

Rhif y Cais: FPL/2022/51

Ymgeisydd: Hancox

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Ar gais Aelodau Carwyn Jones a Alun Roberts.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 27 Mehefin 2022, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 17 Awst 2022 ac bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd gyda'r safle.

**Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig. Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio yn y gerddi Fictoraidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth sydd wedi'u cynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a

Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi'i osod yn ôl o ochr De-ddwyrain yr A545, Lôn Biwmares, o Borthaethwy tuag at Fiwmares, mewn lleoliad hardd yn edrych dros y Fenai.

Mae fila fawr ormodol Plas Rhianfa yn adeilad rhestredig gradd II\* (Cyf. Cadw: 81142) ac fe'i disgrifir fel adeilad arddull gothig Ffrengig addurniadol (wedi'i ysbrydoli gan blastai'r Loire). Wyneb o gerrig calchfaen nadd Penmon, gydag addurniadau o gerrig rhywiog ac (ac eithrio'r tyrrau), llechi to siâp cennau pysgod. Wedi'i adeiladu i fwynhau'r olygfa dros y Fenai, mewn safle ar lethr ddramatig, mae'r tŷ wedi ei gynllunio mewn modd anarferol: mae'r fynedfa gefn ar y lefel daear yn cysylltu â'r prif floc gyda phont â tho arni, a'r prif lawr mewn gwirionedd yw ail lawr y prif floc llety.

Mae'r Porthdy gerllaw, sydd â phileri gatiâu a wal gynnal i'r iard ac sydd wedi ei leoli i'r Gogledd-orllewin, ei hun yn esiampl ar raddfa fach o'r arddull Gothig Ffrengig ac mae'n adeilad rhestredig gradd II (Cyf. Cadw: 83051). Yn union i'r De mae tŷ haf a cholomendy arddull gothig Ffrengig / chinoiserie yng ngardd Plas Rhianfa.

### **Mater(ion) Allweddol**

- A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu.
- A yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei leoliad, dyluniad, edrychiad a graddfa.
- A fyddai'r cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

### **Polisïau**

#### **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd**

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr  
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth  
Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau  
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
Polisi AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)  
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

## Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Gwynedd Council	Dim sylwadau.
Cadw Consultations	Ystyrir bod effaith yr adeilad unllawr arfaethedig ar y parc a'r ardd gofrestredig yn dderbyniol ac nid yn arwyddocaol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad amodol.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor ynglyn a'r fframwaith polisi perthnasol.
Cynghorydd Alun Roberts	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatad amodol.
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Cwm Cadnant Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Gofyn i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatad amodol.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad amodol.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau mewn perthynas â gofynion SDCau.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/06/2022.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un sylw wedi dod i law.

Roedd y gwrthwynebiad a dderbyniwyd ar sail y cyflwyniad cychwynnol ar gyfer adeilad atodol deulawr, 8 ystafell wely ac sydd bellach wedi'i newid i adeilad atodol unllawr, 6 ystafell wely. Mae'r cynlluniau diwygiedig wedi bod yn destun cyhoedduswydd statudol ychwanegol ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau pellach.

### Hanes Cynllunio Perthnasol

17C464/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ail-leoli piler y giât garreg i led-u'r fynedfa / Listed Building Consent to relocate the stone gate pillar to widen the access at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Granted 18.08.2011

17C464A/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith amrywiol yn / Listed Building Consent for various works at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatáu/Granted 15.09.2011

17C464B/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i gael gwared ar 2 falconi presennol yn / Listed Building Consent for the removal of 2 no existing balconies at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatâu/Granted 10.11.2011

17C464C - Newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt, adeiladu maes parcio newydd ac estyniad i gwrtil yn / Change of use from residential into a hospitality, events and related functions including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard, construction of a new car park and extension to curtilage at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatâu/Granted 01.05.2012

17C464D/LB -Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer newid o defnydd breswyl i letygarwch, digwyddiadau a swyddogaethau cysylltiedig gan gynnwys llety cysgu atodol ynghyd â dymchwel adeilad o fewn y cwrt yn / Listed Building Consent for the change of use from residential into a hospitality, events and related functions including ancillary sleeping accommodation together with the demolition of a building within the courtyard at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Caniatâu/Granted 14.05.2012

17C464E - Newid defnydd yr annedd presennol i 8 ystafell wely yn gysylltiedig â 'Chateau Rhianfa' yn / Change of use of dwelling into 8 bedrooms linked to Chateau Rhianfa at Coed Celyn, Glyn Garth - Caniatâu/Granted 21.09.2015

SCR/2022/51 - Barn sgrinio ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Screening opinion for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at Plas Rhianfa, Glyn Garth - Dim angen AEA/EIA Not required 09.03.2022

LBC/2022/5 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer codi adeilad llety ategol 8 lloft ynghyd a datblygiadau cysylltiedig yn / Listed Building Consent for the erection of a 8 bedroom ancillary accommodation building together with associated development at - Plas Rhianfa, Glyngarth, Porthaethwy / Menai Bridge - Heb Benderfyniad / Not yet determined

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r cais ar gyfer codi llety ategol gyda 6 ystafell wely ynghyd â gwaith datblygu cysylltiedig.

Lleolir yr adeilad arfaethedig ar safle'r cwrt tennis nad yw'n cael ei ddefnyddio ar dir y gerddi Fictoraidd addurniadol sy'n rhan o westy Plas Rhianfa yng Nglyn Garth ac mae wedi'i gynnwys yn y Gofrestr o Dirluniau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru Cyf: PGW(Gd)49(ANG). Mae'r safle wedi'i leoli hefyd yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn.

Mae'r cynnig hefyd yn destun cais ar wahân ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig (Cyf: LBC/2022/5).

Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol am adeilad llety ategol dau lawr gydag 8 ystafell wely, ond diwygiwyd y cais oherwydd pryderon gan ymgynghoreion ynghylch dyluniad, graddfa ac effaith y cynnig ar gymeriad ac edrychiad yr Adeilad Rhestredig gerllaw a'r ardal.

O dan y cynigion arfaethedig, yn dilyn trafodaethau gyda'r ymgynghoreion perthnasol, cynigir codi adeilad gyda 6 ystafell wely.

Mae'r cynnig diwygiedig yn awr yn amlwg yn israddol o ran ei raddfa a'i uchder, gan ei fod yn adeilad cyfan gwbl un llawr. Mae newidiadau eraill yn cynnwys ychwanegu dwy ffenestr oriel, a chyflwyno gorchudd garreg wrthgyferbyniol ar y drychiad gorllewin. Ystyrir bod y newidiadau hyn yn mynd i'r afael â phryderon gwreiddiol yr Awdurdod Cynllunio Lleol fod talcen gwreiddiol yr estyniad arfaethedig, sef y brif olygfa o'r gerddi, ychydig yn noeth o ran ei edrychiad.

Bydd y dyluniad cyfoes a chymharol blaen a fwriedir ar gyfer yr estyniad, ynghyd â'i raddfa a'i uchder israddol, yn caniatáu i'r ased treftadaeth, sydd ar raddfa fwy ac sydd â manylion coeth gormodol, barhau i ddominyddu ei osodiad.

Yn ogystal, ystyrir y bydd y to gwyrdd arfaethedig a'r wal parapet yn cyfyngu ar effaith weledol yr estyniad o olygfeydd o'r prif adeilad, tra bydd y wal garreg dal sy'n bodoli'n barod yn cuddio llawer iawn o olygfeydd o'r Gogledd. Bydd y llystyfiant a'r coed aeddfed sylweddol presennol yn lleihau effaith yr estyniad arfaethedig o'r De a'r Gorllewin.

Ystyrir bod y paled cyfoes o ddeunyddiau arfaethedig o safon uchel ac yn symphatetig i'r ased treftadaeth a'i osodiad ac nid ystyrir y byddai'r cynigion yn niweidio cymeriad arbennig neu osodiad yr adeilad rhestredig, adeiladau rhestredig gerllaw, yr Ardd Hanesyddol Gofrestredig na'r AHNE dynodedig.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisiâu PCYFF2, PCYFF3, AMG1, PS20 ac AT1. Bydd y cynnig ar gyfer to gwyrdd hefyd yn arwain at welliannau mewn bioamrywiaeth ac yn bodloni Dyletswydd Adran 6 Deddf yr Amgylchedd Cymru 2016.

Mae Polisi Strategol PS 12 yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy warchod a gwella'r ddarpariaeth llety â gwasanaeth presennol a chefnogi darpariaeth o lety â gwasanaeth newydd o safon uchel.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â Llety Gwyliau ac mae Maen Prawf 3 yn datgan y bydd cynigion ar gyfer ymestyn sefydliadau llety gwyliau sy'n bodoli'n barod yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ac os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol i gyd:

- i. Yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen;*
- ii. Bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw;*
- iii. Na fydd y bwriad yn arwain at golled yn y stoc tai parhaol;*
- iv. Nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal;*
- v. Nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.*

O ran maen prawf (i), mae'r datblygiad wedi ei leoli yng nghwrtil y gwesty presennol ac felly mae'n cydfynd â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen, fel y diffinnir yn adran 3 Polisi Cynllunio Cymru 11.

Am y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn briodol ac mae'n unol â maen prawf (ii).

Nid yw meini prawf (iii), (iv) a (v) yn berthnasol i'r datblygiad penodol hwn gan ei fod yn cynnwys estyniad i adeilad sy'n bodoli'n barod.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau perthnasol polisi TWR 2.

O ran effaith y cynnig ar y dirwedd, mae'r ffotograffau a gyflwynwyd yn dangos gwelededd cyfyngedig o du mewn i erddi hanesyddol Plas Rhianfa, yn bennaf o olygfeydd 1 a 2, ac ychydig iawn o welededd ger y glannau yng ngolygfeydd 8 a 9. Mae ffotograffau 12-17 o lannau'r Fenai ar ochr y tir mawr, ac 18 o Bier Bangor, yn dangos nad oes fawr o welededd ac mae'r cynnig yn cael ei guddio i raddau helaeth gan goed aeddfed yn yr ardd ac ar hyd y glannau. Mae'r coed yn y gerddi yn gymysgedd o goed conifer a llydanddail ac mae'n debygol y bydd mwy o welededd yn ystod misoedd y gaeaf. Serch hynny, mae'n debygol y bydd yn parhau i gael ei guddio i raddau helaeth. Felly, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith weledol niweidiol ar olygfeydd ar draws y Fenai tuag at yr AHNE.

Dylai'r cynigion warchod a gwella cymeriad yr AHNE, ac yn arbennig y gerddi hanesyddol a'r coed aeddfed sy'n gysylltiedig â'r safle ac, o'r herwydd, bydd unrhyw ganiatâd yn cynnwys amod yn gysylltiedig â rheoli coed yn y tymor hir.

Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd hefyd mewn perthynas â'r cynigion ac nid ydynt wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad, yn amodol ar osod amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu.

## **Casgliad**

Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu a rhoddwyd ystyriaeth i gymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig a'i osodiad, yn ogystal â gosodiad adeiladau rhestredig gerllaw, a chyflwynwyd dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod a gwella'r adeilad rhestredig a'r adeilad rhestredig gerllaw, yr ardd hanesyddol gofrestredig a'r AHNE dynodedig, yn amodol ar osod amodau.

## **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

### **(02) Ni chaiff y llety atodol ei feddiannu ond mewn cysylltiad â defnydd y gwesty presennol.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

### **(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;**

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
  - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
  - (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
  - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
  - (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
  - (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
  - (vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffyrdd gyfagos;**
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

### **(04) Cyn dechrau gwaith ar y datblygiad a gymeradwyir yma, bydd cynllun ar gyfer gwarchod coed (Cynllun Gwarchod Coed), yn unol â BS 5837:2012, ar gyfer pob coeden o fewn 20 metr i'r datblygiad arfaethedig a'r llwybr mynediad i'r safle, yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gynnwys manyleb**

ar gyfer ffensys amddiffyn i warchod coed yn ystod gwaith adeiladu a chynllun yn dangos aliniad y ffensys amddiffynnol. Rhaid iddo gynnwys manylion mynediad i'r safle, parcio dros dro, llwytho, dadlwytho a storio cyfarpar, deunyddiau, tanwydd a gwastraff, yn ogystal â chymysgu concrit. Yn ogystal, rhaid i'r Cynllun Gwarchod Coed gael ei roi ar waith, fel y cafodd ei gymeradwyo, trwy gydol y gwaith datblygu.

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4 i sicrhau nad yw coed a gedwir yn cael eu niweidio gan y cynnig.

**(05) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn cychwyn hyd oni fydd cynllun draenio dŵr budr ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu â llif dŵr budr ac, wedi hynny, bydd yn cael ei roi ar waith yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad.**

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus, er mwyn gwarchod iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(06) Ni chaniateir i unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddŵr tir gysylltu'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol â'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus.**

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolog o'r system garthffosiaeth gyhoeddus er mwyn diogelu iechyd a diogelwch trigolion presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

**(07) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:**

- Cynllun Lleoliad y Safle: 20-762 3 001
- Cynllun Bloc Arfaethedig: 20-762 3 001 Rev A
- Cynllun Safle a Tô Arfaethedig: 20-762 3 005 Rev B
- Cynlluniau Llawr Isaf ac Uchaf Arfaethedig: 20-762 3 010 Rev F
- Edrychiadau Arfaethedig: 20-762 3 011 Rev D
- Trawsdoriadau Arfaethedig: 20-762 3 012 Rev C
- Datganiad Mynediad, Gary Johns Architects, Mai 2022
- Datganiad Dylunio, Gary Johns Architects, Mai 2022
- Datganiad Treftadaeth, Barton Willmore, nawr Stantec, Mai 2022

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, TWR2, AMG1, AMG5 AT1.

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.