig a oedd yn gostwng pa mor serth oedd y llethr wrth ymyl y prif lyn ac a oedd yn symud y datblygiad i ffwrdd oddi wrth yr A5025. Cadarnhawyd hefyd y byddai Peiriannydd Adeiladu a Pheiriannydd Goruchwylio yn cael eu penodi mewn perthynas â'r datblygiadau fel yr esbonnir uchod. Ar y sail hon, cadarnhaodd yr Awdurdod Priffyrdd nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad mewn egwyddor i'r datblygiad arfaethedig o ystyried agosrwydd yr A5025. Fodd bynnag, bydd yr awdurdod priffyrdd angen bond a fydd yn ddigon i dalu am atgyweirio'r A5025 os bydd yr argae yn torri. Mae wedi ei gynnwys fel rhwymedigaeth cynllunio yn yr argymhelliad.

Cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth ac Asesiad Cynaliadwyedd Trafnidiaeth (Mai 2013) gyda'r cais sy'n nodi na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd ac na fydd creu mynediad i gerbydau ar gyfer y datblygiad yn cael unrhyw effeithiau sylweddol ar ddefnyddwyr y briffordd. Mewn perthynas â'r gwaith adeiladu neu ddatblygu, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau na fydd unrhyw ddeunyddiau'n cael eu hallforio, er enghraifft uwchbridd, clai neu agreg. Mae Adran Briffyrdd y Cyngor wedi dweud eu bod yn fodlon gyda'r cais cynllunio gyda'r amodau a argymhellir sy'n cynnwys bod angen Cynllun Adeiladu Amgylcheddol manwl, Cynllun Rheoli Cludiant a Chynllun Teithio ar gyfer gweithredu'r datblygiad. Yn ogystal, bydd rhaid cael llwybr cyswllt i gerddwyr rhwng y fynedfa i'r datblygiad arfaethedig a'r safleoedd bws cyfagos ar yr A5025.

Mae un o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn datgan bod gweledd gwael ar gyffordd y ffordd Dosbarth 3 i'r de o safle'r cais gyda'r A5025. Mae'r gyffordd hon wedi cael ei gwella yn y blynyddoedd diwethaf ac mae'r ffordd Dosbarth 3 wedi cael ei lledu i fyny at y fynedfa arfaethedig i safle'r cais. Nid yw Adran Briffyrdd y Cyngor wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ar y sail hon.

**Mwynderau Preswyl** - Mae yna annedd i'r gogledd - orllewin uwchben safle'r cais yn "Gwlybycoed". Mae perchennog / deiliad yr eiddo hwn wedi gwrthwynebu ar sail agosrwydd a lleoliad y datblygiad arfaethedig o flaen eu heiddo. Cafwyd gwrthwynebiadau hefyd gan drigolion anheddau eraill yn y cyffiniau; mae'r rhesymau dros wrthwynebu yn cynnwys yr effaith ar fwynderau trigolion lleol, sŵn,

oriau agor, goleuadau a'r ffaith bod yr ymgeisydd yn datgan y cynhelir digwyddiadau arbennig yn y datblygiad arfaethedig heb esbonio beth fyddai'r rheini.

Mae "Gwlybycoed" wedi ei leoli tua 200 metr i'r gogledd o safle'r cais. Mae hefyd tua 10 metr yn uwch na safle'r cais yn y pwynt agosaf ac mae'r prif ddrychiad yn wynebu safle'r cais.

Mae'r ymgeiswyr wedi nodi eu bod yn bwriadu cwblhau'r datblygiad o fewn 3 blynedd ac, fel yr eglurwyd eisoes, mae angen cloddwaith sylweddol i gwblhau'r datblygiad. Mae Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Ymhlith materion eraill, mae'r cynllun yn ymdrin ag agweddau ar y gwaith adeiladu a allai effeithio ar fwynderau preswyl, gan gynnwys oriau gweithio, oriau danfoniadau a lleoliadau'r caeadeledd. Yn ogystal, mae amodau wedi eu hargymhell fel bod y gwaith yn cael ei wneud fesul cam fel bod pob cam o'r gwaith adeiladu'n cael ei gwblhau cyn cychwyn y cam nesaf, gan gynnwys gwaith tirweddu. O ystyried pellter "Gwlybycoed" o'r datblygiad arfaethedig a'r ffaith ei fod yn uwch nag ef, ynghyd â'r camau lliniaru, ystyrir na fydd y gwaith adeiladu'n effeithio ar ei fwynderau preswyl na mwynderau preswyl eiddo eraill yn y cyffiniau.

Yn yr un modd, o ystyried natur hamdden proffil isel y datblygiad y gwneir cais amdano, pellter "Gwlybycoed" o'r datblygiad a'r ffaith y bydd yn uwch nag ef, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio'n annerbyniol ar er ei fwynderau gweledol.

Mewn perthynas â mwynderau preswyl cyffredinol yr ardal, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd y datblygiad arfaethedig ar agor o 08.00 i 20.00 ac argymhellwyd gosod amod gyda'r cais ar y sail hon. Mae'r ymgeisydd wedi egluro y bydd y digwyddiadau arbennig yn cynnwys cystadlaethau pysgota, gwyliau hwylio a bordhwylio, a'u bod yn deall y bydd y cyfyngiad mewn grym rhwng yr oriau a nodir uchod. Argymhellwyd amod cynllunio hefyd sy'n dileu hawliau datblygiadau a ganiateir ar gyfer defnydd dros dro. Mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod darpariaethau deddfwriaethol ar wahân i reoli sŵn, alcohol ac adloniant.

Mae amod hefyd wedi'i argymhell i reoli effeithiau unrhyw oleuadau arfaethedig mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig.

O gofio'r ystyriaethau uchod a sylwadau Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl "Gwlybycoed" nac eiddo preswyl eraill yn y cyffiniau.

Mae perchennog / deiliad "Gwlybycoed" hefyd wedi gwrthwynebu ar sail effeithiau'r datblygiad arfaethedig ar y cyfarpar trydan sy'n croesi safle'r cais. Bydd angen i'r ymgeisydd gael caniatâd ar wahân gan y darparwr statudol i newid llwybr y llinellau os bydd angen gwneud hynny mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig, ac mae nodyn gwybodaeth wedi ei atodi ar y sail hon. Ymgynghorwyd hefyd gyda'r darparwyr statudol perthnasol ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiadau.

Mae perchennog / deiliad "Gwlybycoed" hefyd wedi cwestiynu sut y bydd yr ymgeiswyr yn cael mynediad i'w tir amaethyddol o amgylch eu heiddo preswyl os bydd y fynedfa bresennol yn cael ei defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad arfaethedig. Mae'r ymgeisydd wedi ymateb i'r pwynt hwn ac wedi cadarnhau y gellir cael mynediad i'r tir amaethyddol sydd ym mherchnogaeth Stad Llys Dulas ac y cyfeiriwyd ato gan yr awdur o nifer o gyfeiriadau gwahanol.

**Ecoleg** – mae CNC ac Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau nad oes unrhyw faterion yn codi mewn perthynas â safleoedd a rhywogaethau a warchodir.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor yn nodi y bydd mantais i fioamrywiaeth a

bywyd gwyllt yn sgil y datblygiad.

Mae Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor wedi ystyried y gwrthwynebiad mewn perthynas â cholli cynefin gorffwysu a bwydo ar gyfer Gylfinirod a Chwtiaid dros y Gaeaf ac, o gofio'r ardal o 7.8hectar ar gyfer pori defaid, yr ynysoedd arfaethedig a'r manteision i fioamrywiaeth, ystyrir na fydd effaith andwyol ar y rhywogaethau hyn.

**Yr Iaith Gymraeg** – Cyflwyniad Datganiad ar yr Iaith Gymraeg gyda'r cais cynllunio ac mae'r Swyddog Effaith ar yr Iaith Gymraeg wedi ei asesu ac yn dweud ei fod yn dderbyniol. Mae'r camau lliniaru arfaethedig yn y Datganiad mewn perthynas ag enw busnes / lle, arwyddion, taflenni a gwefan ddwyieithog wedi ei argymhell fel amod cynllunio.

**Hawliau Tramwy Cyhoeddus** - Mae Hawl Tramwy Cyhoeddus (43 Llaneilian) tua 150 metr i'r dwyrain o safle'r cais. Mae Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus y Cyngor wedi cadarnhau na fydd y datblygiad arfaethedig yn amharu ar yr hawl hon.

**Colli Tir Amaethyddol** - Mewn perthynas â cholli tir amaethyddol, mae Adran Amaeth Llywodraeth Cymru yn eu hymateb i'r ymgynghoriad yn nodi ei bod yn debygol bod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol o ansawdd gwael neu gymedrol. Mae ymgynghorydd ar gyfer yr ymgeisydd hefyd wedi cadarnhau bod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol gradd 3. Mae hefyd yn berthnasol y cedwir 7.8 hectar o'r ardaloedd agored a gynigir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ar gyfer dibenion amaethyddol. Felly nid ystyrir bod y cynnig yn golygu colli tir amaethyddol o ansawdd da i'r fath raddau y byddai'n annerbyniol.

**Ystyriaethau Perthnasol Eraill** - Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi nodi, ar sail yr astudiaethau a gynhaliwyd hyd yma, sy'n cynnwys ffosydd prawf, ei bod yn ymddangos mai potensial archeolegol isel sydd i safle'r cais. Mae dwy ardal yn safle'r cais lle gellid cyfiawnhau ymchwil pellach ar ffurf cofnodi nodweddion ffiniau a ffosydd o'r cyfnod ôl-ganoloesol ac mae amod cynllunio wedi'i argymhell ar y sail hon.

Mae un ysgrifennwr yn dweud eu bod yn disgwyl mai hwn fydd y cam cyntaf ac y gellir disgwyl ceisiadau cynllunio eraill wedyn ar gyfer gwerysyla, carafanau, siales a phebyll yn unol â datblygiad Chester Lakes yr ymgeisydd. Mae'r ymgeiswyr wedi ymateb i'r pwynt hwn a chadarnhau nad ydynt yn rhagweld unrhyw ddatblygiadau pellach ar hyn o bryd mewn perthynas â'r prosiect hwn. Mae amod wedi'i argymhell sy'n diddymu hawliau datblygu a ganiateir yr ymgeisydd mewn perthynas â gwerysyla a charafanio. Felly, bydd angen caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiadau a restrwyd gan y gwrthwynebydd a bydd yn rhaid penderfynu ar y rheini yn ôl eu rhinweddau ar yr adeg briodol.

## 7. Casgliad

O gofio'r ystyriaethau polisi a ddisgrifir yn yr adroddiad, ystyrir, mewn egwyddor, fod y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad cefn gwlad hwn yn amodol ar effeithiau maint y datblygiad ar yr amgylchedd a buddiannau eraill sy'n cael eu hystyried ymhellach isod.

Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig "ATA" ac mae'r tir i'r de ar yr ochr arall i'r fordd yn rhan o'r "AHNE". Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar amgylchedd yr AHNE yn y tymor byr, ond gellir lliniaru hyn ag amodau cynllunio. Mewn amser, ystyrir y bydd y datblygiad yn gwarchod a gwella'r AHNE o ran ei thirwedd a'i hecolog. Am resymau tebyg, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi cynllunio mewn perthynas â'r "ATA".

Eglurwyd yn yr adroddiad bod yna nifer o ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân mewn perthynas â thynnu dŵr a diogelwch ac y bydd angen penodi Peiriannydd Panel. Ystyrir bod y risg gyffredinol yn

isel.

Mae Awdurdod Prifffyrdd y Cyngor hefyd yn fodlon â'r cynnig ar y sail y bydd angen penodi Peiriannydd Panel ac ar sail yr amodau cynllunio a argymhellir a'r angen i gael Cynllun Adeiladu Amgylcheddol manwl, Cynllun Rheoli Cludiant a Chynllun Teithio ar gyfer gweithredu'r datblygiad.

Mae effeithiau'r gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos wedi cael eu hasesu ac ystyrir, trwy osod yr amodau a ddisgrifir, na fydd effaith annerbyniol ar fwynderau deiliaid yr anheddau hyn.

I gloi, mae'r adroddiad yn egluro fod gwrthwynebiad ar sail ecoleg, hawliau tramwy cyhoeddus, colli tir amaethyddol, archaeoleg neu o ran unrhyw gynigion yn y dyfodol nad ydynt yn rhan o'r cais hwn.

## 8. Argymhelliad

Rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n cynnwys y rhwymedigaethau canlynol:

- Ni chaniateir defnyddio badau dŵr pŵer neu badau gydag injan yn y datblygiad arfaethedig ac eithrio i ddibenion diogelwch.
- Rhaid cyflwyno i'r awdurdod cynllunio, i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, Gynllun Teithio / Strategaeth Gweithredu Cludiant gan gynnwys camau monitro a mesurau adfer os na lwyddir i gwrdd â thargedau a dylid glynu wrthynt wedyn mewn cysylltiad â'r defnydd a ganiateir yma.
- Bydd bond priodol yn cael ei sefydlu gan y datblygwr i ariannu unrhyw waith angenrheidiol i atgyweirio'r A5025 os digwydd y bydd yr argae yn methu. Rhaid i'r datblygwr gyfrifo gwerth y bond a bydd raid i'r Awdurdod fod wedi ei gymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cychwyn ar y datblygiad a ganiateir drwy hyn.
- Wedi cael ei gyfrifo mewn termau ariannol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod prifffyrdd fel ei fod yn ddigonol i dalu am unrhyw waith atgyweirio angenrheidiol i'r A5025 os bydd yr argae a gymeradwyir yma yn torri
- Y datblygiad i gael enw busnes /lle ac arwyddion dwyieithog; bydd raid darparu fersiwn Gymraeg o'r holl daflenni a'r wefan ar gyfer holl gyfnod y defnydd a ganiateir drwy hyn.

Wedi hynny, rhoddir caniatâd cynllunio gyda'r amodau cynllunio canlynol:

**(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.**

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

**(02) Rhaid cwblhau'r datblygiad a ganiateir drwy hyn yn hollol unol â'r cynlluniau a ganlyn:**

Teitl y Lluniad:	Rhif y Lluniad neu Ddyddiad Derbyn y Lluniad	Diwygiadau:
<b>Cynllun Tir yr Arolwg Ordnans</b>	<b>10.03.15</b>	
<b>Adrannau Presennol - 3184 XS EW SHT1</b>	<b>1000/02</b>	
<b>Adrannau Presennol - 3184 XS EW SHT2</b>	<b>1000/03</b>	
<b>Adrannau Presennol - 3184 XS NS SHT1</b>	<b>1000/04</b>	
<b>Adrannau Presennol - 3184 XS NS SHT2</b>	<b>1000/05</b>	
<b>Cynllun Safle Presennol</b>	<b>1000/10</b>	
<b>Gosodiad y gyffordd newydd a'r llain weledd</b>	<b>12209/0001/a</b>	

Cynllun Gwaith Tirlunio fesul cam	16251 – PL - 206	A
Cynllun Rheoli Gwaith Adeiladu Lefel Uchel	16251 – PL - 207	A
Cynllun Lliniaru – Plannu	11106 – PL – 204	A
Cynllun Meistr - Tirwedd	16251 – PL - 208	A
Cynllun Lliniaru – Cynllunio	11106 – PL - 205	
Cynllun Safle Arfaethedig	1000/101	D
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_EW_SHT1	1000/102	A
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_EW_SHT2	1000/103	A
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_NS_SHT1	1000/104	A
Adrannau Arfaethedig – 3184_XS_NS_SHT2	1000/105	A
Rhan Arfaethedig X-X	1000/106	A

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol

**(03) Bydd raid gweithredu'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Gwaith Tirweddu Fesul Cam (rhif 16251 - PL - 206 diwygiad A) a ganiateir drwy hyn ("y cynllun fesul cam") Bydd raid gweithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma mewn modd dilyniannol yn gwbl unol a'r "cynllun fesul cam" ac er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth bydd raid cwblhau a thirweddu Cam 1 yn unol ag amod cynllunio (04) cyn dechrau gwaith datblygu ar Gam 2; bydd raid cwblhau a thirweddu Cam 2 yn unol ag amod cynllunio (04) cyn dechrau gwaith datblygu ar Gam 3.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**(04) Bydd raid gweithredu'r cynllun tirlunio fel y dangosir ar y Cynllun(iau) Plannu - Lliniaru (lluniadau 11106 - PL - 204 diwygiad A a 11106 - PL - 205) heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r cam perthnasol ( sef Cam 1, Cam 2 neu Gam 3) fel y dynodir ef yn "y cynllun fesul cam".**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**(05) Ni chaniateir symud ymaith na chludo o safle'r cais a gymeradwyir drwy hyn, unrhyw ddeunydd (iau) a gloddiwyd yn y datblygiad yn yr ardal a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a dderbyniwyd 10.03.15.**

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio a gymeradwyir drwy hyn.

**(06) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd lluniadau adeiladu llawn a chyfrifiadau ynghylch cyfeintiau torri a llenwi ar gyfer y cloddweithiau arfaethedig mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn, gan gynnwys maint y deunydd (iau) a fewnforir fel rhan o'r gwrthgloddiau, wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn a chydymffurfio â nhw yn llawn.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

**(07) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd lluniadau topograffig manwl ynghylch lefelau adeiladu, sy'n cynnwys manylion llawn am lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn a gwaith modelu tir mewn perthynas â lefelau cyfredol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas (gan gynnwys yr A5025, y briffordd gyhoeddus Dosbarth 3) wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn gael eu gweithredu yn llawn a rhaid glynu wrthynt.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau datblygiad ar ffurf foddhaol.

**(08) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynwyd tystiolaeth sy'n dangos bod pob caniatâd statudol gofynnol mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad sy'n cyd-fynd â'r holl ofynion statudol perthnasol.

**(09) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am yr holl ddeunyddiau, gorffeniadau a lliwiau allanol (a fydd yn cynnwys manylion o'r fath ar gyfer pob adeilad, pob ffordd fewnol, pob lle parcio a phob strwythur peirianyddol arall a phob gwaith sy'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn gael eu gweithredu yn llawn a rhaid glynu wrthynt.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

**(10) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylion llawn am y dulliau amgáu arfaethedig (gan gynnwys waliau a ffensys o gwmpas ac o fewn safle'r cais) wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid codi'r dull o amgáu a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

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

**(11) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol sy'n angenrheidiol mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys adroddiad(au) manwl ar unrhyw olau sy'n gollwng (lefelau lux) i unrhyw dir ac eiddo cyfagos, amseroedd gweithredu a mesurau i leihau'r defnydd o ynni. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn ac ni chaniateir unrhyw olau arall mewn cysylltiad â'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn diogelu mwynderau'r ardal a deiliaid anheddau cyfagos ac i warchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr dywyll ac i sicrhau ffurf gynaliadwy ar gyfer y datblygiad

**(12) Ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau a lluniadau adeiladu llawn ar gyfer y llynnoedd a ganiateir drwy hyn, ynghyd ag adroddiad ar eu digonolrwydd a'u diogelwch gan y Peiriannydd Panel a benodir wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(13) Er gwaethaf y Nodyn Technegol ynghylch Llynnoedd Ynys Môn - Asesiad Risg Methiant - Haen 1 (06/01/2015) a gyflwynwyd gan Envireau Water gyda'r cais cynllunio a gymeradwyir drwy hyn, bydd raid cyflwyno Dadansoddiad Haen 2 neu ddadansoddiad asesiad methiant cyfnod dylunio ynghyd ag adroddiad mapio peryglon a difrifoldeb llifogydd (gan gynnwys llwybrau'r llif a'r effaith ar yr A5025, y ffordd ddiddosbarth a'i helfennau strwythurol a chylfatiau) gan y Peiriannydd Panel i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i drydydd partiön rhag llifogydd.

**(14) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn, ac adroddiad gan y Peiriannydd Panel a benodwyd ar ddigonolrwydd a diogelwch yr holl strwythurau a gwaith peirianyddol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad (gan gynnwys cilfachau, cylfatiau, gorlifannau, waliau cynnal, batwyr ac argloddiau ) sy'n cymryd i ystyriaeth y tir cyfagos (gan gynnwys yr A5025, y briffordd gyhoeddus Dosbarth 3) wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig ganddo. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir dan yr amod hwn yn llawn a glynu wrthynt.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n ddiogel ac i sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

**(15) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad ar y safle hyd nes fo gweithrediad rhaglen o waith archeolegol wedi ei sicrhau yn unol a chynllun ymchwiliad ysgrifenedig a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd mewn ysgrifen gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: I sicrhau darpariaeth cloddio archeolegol a chofnodi gweddillion.

**(16) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun draenio cynhwysfawr ac integredig ar gyfer y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn sy'n dangos sut yr ymdrinnir â dŵr budr, dŵr wyneb a draeniad y tir wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: I sicrhau cyfleusterau draenio effeithiol ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd nac eiddo cyfagos.

**(17) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.**

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(18) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd cynllun yn manylu ar yr holl gyfleusterau ac ardaloedd cadw beiciau (a fydd yn cynnwys llochesi beiciau a hybiau / llecynnau diogel ar gyfer cadw beiciau) wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod darpariaeth yn cael ei gwneud ar gyfer cadw beiciau'n ddiogel i i annog defnyddwyr y datblygiad i deithio ar feic

**(19) Rhaid cwblhau'r fynedfa i gerbydau gydag arwyneb bitwmen am y 30 metr cyntaf o ymyl agosaf y briffordd.**

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylystod i defnyddwyr priffyrdd.

**(20) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o'r datblygiad a ganiateir arllwys i'r briffordd.**

Rheswm: I leihau perygl ac anhwylystod i ddefnyddwyr priffyrdd.

**(21) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd manylebau adeiladu a lluniadau llawn ar gyfer y llwybr troed arfaethedig a'r groesfan a ddangosir ar y Cynllun o'r Gyffordd Newydd a Gwelededd rhif 12209/0001/a wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid cwblhau'r manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn defnyddio'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Er mwyn hwyluso mynediad diogel i gerddwyr rhwng y datblygiad a'r arosfannau bws ar yr A5025.



(22) Er gwaethaf y dull mynediad i gerbydau a ddangosir ar y Cynllun o'r Gyffordd Newydd a Gweledd rhif 12209/0001a, ni chaniateir i unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes y bydd manylbau adeiladu a lluniadau llawn ar gyfer y fynedfa hon i gerbydau, gan gynnwys manylion llawn am y trefniadau draenio dŵr wyneb, wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid gweithredu'n llawn y manylion a gymeradwyir dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn cychwyn ar unrhyw ran arall o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn a rhaid glynu wrthynt wedi hynny.

Rheswm: Er mwyn lleihau peryglon, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Gwastraff (y cynllun) sy'n manylu ar y trefniadau i drin, cadw a chael gwared ar wastraff adeiladu, wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn nodi strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod gwaith adeiladu. Bydd raid gweithredu'r cynllun a glynu'n gaeth wrtho yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn gwarchod yr amgylchedd, ecoleg leol a mwynderau lleol ac i sicrhau gweithrediad effeithiol y trefniadau ar gyfer lleihau a rheoli gwastraff er budd datblygu cynaliadwy.

(24) Er gwaethaf "Cynllun Rheoli Adeiladu Lefel Uchel Llys Dulas" (Mawrth 2016) a gyflwynwyd gan Ryder Landscape Consultants Ltd gyda'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn, ni chaniateir unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynir Cynllun Manwl ar gyfer Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CMRhAA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid iddo gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a'r manylion a ganlyn o leiaf:

- cynaliadwyedd y dulliau adeiladu a ddefnyddir;
- oriau gwaith yn ystod y gwaith adeiladu;
- darpariaethau ar gyfer diogelu mwynderau preswyl;
- trefniadau parcio sy'n gysylltiedig ag adeiladu, gan gynnwys trefniadau llwytho / dadlwytho;
- lleoliad ardaloedd storio;
- mesurau rheoli baw a llwch a chamau lliniaru a fydd yn cynnwys mesurau i atal difrod i lystyfiant a gedwir;
- effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a chamau lliniaru;
- effaith ar ansawdd y dŵr a draenio a'r camau lliniaru;
- bioddiogelwch sy'n ymwneud â rhywogaethau a warchodir a rhywogaethau eraill;
- mesurau monitro a chydymffurfiaeth gan gynnwys camau cywiro / ataliol gyda thargedau yn y CMRhAA a fydd yn cyd-fynd lle bo'n berthnasol â'r Safonau Prydeinig (BS);

Bydd raid gweithredu a glynu wrth y CMRhAA yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y cyfnod adeiladu.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith y gallai'r datblygiad adeiladu ei gael ar yr amgylchedd, y dirwedd, ecoleg leol a mwynderau lleol.

(25) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y cyflwynir Cynllun Manwl ar gyfer Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CMRhAA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd raid iddo gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol sy'n ymwneud ag adeiladu'r datblygiad a manylion ynghylch:

- y dull cludo a'r lleoliadau ar gyfer storio peiriannau, offer a deunyddiau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad, gan gynnwys mynd i mewn ac allan o'r safle o / i'r briffordd;

- manyleb y pwynt(iau) mynediad i gerbydau a'r llwybr(au) halio ac unrhyw arwyddion dros dro a ddarperir i ddangos y ffordd ar gyfer traffig adeiladu a mesurau i hyrwyddo ei defnydd diogel;
- nodi strategaeth ar gyfer rhoi gwybod am lwythau anarferol a pha ffyrdd a ddefnyddir i'w cludo. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebau cerbydlonydd am gyfnod dros dro; ar gyfer diogelu peiriannau ac offer ymgwymerwyr statudol; ac ar gyfer symud dodrefn stryd a'u hailosod wedyn;
- disgrifiad o'r trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle i staff gwaith ac ymwelwyr
- cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth mewn perthynas â'r CMRhAA i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad a ganiateir drwy hyn.

**Bydd raid gweithredu'r CMRhAA wedi hynny a glynu wrtho yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol cyfnod adeiladu'r datblygiad.**

Rheswm: I leihau peryglon, rhwystrau ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y cyfnod(au) adeiladu'r datblygiad ac i hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

**(26) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Pridd ("CRhP") yn manylu ar y gwaith cloddio, trin a storio pridd wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Dylai'r CRhP nodi strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer manau a effeithiwyd yn ystod y gwaith adeiladu. Bydd raid gweithredu'r CRhP wedi hynny yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.**

Rheswm: I ddiogelu strwythur y pridd ar safle'r cais.

**(27) Ni chaniateir defnyddio'r siop / caffi a'r storfa a ganiateir drwy hyn i unrhyw ddiben arall heblaw fel defnydd sy'n atodol i'r defnydd hamdden ac nid i unrhyw ddiben arall.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth gan na fyddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel arall yn caniatáu'r adeiladau hyn.

**(28) Mae darpariaethau Atodlen 2, Rhan 4 adeiladau Dros Dro a Defnydd) Dosbarth B a Rhan 5 Dosbarth A (Safleoedd Carafanau) Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n u ailddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) yn cael eu heithrio trwy hyn.**

Rheswm: Er budd mwynderau'r ardal ac i ddiffinio sgôp y caniatâd hwn.

Er gwybodaeth

Rhaid darllen y rhybudd o benderfyniad ochr yn ochr â thelerau'r cytundeb dyddiedig ..... Fe'ch cynghorir i fodloni eich hun eich bod wedi darllen yr holl ddogfennau perthnasol.

Bydd angen caniatâd ar wahân gan Gyngor Sir Ynys Môn fel yr Awdurdod Priffyrdd ar gyfer y mynediad i gerbydau ac ar gyfer y llwybr troed oddi ar y safle cyn bod unrhyw waith yn cael ei wneud ar y briffordd gyhoeddus.

Bydd Ddeddf Rheoli Dŵr 2010 yn berthnasol i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn.

Bydd raid cael nifer o drwyddedau a chaniatadau gan CNC mewn perthynas â thynnu / cronni dŵr, cadw pysgod a rheoli arllwysladau i gysiau dŵr / dŵr daear.

Yn unol â Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010, bydd angen cymeradwyaeth Cyngor Sir Ynys Môn o dan Adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 ar gyfer unrhyw strwythur newydd a adeiladir neu unrhyw fwriad i wro cwrs dŵr sy'n bodoli eisoes.

Yn ogystal, awdurdodi'r Pennaeth Gwasanaeth i ychwanegu at, dileu neu ddiwygio / amrywio unrhyw

amod (au) cyn cyhoeddi'r caniatâd cynllunio, ar yr amod nad yw newidiadau o'r fath mynd i wraidd y caniatâd / datblygiad neu'n effeithio ar ei natur. (Yn benodol Priffyrdd)

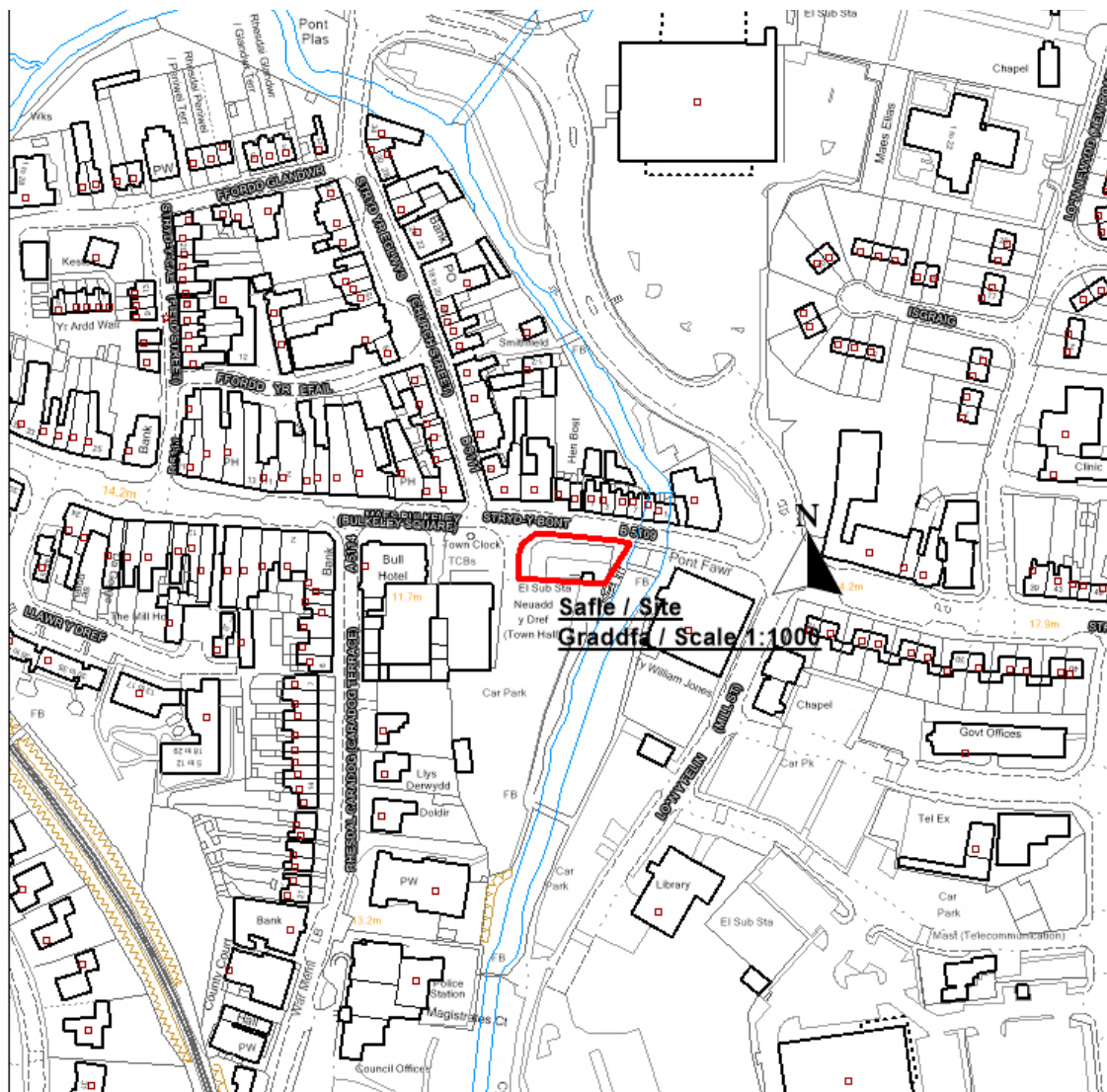
Rhif y Cais: **34C326D/VAR/ECON** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Medrwn Môn**

**Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o caniatâd cynllunio rhif 34C326C/ECON (codi canolfan adnoddau) er mwyn rhoi 5 mlynedd pellach i gychwyn y gwaith yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) from planning permission reference 34C326C/ECON (erection of a resource centre) so as to allow a further 5 years to commence work at**

**Hen Safle Cross Keys / Former Cross Keys Site, Sgwar Bulkeley Square, Llangefni**



**Pwyllgor Cynllunio: 06/07/2016**

**Adroddiad gan Bennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (GJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatáu.

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Mae rhan o'r safle yn eiddo i'r Cyngor.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle yng nghanol Llangefni rhwng Neuadd y Dref (Rhestredig) ac adeilad Iceland. Mae'r ardal yn ardal gadwraeth.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y materion allweddol yw a ydyw'r cynnig yn cydymffurfio gyda pholisïau cyfredol, a yw'n cael effaith negyddol ar yr ardal gadwraeth a'i effaith a'r eiddo cyfagos.

### **3. Brif Bolisïau**

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 26 – Parcio Ceir

Polisi 28 – Llifogydd

Polisi 42 – Dyluniad

Polisi 40 – Ardal Cadwraeth

Polisi 41 – Cadwraeth Adeiladau

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D25 – Ardal Cadwraeth

Polisi D28 – Defnyddiau To

Polisi D29 – Dyluniad

Polisi D32 - Tirwedd

#### **Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal**

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 – Cymeriad Tirwedd

Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi TR10 - Parcio

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

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

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

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

**Aelod Lleol (Dylan Rees)** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Draenio** – Sylwadau safonol.

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

**Scottish Power** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Iechyd yr Amgylchedd** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hysbysebwyd y cynnig drwy roddi rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol oherwydd mae'r datblygiad mewn Ardal Gadwraeth. Y dyddiad diwethaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 9 Mehefin 2016. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cais.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

34C326: Codi is-orsaf drydan ar dir ger hen Safle Cross Keys, Llangefni. Tynnwyd yn ôl – 05/04/95

34C326A – Caniatâd Ardal Gadwraeth ar gyfer codi is-orsaf drydan newydd ar dir ger hen Safle Cross Keys, Llangefni. Caniatawyd – 08/06/95

34C325B – Codi canolfan adnoddau ar hen safle Cross Keys, Sgwâr Bulkeley, Llangefni. Gwrthodwyd – 15/11/05

34C326/ECON: Codi canolfan adnoddau ar hen Safle Cross Keys, Sgwâr Bulkeley, Llangefni. Caniatawyd – 26/05/11

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Cafodd cais blaenorol ei gymeradwyo ar 26/05/11 dan gyfeirnod 34C236C/ECON i godi canolfan adnoddau. Mae'r cais cyfredol yn un i amrywio amod (01) yng nghais cynllunio 34C326C/ECON i ganiatáu 5 mlynedd arall i gychwyn gwaith ar hen Safle Cross Keys, Llangefni.

Ers y caniatâd blaenorol, ni fu unrhyw newid o ran polisi, felly byddai'n dderbyniol caniatáu 5 mlynedd arall i gychwyn ar y gwaith.

Ystyrir bod y cynnig yn syrthio o fewn y fframwaith polisi angenrheidiol ac ni chodwyd yr un gwrthwynebiad mewn perthynas â phriffyrdd/gofynion parcio.

## **7. Casgliad**

Ystyrir bod y safle'n addas ar gyfer y datblygiad. Ni fu unrhyw newid polisi ers y caniatâd gwreiddiol ac ystyrir y byddai'n dderbyniol ymestyn y caniatâd am 5 mlynedd arall.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatáu'r** datblygiad gydag amodau.

**(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 gwneud y datblygiad a ganiateir yma yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac a geir yn ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd gyda'r fath gais oni bai iddo gael ei gytuno fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

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

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

**(04) Rhaid cwblhau'r ardal lwytho a dadlwytho cerbydau yn hollol unol â'r manylion a ddangosir mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm cyn dechrau'r defnydd a ganiateir yma a'i gadw wedi hynny i'r pwrpasau hynny'n unig.**

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

**(05) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.**

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

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

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

**(07) Mae carthffos gyhoeddus / pibell sy'n mynd at l fyny / pibell sy'n cael gwared a charthion yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru l gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni Chaniateir l unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr l linell y garthffos gyhoeddus.**

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

**(08) Ni chaniateir l ddwr redeg oddi ar y tir, yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, i'r system garthffosiarth gyhoeddus.**

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

**(09) Ni chaiff unrhyw ddwr wyneb gysylltu (nail ai yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol, l'r system garthffosiaeth gyhoedus.**

Rheswm: Rhag bod gorlwytho hydrologig ar y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol ac i sicrhau na fydd unrhyw newid i'r amgylchedd.

**(10) Rhaid gosod lefelau'r lloriau gorffenedig ar 9.81m AOD o leiaf.**

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd.

**(11) Rhaid ymgorffori'r arfer orau presennol yng nghyswllt technegau adeiladu rhag llifogydd yn nyluniad yr adeilad hwn.**

Rheswm: I leihau effaith unrhyw ddigwyddiad llifogydd.

**(12) Rhaid i ffyrdd diogel o fynd i mewn ac allan fod yn weithredol ar gyfer y safle yn ystod digwyddiad o orlifo.**

Rheswm: I leihau risg i ddefnyddwyr y safle yn y dyfodol.

**(13) Rhaid i'r holl fesurau lliniaru ychwanegol a argymhellwyd yn yr Asesiad Canlyniad Llifogydd gael eu hymgorffori yn y datblygiad.**

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd.

**(14) Rhaid gosod arwyddion rhybuddio ac arwyddion dangos y llwybr allan ar y safle i hysbysu defnyddwyr y dyfodol am y risg o lifogydd tebygol.**

Rheswm: I leihau'r risg o lifogydd.

**(15) Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn hyd nes bo cynllun i ddarparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun hwnnw gael ei weithredu cyn adeiladu unrhyw wynebau anhydraiddd oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyfyngu ar y dŵr wyneb a gynhyrchir o'r wynebau anhydraiddd newydd i gyfateb i raddfa Greenfield ar gyfer y safle, a rhaid cytuno ar y lefel honno gyda'r asiantaeth.**

Rheswm: I atal y risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle.

**(16) Rhaid defnyddio'r adeilad a ganiateir yma fel canolfan adnoddau yn unig fel ei disgrifir yn y wybodaeth a gyflwynwyd ac ni chaniateir ei ddefnyddio i unrhyw ddefnydd na phroses arall oni bai i hynny gael ei gytuno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.**

Rheswm: I ddiffinio y sgop y ganiatad yma.

**(17) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif 34C326D/VAR.**

<b>Cynlluniau'r Llawr Gwaelod a'r Llawr Cyntaf Arfaethedig</b>	<b>1118:03:6</b>	
<b>Cynlluniau'r Llawr Gwaelod a'r To Arfaethedig</b>	<b>1118:03:7</b>	
<b>Drychiad Arfaethedig A</b>	<b>1118:03:8</b>	
<b>Drychiad Arfaethedig C</b>	<b>1118:03:10</b>	



<b>Drychiad Arfaethedig D</b>	<b>1118:03:11</b>	
<b>Drychiad Arfaethedig B</b>	<b>1118:03:9</b>	
<b>Drychiad Blaen Arfaethedig</b>	<b>1118:08:4</b>	
<b>Cynllun Lleoliad</b>	<b>1118:03:1</b>	
<b>Cynllun Safle Arfaethedig</b>	<b>1118:03:D</b>	

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.

## **9. Polisiau Eraill**

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio