

# Cyfieithiad o lythyr gwreiddiol Burges Salmon (28 Fawrth 2023)

Cyngor Sir Ynys Môn  
Gwasanaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd  
Swyddfeydd y Cyngor,  
Llangeferni,  
LL77 7TW

One Glass Wharf  
Bryste BS2 0ZX  
Ffôn: +44 (0)117 939 2000  
Ffacs: +44 (0)117 902 4400  
email@burges-salmon.com  
www.burges-salmon.com  
DX 7829 Bryste

Rhif Uniongyrchol: +44 (0) 117 902 2740  
patrick.robinson@burges-salmon.com

Ein cyf: PR01/DW06/38964.102/ROBIN

Eich cyf:

28 Mawrth 2023

Pan fyddwch chi'n ffonio, gofynnwch am: Patrick Robinson

Annwyl Gyngor Sir Ynys Môn

## Gweithredu Land and Lakes

### 1 Cefndir

1.1 Ar hyn o bryd mae'r Cyngor yn ystyried digonolrwydd y camau a gymerwyd i gyflawni rhwymedigaethau cytundeb s106 mewn perthynas â safle Penrhos, Cae Glas a Kingsland gan Land and Lakes ("LL"). Ar yr un pryd, mae cwestiynau wedi cael eu codi gan ac ar ran partïon sydd â buddiant ynghylch cyfreithlondeb y gwaith a wnaed i weithredu'r caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad (cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/CON – y "**Caniatâd**"). Gofynnwyd i ni roi cyngor ar y cwestiynau hynny, a byddwn yn gwneud hynny drwy roi sylw i'r canlynol:

- mae'r gwaith gweithredu a wneir yn "**weithrediadau perthnasol**" at ddibenion adran 56(4) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ("**TCPA**") ac felly maent yn ddigonol i roi'r Caniatâd ar waith;
- mae natur Amod 30, drwy ei weithredu fel rhag-amod, yn golygu y bydd methu â chyflawni amodau cyn y dyddiad cau yn Amod 4 yn golygu y bydd gwaith dilynol yn cael ei wneud yn anghyfreithlon ac na fydd yn gallu rhoi'r caniatâd ar waith; a
- mae'r camau a gymerwyd mewn perthynas â Thŵr y Beili yn ddigonol i gyfiawnhau newid defnydd.

1.2 Am y rhesymau a roddir isod, rydym yn cadarnhau bod yr hyn rydym yn ei ddeall yw safbwynt datganedig y Cyngor hyd yma yn gywir – sef bod y Caniatâd wedi'i roi ar waith yn gyfreithlon.

### 2 Y Caniatâd a'r Gymeradwyaeth a roddwyd

2.1 Wrth ddarparu'r cyngor hwn, bydd yn helpu os byddwn yn amlygu bod yr amodau canlynol yn y Caniatâd yn bwysig:

1. Gellir cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn o dan y caniatâd cynllunio hwn fesul cam a bydd ceisiadau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo ymddangosiad, tirlunio, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen yn "**faterion a gedwir yn ôl**") mewn perthynas â Cham neu unrhyw elfennau o'r datblygiad yn cael eu gwneud yn unol â'r Cynllun(iau) Cam wrth Gam a gymeradwyir.

2. Ni fydd unrhyw ddatblygiad o unrhyw Gam neu elfen o'r datblygiad yn dechrau nes bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Materion a Gedwir yn Ôl mewn perthynas â'r Cam neu'r elfen honno o'r datblygiad yn ysgrifenedig.

WORK48100189v.1

6 New Street Square, Llundain, EC4A 3BF  
Ffôn: +44 (0)20 7685 1200 Ffacs: +44 (0)20 7980 4966

Atria One, 144 Morrison Street, Caeredin, EH3 8EX  
Ffôn: +44 (0)131 314 2112 Ffacs: +44 (0)131 777 2604

Mae Burges Salmon LLP yn bartneriaeth atebolrwydd cyfyngedig sydd wedi'i chofrestru yng Nghymru a Lloegr (Rhif Partneriaeth Atebolrwydd Cyfyngedig: OC307212, SRA ID 401114), ac mae wedi'i hawdurdodi a'i rheoleiddio gan yr Awdurdod Rheoleiddio Cyfreithwyr. Fe'i rheoleiddir hefyd gan Gymdeithas Cyfreithwyr yr Alban. Mae ei swyddfa gofrestredig yn One Glass Wharf, Bryste, BS2 0X. Gellir archwilio rhestr o'r aelodau yn ei swyddfa gofrestredig. Mae rhagor o wybodaeth am endidau Burges Salmon, gan gynnwys manylion eu rheoleidwyr, ar gael ar wefan Burges Salmon yn [www.burges-salmon.com](http://www.burges-salmon.com)

**INVESTORS IN PEOPLE**  
We invest in people Platinum

4. Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn dechrau heb fod yn hwyrach na pha un bynnag o'r dyddiadau canlynol yw'r diweddaraf:

- (a) cyn pen 5 mlynedd i ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
- (b) cyn pen 2 flynedd i ddyddiad cymeradwyo'r Cais Materion a Gedwir yn Ôl ("**RMA**") cyntaf i gael ei gymeradwyo.

5: Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bydd Cynllun Cam wrth Gam ar gyfer pob Cam o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y Cynllun Cam wrth Gam yn darparu amserlen ar gyfer gweithredu, cwblhau a meddiannu/defnyddio pob ardal a phob elfen o'r Cam, ynghyd â manylion lleoliad yr holl gyfleusterau, gwasanaethau, ffyrdd, tirlunio ac unrhyw elfennau cysylltiedig eraill. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â darpariaethau'r Cynllun Cam wrth Gam sydd wedi'i gymeradwyo.

30. Ni chaiff unrhyw Gam nac elfen o'r datblygiad ddechrau nes bydd manylion llawn yr holl wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill arfaethedig ar gyfer y Cam neu'r elfen honno o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaiff y gwaith o ddatblygu'r Cam neu'r elfen o'r datblygiad ddechrau nes bydd y manylion o dan yr amod hwn wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

70. Bydd y newid defnydd a ganiateir drwy hyn yn dechrau cyn pen pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

71. Dim ond ar ôl gweithredu'r RMA cyntaf a gymeradwyir mewn perthynas â Cham Penrhos y datblygiad y ceir dechrau'r newid defnydd a ganiateir drwy hyn. O hynny ymlaen, dim ond ar sail ategol i'r pentref hamdden gwyliau – ynghyd â defnyddiau ategol eraill a gymeradwyir dan ddarpariaeth [y Caniatâd] – y ceir defnyddio'r newid defnydd a ganiateir drwy hyn.

2.2 Mae hefyd yn bwysig nodi bod y diffiniad yn y Caniatâd ar gyfer y term "**Cam**" yn golygu un o naw cam a nodir, ac un o'r rhain yw "**Cam Penrhos**", a ddiffinnir fel a ganlyn:

*...pentref hamdden sy'n cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiadau cysylltiedig fel y disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir drwy hyn ar dir a amlinellir â llinellau gwyrdd ar y cynllun sydd wedi'i amgáu yn Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfynu hwn.*

2.3 Ni ddarperir diffiniad o'r term "**elfen o'r datblygiad**" na'r term "**elfen(nau) o'r Cam**" ac fe ddefnyddir y ddau yn gyfnewidiol.

2.4 Mae hefyd yn berthnasol bod y mater a gedwir yn ôl cyntaf o dan y Caniatâd wedi'i gymeradwyo ar 7 Awst 2020 o dan y cyfeirnod RM/2018/6 (yr "**RMA Cyntaf**"), a ddisgrifir fel:

*Cais materion a gedwir yn ôl sy'n gynnwys manylion am edrychiad, tirweddu, cynllun a graddfa llwybrau troed pren wedi'u codi a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sy'n agored i'r cyhoedd a gymeradwyir o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C427K/TR/EIA/EC ON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi.*

2.5 Cafodd [Cais i Ryddhau Amodau ("**CDA**")] hefyd ei gymeradwyo ar 1 Ebrill 2021 o dan y cyfeirnod DIS-2020-92 (y "**DisC**"), ac fe gymeradwyodd y Cyngor Gynllun Cam wrth Gam yn unol â hwnnw o dan Amod 5, a oedd yn cynnwys:

- (a) cynllun (lluniad rhif PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0006 Cynllun Cam wrth Gam) a oedd yn rhannu Cam Penrhos yn bedwar yn unol â'r diffiniad

- (b) tabl â'r teitl "**Atodiad A2 rhan A (adolygiad A) Pentref Hamdden Penrhos – Rhaglen Gyflawni Arfaethedig - Rhagfyr 2020**" lle dangoswyd, drwy gyfeirio at chwarteri'r blynyddoedd 2021-2026, pryd y byddai'r camau amrywiol a nodir yn y Cynllun Cam wrth Gam yn cael eu cyflwyno i gymeradwyo RMA, dechrau datblygu, a meddiannu. Yng nghyswllt cam o'r enw "**Parc Arfordirol Penrhos**", cyfeiriwyd at "**Datblygu / Cyflwyno / Cymeradwyo Materion a Gedwir yn ôl**" a "gymeradwywyd 7 Awst 2020", sy'n gyfeiriad at yr RMA Cyntaf.

- 2.6 O dan y Cais i Ryddhau Amodau, fe wnaeth y Cyngor hefyd ryddhau Amodau 7, 14, 17, 18, 25, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 66 and 68. Cofnododd yr hysbysiad DisC fod y cais i ryddhau'r amodau hynny, yn ogystal ag Amod 5, "*i'r graddau y maent yn ymwneud â chais materion a gedwir yn ôl RM/2018/6*" (hynny yw, yr RMA Cyntaf).
- 2.7 Ar 16 Mehefin 2021, cymeradwyodd y Cyngor Gais i Ryddhau Amodau pellach o dan y cyfeirnod DIS-2021-33 (y "**DisC Pellach**"). Roedd hwn yn cynnwys cynllun ar gyfer mynediad, parcio, troi, llwytho a dadlwytho yn unol ag Amod 73.
- 2.8 Nid oes cais wedi'i wneud hyd yma i ryddhau Amod 30.

### 3 Gwaith ar ddechrau'r datblygiad

- 3.1 Ym mis Ebrill 2021, cyflwynodd LL adroddiad i'r Cyngor yn nodi bod gwaith wedi dechrau ym Mharc Arfordirol Penrhos cyn 19 Ebrill 2021, o fewn 5 mlynedd i roi Caniatâd fel sy'n ofynnol o dan Amod 4 (er bod y dyddiad cywir yn ddiweddarach o dan Amod 4, sef 2 flynedd ar ôl cymeradwyo'r RMA Cyntaf).
- 3.2 Roedd yr adroddiad yn cyfeirio at waith i osod rhan tua 15 m o lwybr ym Mharc Arfordirol Penrhos sy'n cynnwys, yn rhannol, llwybr cerrig cywasgedig gydag ymylon pren, gyda rhyw 5 m o lwybr pren wedi'i godi. Mae'r ffotograffau yn adroddiad LL yn ymwneud â chyfnod rhwng 24 Mawrth a 2 Ebrill 2021.
- 3.3 Roedd yr RMA Cyntaf yn cynnwys cynigion manwl ar gyfer llwybrau cerdded wedi'u rheoli ac yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio a Rheoli (dyddiedig 16 Chwefror 2020) (y "**DMG**") sy'n nodi eu manylion (fel y rhagwelwyd hefyd o dan Amod 61). Er hynny, mae'r disgrifiad yn yr RMA Cyntaf yn cyfeirio'n benodol at lwybrau troed pren wedi'u codi a gwaith ar goed, y mynegir ei fod yn "*cynnwys*" manylion o'r fath, yn hytrach nag eithrio llwybrau cerdded eraill o fewn cwmnasiad y gymeradwyaeth y mae'r cynlluniau cymeradwy yn berthnasol iddi (gweler, ee para. 2.4 y DMG). Mae'n ymddangos bod y llwybr sydd wedi cael ei adeiladu yn cyfeirio at y llwybr trydyddol caniatool newydd a ddangosir ar dudalen 12 y DMG.
- 3.4 Roedd y DisC ar 1 Ebrill 2021. Rydym yn dychwelyd isod at a yw'r gwaith llwybrau a wnaed cyn y dyddiad hwn yn gallu rhoi'r datblygiad ar waith yn gyfreithlon.

### 4 Newid defnydd Tŵr y Beili

- 4.1 Mae Adran C y Caniatâd yn nodi pedwar amod mewn perthynas â'r caniatâd llawn ar gyfer newid defnydd Tŵr y Beili ac adeiladau allanol eraill yn Fferm Penrhos: o dŷ clwb criced i ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu. Mae o fewn ardal ffisegol Cam Penrhos. Nid yw amodau'r Caniatâd yn adran A (ar gyfer yr elfennau amlinellol) yn gymwys i adran C (a roddodd ganiatâd cynllunio llawn).
- 4.2 Rhoddodd LL adroddiad ar wahân i'r Cyngor ym mis Ebrill 2021 yn delio â newid defnydd Tŵr y Beili. Mae'r adroddiad hwnnw'n nodi y cydymffurfiwyd â'r 4 amod yn adran C:
- (a) Amod 70 i'r graddau y bu'r newid defnydd cyn 19 Ebrill 2021;
- (b) Amod 71 i'r graddau y mae'r RMA Cyntaf wedi'i weithredu;
- (c) Amod 72 i'r graddau y mae'r newid defnydd yn cyd-fynd â'r defnyddiau cymeradwy; ac

- (d) Amod 73 “drwy gyflwyno cynllun ar gyfer mynediad, parcio, troi, llwytho a dadlwytho fel rhan o'r cais i ryddhau amodau Newid Defnydd”.

Nodir “Gan fod y cynllun hwn yn berthnasol i chwe adeilad presennol sydd eisoes yn cael eu gwasanaethu gan ffordd fynediad ddigonol, manau parcio cyfagos, manau troi a llwytho/dadlwytho, nid oes angen gwneud unrhyw waith dilynol i gymeradwyo'r cynllun hwn.”

- 4.3 Mae'r adroddiad yn nodi bod yr adeilad eisoes yn addas i'w ddefnyddio fel canolfan wybodaeth i ymwelwyr, lle nad oes ond angen addurno'r tu mewn ac ailddodrefnu. Roedd y gwaith a wnaed yn cynnwys glanhau, peintio, llenwi, addurno, gosod carped, arwyddion, bwrdd a chadeiriau – a darperir ffotograffau o hyn. Fodd bynnag, nid oedd cyfyngiadau Covid ar y pryd yn caniatáu i'r cyhoedd ymweld â'r ganolfan, felly ni allai'r cyhoedd fynd iddi, a deellir bod y sefyllfa hon wedi parhau tan y dyddiad ar gyfer gweithredu'r caniatâd a thu hwnt i hynny. Nid oes gan y Cyngor wybodaeth ynghylch a oedd y ganolfan yn cael ei defnyddio at y defnydd awdurdodedig ar ôl y pwynt hwnnw.

## 5 Egwyddorion cyfreithiol ar gydymffurfio ag amodau

- 5.1 Mae datblygiad sy'n torri amod yn anghyfreithlon (adran 171A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref), ac yn yr un modd, os oes amod y mae'n rhaid ei fodloni cyn gwneud unrhyw waith sylweddol sy'n gallu rhoi caniatâd cynllunio ar waith, a bod datblygiad yn dechrau heb gyflawni'r amod hwnnw, ystyrir bod y datblygiad wedi cael ei wneud yn anghyfreithlon ac nad yw'r caniatâd cynllunio wedi cael ei roi ar waith (*Whitley & Sons Ltd yn erbyn Ysgrifennydd Gwladol Cymru* [1992] 64 P&CR 296).

- 5.2 Fodd bynnag, fel yr eglurwyd yn *Meisels yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol* [2019] EHCW 1987 (Gweinyddol) yn [17], mae'r cynllun statudol yn gwahaniaethu'n glir, yn adran 171A o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref, rhwng (a) gwneud gwaith datblygu heb ganiatâd cynllunio; a (b) torri amod (“*mae'n dilyn na all pob tor-amod olygu bod y datblygiad hwnnw wedi cael ei wneud heb ganiatâd cynllunio*”).

- 5.3 Ni fydd tor-amod yn cael yr effaith honno oni bai:

- (a) Mai ei fwriad, wedi'i ddehongli'n briodol (gan gymhwyso'r egwyddorion yn *Trump International Golf Club Scotland Limited yn erbyn Gweinidogion yr Alban* (Yr Alban) [2015] UKSC 74 (yn enwedig [33]-[34] a [66]) a *Lambeth yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Dai, Cymunedau a Llywodraeth Leol* [2019] UKSC 33 (yn enwedig [15]-[19]), yw atal y gwaith rhag dechrau (neu ei wneud yn anghyfreithlon) cyn cyflawni ei ofynion (hynny yw “**rhag-amod**”).

Yn hyn o beth, pwysleisiodd y Llys Apêl yn *Greyfort Properties Ltd yn erbyn yr Ysgrifennydd Gwladol dros Gymunedau a Llywodraeth Leol* [2011] EWCA Civ 908 yn [30]-[33] fod y geiriad i'w gwneud yn ofynnol i gam gael ei gymryd cyn dechrau datblygu (“*Cyn dechrau gwneud gwaith datblygu...*”) a'r geiriad sy'n gwahardd gwaith yn benodol nes bod cam o'r fath wedi'i gymryd (“*Ni cheir gwneud unrhyw waith datblygu...*”), mewn egwyddor, yn addas i wahardd yn bendant ddechrau datblygu nes y bydd materion a gedwir yn ôl wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo.

- (b) “**Wrth wraidd y caniatâd cynllunio**” (*R (ar gais Hart Aggregates Ltd) v Hartlepool BC* [2005] EWHC 840 (Gweinyddol) yn [61]; cf [67]).

Rhoddodd yr Uchel Lys ragor o arweiniad ynghylch pa amod sydd wrth wraidd caniatâd cynllunio yn *Meisels* yn [18]-[19]: mae'n “*amod sydd yn mynd y tu hwnt i fanylion mater y cytunir arno mewn egwyddor; yn hytrach, mae'n rhywbeth na fyddai'r awdurdod yn fodlon caniatáu'r datblygiad o gwbl hebdo*”. Ar ben hynny, dim ond “*drwy ymchwiliad sy'n sensitif i ffeithiau i delerau'r amod yng nghyd-destun y caniatâd, a'r caniatâd yn ei gyd-destun cynllunio*”, y gellir pennu a yw amod penodol yn amod o'r fath.

Gellir gweld bod yr ystyriaeth hon yn codi yn sgil pryder Sullivan J yn *Hart* yn [67] ynghylch gwahaniaethu rhwng sefyllfaoedd ar ddau ben y raddfa, lle honnir ar y naill law bod caniatâd amlinellol llawn wedi cael ei roi ar waith heb i unrhyw un o'r materion a gedwir gael eu cymeradwyo; ac ar y llaw arall, ceir sefyllfa lle mae caniatâd cynllunio llawn wedi'i roi ac mae'r methiant yn gyfyngedig i fethu cael cymeradwyaeth ar gyfer un agwedd benodol ar y datblygiad.

- 5.4 Mae egwyddor Whitley yn amodol ar nifer o eithriadau, ac fe ystyriwyd y sail gyffredin ar ei gyfer yn *R (Hammerton) v London Underground* [2002] EWHC 2307 (Gweinyddol) drwy Ouseley J at [127] (a gymeradwywyd gan y Llys Apêl yn *R (Prokopp) v London Underground Ltd* [2004] Env. L.R. 8 yn [85]):

*"Ile byddai'n anghyfreithlon, yn unol ag egwyddorion cyfraith gyhoeddus – yn enwedig afresymoldeb neu gamddefnyddio pŵer – i awdurdod cynllunio lleol gymryd camau gorfodi i atal datblygiad rhag mynd rhagddo, mae'r datblygiad, er ei fod yn torri rheolaeth gynllunio, yn effeithiol i ddechrau datblygu." ac yn [131] "byddai'n annigonol dangos nad oedd yr awdurdodau'n gwahaniaethu yn erbyn y tor-amod, neu'n annhebygol o gymryd camau gorfodi, neu eu bod wedi penderfynu peidio â gwneud hynny (er nad oes angen dod i gasgliad). Mae'n rhaid dod i'r casgliad na allent wneud hynny."*

## 6 Amod 30

- 6.1 *"Y man cychwyn...yw ystyried beth mae geiriau'r amod yn ei olygu":* Meisels yn [14] a [17]; a *Hammerton* yn [58] i [63]. Wrth roi sylw i'r mater cyntaf hwn, rhaid darllen yr amod yn ôl ei ystyr naturiol a chyffredin ac yng nghyd-destun y Caniatâd yn ei gyfanrwydd: *"rhaid dehongli'r caniatâd cynllunio a'i amodau fel cyfangorff, ac fel y byddai "darllenwyd rhesymol" yn eu dehongli":* *Menston Action Group yn erbyn Dinas Bradford* [2016] EWCA Civ 796 yn [11]; gweler hefyd Trump (uchod).
- 6.2 Mae'r Caniatâd yn ei elfennau amlinellol yn creu saernïaeth ar gyfer cyflwyno dilyniant o geisiadau i gymeradwyo materion a gedwir yn ôl ac i ryddhau amodau. Amod 2 yw'r prif amod mewn perthynas â'r rhan amlinellol o'r Caniatâd. Mae Amod 2 yn gwahaniaethu rhwng, ar un llaw, RMAs mewn perthynas â Cham (fel y'i diffinnir yn y Caniatâd) ac RMAs mewn perthynas ag *"elfen o'r datblygiad"*. Nid oes dim yn yr amod hwnnw, nac yn Amod 30 sydd hefyd yn amlinellu'r un gwahaniaeth, sy'n mynnu mai dim ond ar sail 'Cam wrth Gam' y ceir ceisio RMA.
- 6.3 Nid yw'r ymadrodd *"elfen o'r datblygiad"* wedi'i ddiffinio yn y Caniatâd, ond ystyr naturiol a chyffredin y geiriau hyn yw unrhyw elfen ar wahân o'r datblygiad y gellir ei adnabod, nad yw'n Gam cyfan fel y nodir yn y Caniatâd. Felly, mae'r Caniatâd yn rhagweld yn benodol y gellir cymeradwyo RMA yn hytrach na chael cymeradwyaeth RMA ar gyfer cam cyfan.
- 6.4 Roedd y cais a oedd yn sail i'r RMA Cyntaf yn gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl ar gyfer elfen o'r datblygiad.
- 6.5 Mae amod 30 ei hun yn cynnwys cyfyngiad penodol ar ddatblygu oni fodlonir ei ofynion: *"Ni cheir dechrau unrhyw Gam nac elfen o'r datblygiad..."* sef ieithwedd rhag-amod. Fodd bynnag, o ystyried cyd-destun saernïaeth gyffredinol yr amodau, sy'n gwahaniaethu rhwng Cam ac elfen o'r datblygiad, y dehongliad cywir o'r amod hwn yw, lle ceisir RMA ar gyfer elfen o'r datblygiad lle mae galw, neu y rhagwelir y bydd galw, am wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill, mai dim ond manylion y gwasanaethau sy'n cael eu cynnig *"ar gyfer yr elfen honno"* y mae'r amod yn mynnu eu bod yn cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo cyn dechrau'r elfen honno.
- 6.6 Os oes elfen o'r datblygiad lle nad oes angen *"gwasanaethau trydanol, telathrebu, nwy na gwasanaethau eraill arfaethedig ar ei chyfer"*, ni all Amod 30 fanteisio ar yr elfen hon i fynnu bod manylion yn cael eu cyflwyno, oherwydd nid oes manylion i'w cyflwyno. Os nad oes manylion i'w cyflwyno, ni ellir eu cymeradwyo, ac ni ellir cyflawni'r datblygiad yn gwbl unol â'r manylion hynny. Ar y sail honno, ni fyddai dim yn Amod 30 yn golygu y byddai gwaith anghyfreithlon yn dechrau elfen o'r datblygiad nad oes unrhyw wasanaethau arfaethedig ar ei chyfer.

- 6.7 O ganlyniad, nid yw Amod 30 yn cael ei dorri oherwydd mae modd rhoi'r Caniatâd ar waith drwy waith nad yw o fewn ei gwmpas – hynny yw, gwaith sy'n rhan o'r datblygiad sydd wedi'i gymeradwyo ac nad yw'n cynnig unrhyw wasanaethau.
- 6.8 Er nad oes angen mynd y tu hwnt i'r canfyddiad hwnnw o gydymffurfiaeth, os gofynnir y cwestiwn a yw Amod 30 yn rhag-amod yn yr ystyr ei fod "*wrth wraidd y caniatâd*", gan ystyried y rheswm dros yr amod a goblygiadau peidio â chydymffurfio o ran cynllunio (*Meisels* [19]) oherwydd ni fyddai unrhyw beth yn y gwaith a gymeradwyir o dan yr RMA Cyntaf yn caniatáu unrhyw ddatblygiad gweithredol sy'n gofyn am wasanaethau, ni fyddai diffyg cydymffurfio mewn unrhyw achos wrth wraidd y Caniatâd.

## 7 Y gwaith llwybrau

- 7.1 Codwyd y cwestiwn a yw'r gwaith llwybrau yn dod o dan adran 56(4)(d) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 fel "*unrhyw weithrediad yn ystod y gwaith o osod neu adeiladu ffordd neu ran o ffordd*". Gellir disgrifio'r gwaith felly.
- 7.2 Nid yw "**Ffordd**" yn cael ei ddiffinio yn y ddeddfwriaeth. Mae'r Oxford English Dictionary ("**OED**") diweddaraf (1989, ail argraffiad) yn cyfeirio at ffordd fel "*llinell gyfathrebu gyffredin a ddefnyddir gan bobl sy'n teithio rhwng gwahanol leoedd, fel arfer un sy'n ddigon llydan i gerbydau a cheffylau neu deithwyr ar droed*" ond hefyd fel "*unrhyw ffordd, llwybr neu gwrs (deunydd)*." Mae'r OED byrrach mewn argraffiadau cynharach yn cynnwys diffiniadau nad ydynt yn cyfeirio at ble mae cerbydau'n cael eu defnyddio yn unig, e.e. "*llinell gyfathrebu gyffredin rhwng mannau penodol a ddefnyddir gan geffylau, teithwyr ar droed neu gerbydau*" ac, ar wahân, "*unrhyw llwybr neu ffordd*." Er gwaethaf y cyfeiriadau at gerbydau, nid oes rheswm pam na ellir rhoi ystyr ehangach iddo mewn amgylchiadau lle mae arwyneb wedi'i baratoi'n arbennig. Mae dimensiynau a hyd y llwybr yn sylweddol, yn enwedig o ystyried achosion lle mae dim ond '*pegio allan*' wedi cael ei ystyried yn ddigonol.
- 7.3 Y tu hwnt i'r casgliad hwnnw, gall datblygiad gweithredol arall sydd y tu allan i adran 56(4) fod yn ddigon i roi caniatâd cynllunio ar waith: *Field v First Secretary of State* [2004] EWHC 147 Gweinyddol yn [43] a [49]; a gymeradwyir yn *Republic of France v RBKC* [2017] EWCA Civ 429. Mae'r gwaith llwybrau adeiledig yn ei gyfanrwydd yn cynnwys datblygiad gweithredol sy'n cyfeirio at yr RMA Cyntaf ac y gellir ei ystyried ar ei ben ei hun yn briodol fel gwaith digonol i roi'r datblygiad ar waith.

## 8 Newid defnydd

- 8.1 O ran cydymffurfio ag Amod 71, mae dechrau newid defnydd yn amodol ar roi'r RMA Cyntaf ar waith yn flaenorol. Er bod cyfreithlondeb y newid defnydd felly'n dibynnu ar a yw'r RMA Cyntaf wedi'i ddechrau'n gyfreithlon, rydym eisoes wedi dod i'r casgliad bod hynny wedi digwydd.
- 8.2 Mae tri amod arall yn berthnasol. Mae ail ran Amod 71 yn ei gwneud yn ofynnol i'r newid defnydd gael ei ddefnyddio dim ond ar sail ategol i'r pentref hamdden gwyliau wedi hynny, "*ynghyd â defnyddiau ategol eraill a gymeradwyir o dan y caniatâd amlinellol*". Mae'r dibenion ategol hynny'n cynnwys y parc gwledig, sy'n golygu nad yw'r defnydd o'r ganolfan wybodaeth i ymwelwyr ond wedi bod yn ategol i'r parc gwledig.
- 8.3 Nid oes unrhyw awgrym na chydymffurfiwyd ag Amod 72 ac mae Amod 73 wedi'i ryddhau yn unol â'r DisC Pellach.
- 8.4 Mae Adran 56(4)(a) yn diffinio "**gweithrediad perthnasol**" at ddibenion adran 56(2) fel "*unrhyw newid yn y defnydd o'r tir sy'n gyfystyr â gweithrediad perthnasol*". Nid oedd y defnydd newydd yn galw am feddiannaeth barhaol ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith mewnol a oedd yn cael ei wneud. Byddai gan arwyddion allanol y gellid eu hystyried yn rhai sy'n ymwneud â datblygu ganiatâd tybiedig i reoli hysbysebion ac felly byddai caniatâd tybiedig yn cael ei roi o dan adran 222 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref.

- 8.5 Er mai newid defnydd gwirioneddol yw'r ffactor amlwg i chwilio amdano, mae'n anodd gweld beth arall y gellid bod wedi'i wneud mewn perthynas â'r adeilad dan sylw, o ystyried y cyfyngiadau Covid a oedd ar waith ar y pryd. Mae'r llinell awdurdod (a arweiniodd at *Kestrel Hydro v SSCLG* [2016] EWCA Civ 784) y gall yr hysbysiad gorfodi, wrth orfodi yn erbyn newid defnydd anghyfreithlon, fynnu bod gwaith cysylltiedig yn cael ei dynnu'n briodol (yng nghyd-destun y pwerau o dan adran 173(3) a (4) i unioni'r tor-amod ac adfer y tir i'w gyflwr blaenorol) yn awgrymu y dylid ystyried y camau cysylltiedig â'r newid defnydd honedig, yn enwedig arwyddion, yn ddigonol i ddangos datblygiad perthnasol mewn amgylchiadau lle mae meddiannaeth ffisegol yn cael ei atal.
- 8.6 Mae hefyd yn berthnasol nodi, i'r graddau y mae unrhyw gwestiwn ynghylch rhoi'r Caniatâd sy'n ymwneud â Thŵr y Beili ar waith, fod caniatâd cynllunio llawn (adran C) yn debygol o gael ei ystyried yn ymarferol fel rhywbeth y gellir ei wahanu oddi wrth unrhyw ganiatâd arall ac felly, hyd yn oed pe bai wedi dod i ben, ni fyddai hynny'n effeithio ar ddilysrwydd unrhyw ganiatâd arall.

## **9 Casgliadau**

- 10 Gan ddychwelyd at y cwestiynau ym mharagraff 1.1 y llythyr hwn, maent wedi cael eu hateb uchod fel a ganlyn
- (a) O ran y gwaith ar y llwybr (paragraffau 7.2 a 7.3 uchod), drwy gyfeirio at ddiffiniadau safonol, mae'r hyn sydd wedi'i osod allan yn cael ei ystyried yn ffordd, p'un a fydd yn cael ei defnyddio ar gyfer cerbydau ai peidio, ac yn fwy na'r gwaith sylfaenol sy'n ofynnol at ddibenion o'r fath. Mae'r gwaith llwybrau adeiledig yn ei gyfanrwydd yn cynnwys datblygiad gweithredol y gellir ei briodoli i'r RMA cyntaf sy'n ddigonol i roi'r datblygiad ar waith.
- (b) O ran amod 30 (paragraffau 6.2, 6.3, 6.6 a 6.7 uchod) nid oes dim mewn unrhyw amod sy'n mynnu bod cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl yn cael ei cheisio ar sail 'Cam wrth Gam' yn unig, ac mae'r Caniatâd yn rhagweld yn benodol y gellir cymeradwyo cymeradwyaeth ar gyfer materion a gedwir yn ôl yn hytrach na chael cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl ar gyfer y cam cyfan. Lle ceisir cymeradwyaeth i faterion a gedwir yn ôl ar gyfer elfen o'r datblygiad sy'n gofyn am wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill, dim ond manylion y gwasanaethau a gynigir ar gyfer yr elfen honno y mae'r amod yn mynnu eu bod yn cael eu cymeradwyo ond, fel sy'n wir gyda'r RMA Cyntaf cyn belled â bod dim manylion gwasanaethau i'w cymeradwyo a bod modd i'r gwaith hwnnw roi'r Caniatâd ar waith.
- (c) O ran newid defnydd (paragraffau 8.4 a 8.5) nid oedd y defnydd newydd yn galw am feddiannaeth barhaol ac nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer unrhyw waith mewnol na'r arwyddion, ond dylid bod enghreifftiau pellach o ddefnydd yn cael ei atal gan y cyfyngiadau Covid a oedd ar waith ar yr adeg pan gymerwyd y camau cysylltiedig yn ymwneud â'r newid defnydd honedig, yn enwedig arwyddion, yn cael eu hystyried ddigonol i ddangos datblygiad perthnasol mewn amgylchiadau lle mae meddiannaeth ffisegol wedi ei atal.

Yn gywir,

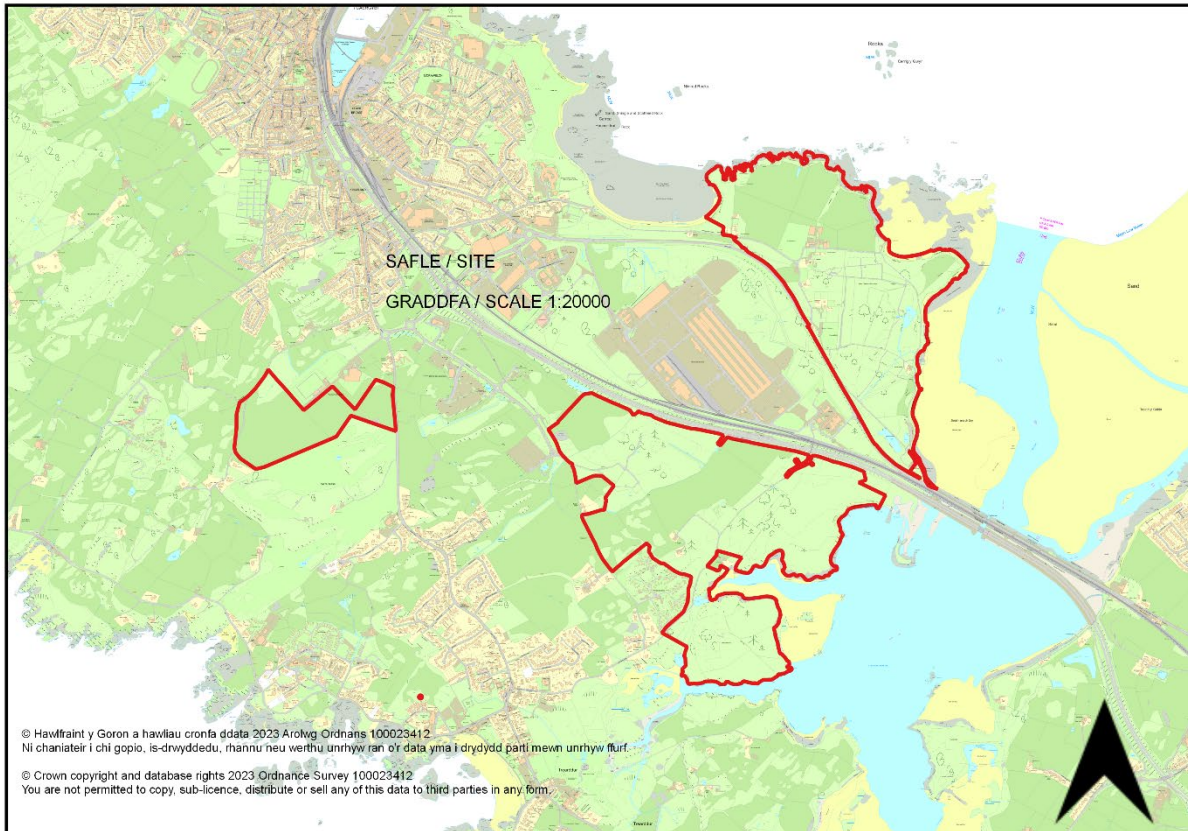
BURGES SALMON LLP

Rhif y Cais: 46C427L/COMP

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

**Bwriad:** Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn

**Lleoliad:** Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)

**Argymhelliad:** Amod wedi ei Ryddhau

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd ar gais a oedd yn cynnwys Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Felly fe'i cyfeirir at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 y Cyfansoddiad.

### Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais hwn yn ceisio cyflawni gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON mewn



perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswilt Cymunedol (CLGS). a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS).

Mae'r cais yn ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

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

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i gyflawni gofynion y rhwymedigaethau sy'n ymwneud â'r Cynllun Grŵp Cyswilt Cymunedol (CLGS) a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos (PPALS).

### **Polisiâu**

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

Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
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 ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
Polisi ISA 4: Diogelu Llecynnau Agored Presennol  
Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd  
Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
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 TWR 1: Atyniadau a Chyfleusterau Ymwelwyr  
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim sylwadau.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Mae CNC wedi adolygu'r dogfennau a gyflwynwyd ac wedi cadarnhau nad oes angen iddynt fod yn rhan o unrhyw grwpiau cyfarfod ond maen't yn hapus i ddarparu mewnbwn/cyngor i'r Awdurdod yn ôl yr angen o ran goblygiadau unrhyw drafodaethau i AHNE Ynys Môn neu unrhyw safle gwarchoddedig. .
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim sylwadau mewn perthynas a ecoleg.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy ddsbarthu llythrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd rhybuddion safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/09/2020.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, roedd un sylw wedi dod i law. Mae'r prif bwyntiau a godwyd wedi'u crynhoi isod:

- pryder am effaith amgylcheddol y datblygiad
- pryder ynglŷn ag effaith ar ecoleg ac nad yw'r adroddiadau ecoleg yn gyfredol
- pryder ynghylch yr effaith ar fywyd gwylt h.y. gwiwerod coch, ystlumod, amffibiaid, adar ac ati.
- Os caiff ei gymeradwyo, y gobaihw yw y bydd y Cyngor yn sicrhau bod trigolion lleol yn parhau i gael mynediad am ddim i sawl rhan o'r parc

## Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - 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, Caerdybi 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, bariâu, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwy; 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 gwyllo 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, Caerdybi 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, Caerdybi 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 Wyifa 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, Caerdybi 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. – Permitted 19/4/16

RM/2018/6 - Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caerdybi Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Caerdybi / Holyhead – Permit 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ac y maent yn ymwneud a cais materion gadwyd yn ol RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed) yn ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Conditions Partially Discharged – 1/4/21

DIS/2021/33 - Cais i ryddhau amod (73)(Parcio cerbydau, troi a chynllun dadlwytho / llwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn / Application to discharge condition (73) (Vehicle Parking, Turning and unloading/loading scheme) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON – Condition Partially Discharged – 16/6/21

46C427M/COMP - Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus i gydymffurfio â Thelerau'r Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio cyf. 46C427K/TR/EIA/ECON – Permitted 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grwp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio gyda Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn - No decision

COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym - No decision

S106/2020/3 – Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016 - No decision

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Rhodddwyd caniatâd cynllunio ar 19 Ebrill 2016 o dan gais cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON ar gyfer datblygiad hybrid yn cynnwys 3 safle ar wahân ond sydd yn gysylltiedig â'i gilydd, sef Penrhos, Cae Glas a Kingsland (gweler Adran 5 uchod am ddisgrifiad llawn o'r cais).

Roedd y caniatâd yn ddarostyngedig i Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 ac mae'r cais hwn yn ceisio rhyddhau gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos.

Mae Adran 7.1 y Cytundeb Adran 106 yn datgan:

*7.1 Bydd y Perchennog yn cyflwyno'r Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol i'r Cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig o fewn 6 mis i ddyddiad trosglwyddo buddiannau'r Perchennog yn y Tir o'r Perchennog i'r Datblygwr neu i unrhyw drydydd parti arall sy'n bwriadu datblygu'r Tir yn unol â'r Caniatâd Cynllunio neu cyn cychwyn gwaith ar y Datblygiad (pa un bynnag yw'r cynharaf), neu gyfnod hirach fel y gall y Cyngor gytuno iddo (gan weithredu'n rhesymol).*

Cyflwynwyd Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol dyddiedig 16 Mehefin 2020. Mae manylion y Cynllun wedi eu nodi yn Adran 4 (Cyfansoddiad) y ddogfen. Mae Adran 4.1 yn pennu enw'r grŵp fel: Grŵp Cyswllt Cymunedol Penrhos, mae Adran 4.2 yn nodi pwrpas y grŵp, mae Adran 4.3 yn ymwneud â Phwyllgor y grŵp, mae Adran 4.5 yn ymwneud ag Aelodaeth y grŵp ac mae Adran 4.6 yn ymwneud â Chyfrifoldebau'r grŵp.

Mae Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 yn datgan:

*13.1 Cyn pen 6 mis o ddyddiad trosglwyddo buddiannau'r Perchennog yn y Tir o'r Perchennog i'r Datblygwr neu i unrhyw drydydd parti arall sy'n bwriadu datblygu'r Tir yn unol â'r Caniatâd Cynllunio neu cyn cychwyn gwaith ar y Datblygiad (pa un bynnag yw'r cynharaf), neu gyfnod hirach fel y gall y Cyngor gytuno arno, bydd y Perchennog yn cyflwyno i'r Cyngor am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig, y Cynllun Tir*

*Mynediad Cyhoeddus Penrhos yn manylu ar sut fydd y Perchennog yn sicrhau rheolaeth ychwanegol ar Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, Cynnal Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos a chaniatáu mynediad cyhoeddus i Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos.*

Cyflwynwyd Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos dyddiedig 16 Mehefin 2020. Mae manylion y Cynllun wedi'u nodi yn Adran 3 yn y dogfennau. Mae Adran 3.1 yn ymwneud â rheoli Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.2 yn ymwneud â chynnal Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.3 yn ymwneud â mynediad cyhoeddus i Dir Mynediad Cyhoeddus Penrhos, mae Adran 3.4 yn ymwneud ag adolygiad o ymrwymiad i'r cytundeb Adran 106 ac mae Adran 3.5 yn ymwneud â chyfrifoldebau'r tirfeddiannwr.

Ymgynghorwyd ar y cais a rhoddwyd cyhoedduswydd iddo. Lle bo'n berthnasol, gwnaed mân addasiadau er mwyn ystyried sylwadau'r ymgynghorwyr. Fodd bynnag, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad neu bryderon gan yr ymgynghorwyr mewn perthynas â ffurf a chynnwys y dogfennau.

Derbyniwyd un sylw mewn ymateb i'r cyhoedduswydd a roddwyd i'r cais. Mae'r sylwadau'n amherthnasol i raddau helaeth i'r materion sy'n cael eu hystyried fel rhan o'r cais penodol hwn. Fodd bynnag, er bod yr awdur yn dweud ei fod yn gobeithio y byddai'r Cyngor yn sicrhau y gallai trigolion lleol barhau i gael mynediad rhad ac am ddim i ardal cymharol fawr o'r parc, ni chyflwynwyd unrhyw sylwadau neu wrthwynebiad penodol ganddynt i'r Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos a gyflwynwyd.

Felly, mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion Adrannau 7 a 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm i ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON sy'n ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caerdybi.

### **Casgliad**

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion Adrannau 7 ac 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19 Ebrill 2016 sydd ynghlwm i ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON sy'n ymwneud â thir ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caerdybi.

### **Argymhelliad**

Amod wedi ei Ryddhau

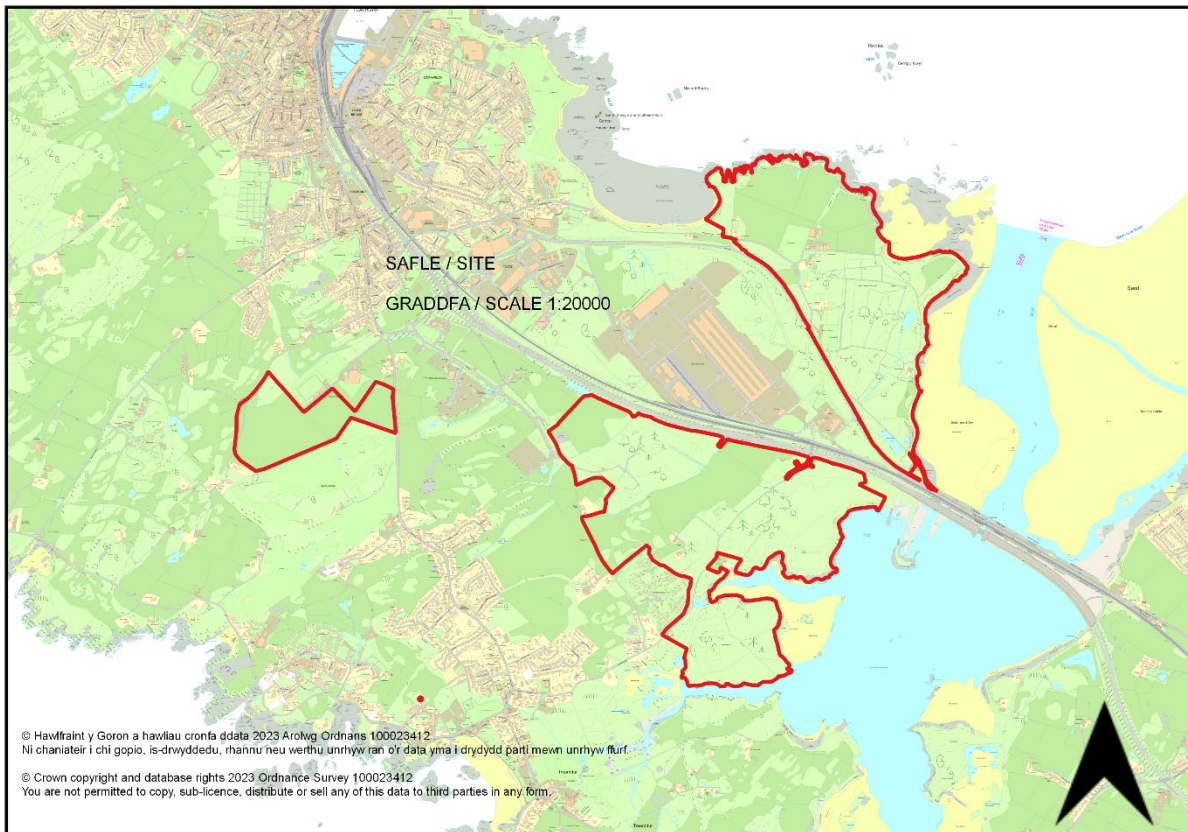
Ystyri'r bod y manylion a gyflwynwyd o dan gais 46C427L/COMP yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion Adran 7 (Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol) ac Adran 13.1 (Cynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos) o Atodlen 8 o'r Cytundeb Adran 106 dyddiedig 19eg Ebrill 2016 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON ac felly cânt eu rhyddhau drwy hyn.

Rhif y Cais: S106/2020/3

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

**Bwriad:** Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

**Lleoliad:** Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)**

**Argymhelliad:** Caniatáu

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor**

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor ar gais yr Aelod Lleol.

## Y Cynnig a'r Safle

Cais cynllunio yw hwn i ryddhau adrannau perthnasol o'r cytundeb adran 106 mewn perthynas â chais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON at gyfer Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

## Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau adrannau perthnasol fel a nodwyd yn y disgrifiad.

## Polisiâu

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim sylwadau wedi dderbyn.
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb wedi dderbyn.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Mewn ebost dyddiedig 04/03/2021 cadarnhawyd does gan yr uned polisi Dim sylwadau pellach ar y sgim iaith gymraeg.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Mewn ebost dyddiedig 13/01/2021 derbynwyd sylwadau ar y sgim iaith gymraeg.  Mewn ebost dyddiedig 16/02/2021 derbynwyd sylwadau pellach ar y sgim iaith Gymraeg.  Mewn ebost dyddiedig 04/03/2021 cadarnhawyd does ddim sylwadau pellach ar y sgim iaith Gymraeg.

Derbyniwyd sylwadau ychwanegol ar y cynllun iaith Gymraeg mewn neges e-bost ar 16/02/2021.

Mewn neges e-bost ar 04/03, mae'n cael ei gadarnhau nad oes unrhyw sylwadau pellach ar y Cynllun iaith Gymraeg.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu drwy ddsbarthiad llythyrau personol yn hysbysu deiliaid eiddo cyfagos a gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/08/2021. Ar amser ysgrifennu'r adroddiad, roedd 1 llythyr ffurfiol o wrthwynebiad wedi'i dderbyn. Y prif reswm am wrthwynebu oedd:-

- Effaith ar y SoDdGA, AHNE a'r Ardal o Warchodaeth Arbennig (SPA)
- Colli atyniad ymwelwyr
- Angen am fannau gwyrdd agored yng Nghaergybi
- Effaith bach iawn ar yr economi

Mewn ymateb i'r llythyr o wrthwynebiad, mae'r cais cynllunio hwn yn un i ryddhau'r adrannau perthnasol o'r cytundeb Adran 106. Mae'r cais cynllunio eisoes wedi ei ganiatáu a bydd ystyriaeth yn cael ei rhoi o ran a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn yn ddigonol i ryddhau'r adran berthnasol o'r cytundeb Adran 106 ar gyfer safle Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais 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 cabannau a bythynnod newydd; Adeilad hwb canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai a siopau; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ 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 o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb Rhyfel, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau bordiau a gwella'r cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. Tir yng Nghae 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 gabannau i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad hwb 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 hwb wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, siopau a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Cabannau ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a Chanolfan 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 pheirianwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau a siopau; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Troliau o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr



RM/2018/6 - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C/427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Gwledig Penrhos, Caergybi yn - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi - Caniatáu 10/8/20

DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (Asesiad o Effaith Amgylcheddol), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeiladu unrhyw lethrau, oleddfau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pyllau a Chyrrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn atal amffibiaid ac ymlusgiad rhag cael eu dal/eu lladd yn ddamweiniol), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion goresgynnol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwaredu dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ag y maent yn ymwneud â chais materion a gadwyd yn ôl RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed) ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Rhyddhawyd yr Amodau yn Rhannol - 1/4/21

DIS/2021/33 – Cais i ryddhau amod (73) (Cynllun Parcio a Throi Cerbydau a Llwytho/Dadlwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON – Rhyddhawyd yr amod yn rhannol – 16/6/21

46C427M/COMP – Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON – Caniatawyd 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C/427K/TR/EIA/ECON

COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON

S106/2020/3 - Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a'u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodli Cynllun 2 Lluniad Tir Penrhos - Cynllun 2 cyfeirnod Lluniad PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016

## **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Mae'r prif elfennau o'r cais sy'n destun yr adroddiad hwn a nodwyd isod:

- Diwygio paragraff 2.1.1 o ran 8 o'r cytundeb cyfreithiol fel bod Gwarchodfa Natur fel sydd ei angen yng Ngam 1 Cae Glas yn cael ei ddarparu cyn dechrau'r datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhos (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).
- Rhes 15 o Atodiad 2 (Tabl Bond / Bond Table) "Canolfan Ymwelwyr Penrhos" Diwygio'r cytundeb fel bod angen "bond" cyn dechrau ar y datblygiad gwyliau ym Mhenrhos yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad ym Mhenrhops (h.y. Cam 1 Penrhos yn hytrach na Cam Penrhos fel y diffinnir yn y cytundeb cyfreithiol).
- Paragraff 1.1 Atodlen 12 Diwygiad i'r gofyniad i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg o 12 mis i 3 mis cyn dechrau unrhyw "Gam" neu "Is-gam".
- Mae paragraff 1.2 o Atodlen 12 ar hyn o bryd yn nodi na fydd unrhyw waith adeiladu yn dechrau tan y bydd Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer y Cam hwnnw wedi ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan y Cyngor. Mae'r newid y gwneid cais amdano yn galluogi'r ymgeiswyr i gyflwyno Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer is-gam yn unol â'r diffiniad yn y cytundeb cyfreithiol. Yn unol â'r newid y gwneir cais amdano cyflwynir Cynllun Iaith Gymraeg ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos sy'n is-gam o dan amodau'r cytundeb cyfreithiol.
- Cywiro cynllun yn y cytundeb cyfreithiol gwreiddiol gan y Cynllun Adran 2 Adran 106 – Lluniad Tir Penrhos adolygiad 03 ar gyfer adolygiad 04 dyddiedig 19 Ebrill 2016.

Ystyrir y gwelliannau i'r cytundeb cyfreithiol a restrir uchod yn dderbyniol, wrth ddod i'r casgliad hwn mae ystyriaeth wedi'i roi i Gylchlythyr 13/97.

Mae ymgynghorai perthnasol yn fodlon â'r fersiwn derfynol o'r Cynllun Iaith Gymraeg a ddiwygiwyd gan ystyried sylwadau a ddarparwyd gan y Cyngor. Gan ystyried y sylwadau a'r holl ystyriaethau polisi cynllunio perthnasol fe ystyrir y Cynllun Iaith Gymraeg yn dderbyniol yn y modd mae'n berthnasol i Barc Arfordirol Penrhos.

Mae gwrthwynebiad wedi'i dderbyn ond mae'r sylwadau a waned yn ymwneud â datblygu'r ardal ac nid yw'n berthnasol i'r penderfyniad ar y cais o dan sylw.

## **Casgliad**

Yn dilyn ystyried yr holl ystyriaethau sy'n cel eu crynhoi uchod, mae'r argymhelliad yn un o ganiatau.

Yn unol â'r ddyletswydd o dan reoliad 3 o Reolidau EIA (Cymru) 20176 mae'r Adran Gynllunio Leol wedi ystyried y wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais hwn ac wedi cymryd I ystyriaeth bod cwmpas y datblygiad wedi'i asesu at ddibenion EIA o dan ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON fe ystyrir fod y gwaelodlin a'r effeithiau sylweddol tebygol yr un peth fel y gellir rhoi caniatâd.

## **Argymhelliad**

- a) Bod y Cyngor yn cwblhau'r Weithred Amrywio er mwyn diwygio'r cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd ar 19 Ebrill 2016 fel rhn o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
- b) Ar ôl cwblhau'r Gweithred Amrywio bod y Cynllun Iaith Gymraeg (Chwefror 2021) yn cael ei gymeradwyo gan y Cyngor cyn belled â'i fod yn cyfeirio at "Dir Mynediad Cyhoeddus" (Penrhos Public Access Land) fel a ddiffinnir yn y cytundeb cyfreithiol a gwblhawyd 19 Ebrill 2016.

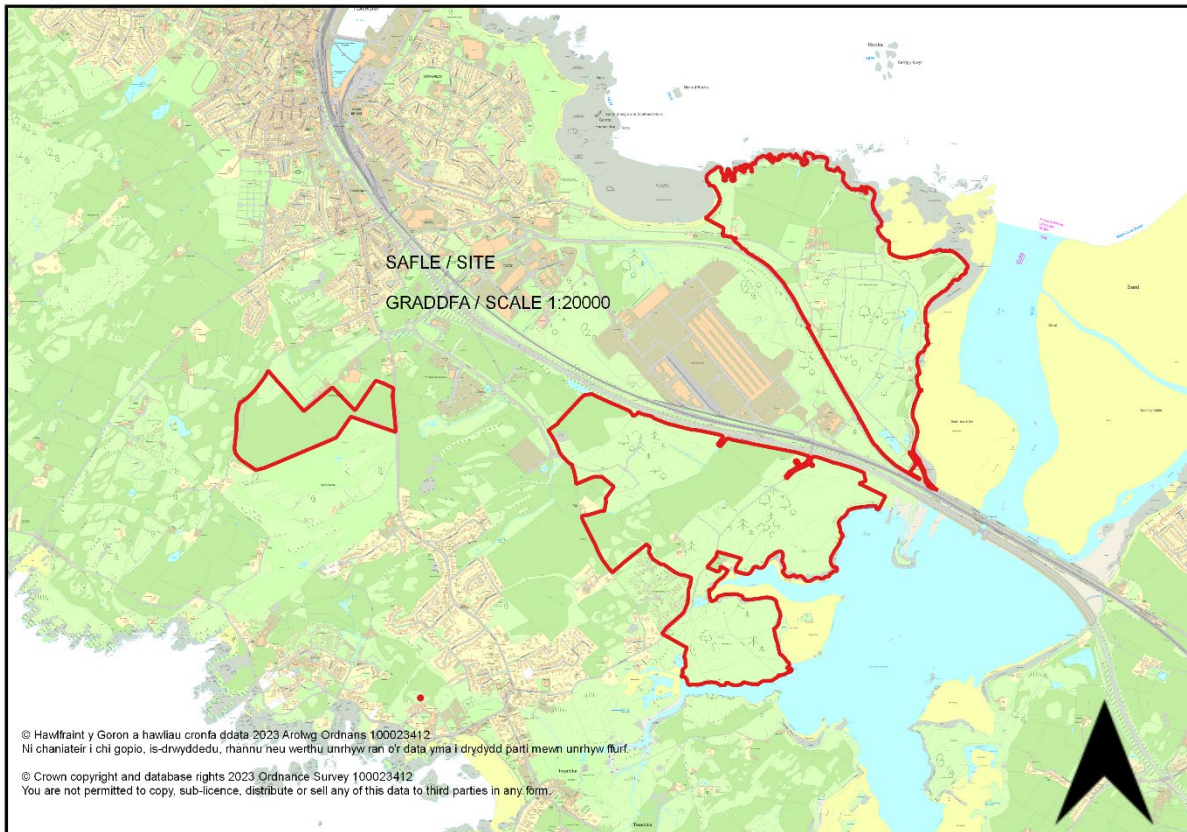
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: COMP/2021/1

Ymgeisydd: Land and Lakes (Anglesey) Limited

**Bwriad:** Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym

**Lleoliad:** Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi



**Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Rhys Jones)**

**Argymhelliad:** Amod wedi ei Ryddhau / Condition Discharged

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

Mae'r cais cynllunio'n cael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio ar gais yr aelod lleol.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Cais cynllunio yw hwn i ryddhau adrannau perthnasol y Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â chais cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

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

Y prif fater yw a ydi'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau'r adrannau perthnasol y cyfeirir atynt yn y disgrifiad.

### **Polisiâu**

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

PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu

PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

AMG 4: Gwarchod yr Arfordir

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cynghorydd John Arwel Roberts	Dim ymateb
Cyngor Tref Caerdybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r pwyllgor cynllunio i'w gysidro.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Dim ymateb
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim ymateb

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim ymateb
Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus/ Public Rights of Way Officer	Dim ymateb
Swyddog Cefn Gwlad a AHNE / Countryside and AONB Officer	Dim ymateb
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Dim gwrthwynebiad
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad
Mwynau a Gwastraff / Minerals & Waste	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Dim sylwadau
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Cadw Scheduled Monuments	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau
Adain Eiddo / Property Section	Dim sylwadau
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Dim ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim ymateb
Sioned L Jones / Coastal Access Project Officer	Dim sylwadau
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos a gosodwyd hysbysiadau safle ger y safle. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 19/08/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, roedd 182 o lythyrau ffurfiol yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law a derbyniwyd 500 o sylwadau dros y we. Y prif resymau dros wrthwynebu'r cais yw:

- Effaith ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) ac Ardal Warchodaeth Arbennig
- Effaith ar ecoleg (gwiwerod coch yn benodol)
- Effaith bychan iawn ar yr economi
- Nid yw amwynderau ac isadeiledd lleol yn ddigonol i gefnogi'r datblygiad, straen ar ofal iechyd, y gwasanaethau brys, systemau carthffosiaeth ac ati.
- Dim tai fforddiadwy ar gyfer Caergybi
- Nid yw'r cynnig yn ystyried Deddf Cenedlaethau'r Dyfodol Cymru 2015
- Effaith ar yr arfordir
- Dinistrio 27 acer o goed aeddfed sydd yn Goetir Hynafol
- Dim galw yn awr gan nad yw Wylfa'n symud ymlaen

- Effaith ar orchmynion gwarchod coed a choetir hynafol
- Traffig ychwanegol ac effaith ar ddiogelwch cerddwyr
- Newid Hinsawdd a Chynhesu Byd Eang
- Gallai'r datblygiad gael effaith negyddol ar fusnesau lleol
- Effaith ar yr iaith Gymraeg
- Colli'r fynwent anifeiliaid anwes
- Dim angen y datblygiad
- Gorddatblygu'r safle
- Effaith weledol
- Anghydnaws â'r ardal
- Effaith andwyol ar fwynderau lleol, sŵn ac ati
- Dim digon o lefydd parcio yn y datblygiad
- Dim trefniadau ar gyfer ailgylchu gwastraff yn y datblygiad
- Dymchwel adeiladau hanesyddol
- Nid yw'n gynaliadwy
- Nid yw'r datblygiad yn drech na budd y cyhoedd
- Pwysig ar gyfer iechyd meddwl a llesiant
- Mae angen llecyn gwyrdd agored yng Nghaerdybi

Effaith ar adeiladau rhestredig gerllaw

Materion eraill

- Dylid cadw'r ardal fel gwarchodfa natur
- Gwrthdaro buddiannau mewn perthynas â'r Pennaeth Cynllunio blaenorol a chysylltiad â Land and Lakes
- Defnyddio'r parc i gerdded ac ymlacio
- Ardaloedd mwy addas i'w datblygu
- Mae digon o dai gwag sydd wedi dadfeilio y gallai datblygwyr eu troi'n gartrefi gwyliau
- Mae digon o gartrefi gwyliau yn yr ardal
- Diffyg ymgynghori a thryloywder gan y datblygwr

- Effaith ar Y Fali gan y bydd cerbydau'n gadael yr A55 yng nghyffordd Y Fali

Mewn ymateb i'r llythyrau a'r sylwadau a gyflwynwyd yn gwrthwynebu'r cais, mae'r cais cynllunio hwn ar gyfer rhyddhau adrannau perthnasol o'r cytundeb Adran 106 (A106). Mae'r cais cynllunio wedi cael ei ganiatáu eisoes ac ystyrir a yw'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio hwn yn ddigonol i ryddhau'r adrannau perthnasol o'r cytundeb A106 ar gyfer safle Parc Arfordirol Penrhos yn unig.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

46C427K/TR/EIA/ECON - Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Cais 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 cabannau a bythynnod newydd; Adeilad hwb canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dŵr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai a siopau; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dŵr a chaffi newydd ar safle'r hen Dŷ 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 o goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb Rhyfel, y Tŷ Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau bordiau a gwella'r cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas; Canolfan Bŵer a Gwres Gyfun. Tir yng Nghae 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 gabannau i'w hisrannu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear; Adeilad hwb canolog gan gynnwys derbynfa a chantŷn ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad hwb wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, siopau a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Chanolfan Bŵer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Cabannau ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a Chanolfan 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 pheirianwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Tŵr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dŷ clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau a siopau; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Troliau o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Tŵr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Thŷ Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr

RM/2018/6 - Cais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd o dan ganiatâd cynllunio amlinellol 46C/427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Gwledig Penrhos, Caergybi yn - Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi - Caniatáu 10/8/20



DIS/2020/92 - Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (Asesiad o Effaith Amgylcheddol), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeiladu unrhyw lethrau, oleddfau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cyfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pyllau a Chyrrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn atal amffibiaid ac ymlusgiad rhag cael eu dal/eu lladd yn ddamweiniol), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion goresgynnol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwaredu dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a mannau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ag y maent yn ymwneud â chais materion a gadwyd yn ôl RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau bordin uwch y llawr a gwaith ar goed sy'n destun Gorchymyn Gwarchod Coed) ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd - Rhyddhawyd yr Amodau yn Rhannol - 1/4/21

DIS/2021/33 – Cais i ryddhau amod (73) (Cynllun Parcio a Throi Cerbydau a Llwytho/Dadlwytho) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON – Rhyddhawyd yr amod yn rhannol – 16/6/21

46C427M/COMP – Cyflwyno Hawliau Tramwy Cyhoeddus er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 6 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON – Caniatwyd 8/2/17

46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 o'r Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON

COMP/2021/1 - Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynnyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a'r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynnyddol ar yr Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau'r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON

S106/2020/3 - Cyflwyno 'Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos' o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o'r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyno Gweithred Amrywio er mwyn amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Tabl Bondiau Canolfan Ymwelwyr Penrhos (gan gynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a'u cynnal a'u cadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus -

Cyn cychwyn adeiladau pob cam o'r datblygiad roedd gofyn i'r perchennog gyflwyno manylion y strategaeth parcio ceir a mynediad cyhoeddus mewn perthynas â phob cyfnod. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno manylion sy'n cadarnhau fod y rhwymedigaethau hyn wedi'u bodloni ac y byddant yn parhau i gael eu bodloni hyd nes bod angen rhesymol am y tir a nodwyd i fod yn rhan o'r ardal ddatblygu. Cyflwynwyd manylion am fynediad i'r maes parcio cyhoeddus a'r toiledau cysylltiedig fel rhan o'r cais. Mae mynediad cyhoeddus llawn i holl Dir Mynediad Penrhos wedi cael ei gynnal ers trosglwyddo perchnogaeth a bydd hynny'n parhau hyd nes bydd 'gofyn rhesymol' am ran, neu'r cyfan o'r Llecyn Agored Preifat a'r Ardal Ddatblygu.

Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol -

Roedd Cymal 12.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog gyflwyno Cynllun Coetir Hynafol i'r Cyngor er mwyn derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Roedd rhaid i'r cynllun gynnwys manylion am rwymedigaethau a mesurau y byddai'n rhaid i'r perchennog eu cyflawni er mwyn sicrhau fod y Coetir Hynafol yn cael ei gadw a'i gynnal.

Anfonwyd y manylion a gyflwynwyd at yr Uwch Swyddog Tirwedd a Choed a chadarnhawyd nad oes unrhyw ardal o goetir hynafol ym Mharc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd -

Mae Cymal 15.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog, cyn cychwyn adeiladu pob cyfnod o'r datblygiad, gyflwyno Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd mewn perthynas â'r cyfnod hwnnw er mwyn i'r cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun fanylu ar y rhwymedigaethau a'r mesurau y bydd y Perchennog yn eu cyflawni er mwyn sicrhau fod Cysylltiadau Gwyrdd yn cael eu darparu, ynghyd â dull mynediad cyhoeddus (fel sy'n briodol) i'r ardal D = Cysylltiadau Gwyrdd, yn ogystal â threfniadau cynnal a rheoli'r Cysylltiadau Gwyrdd a lleoliad ac amseriad gwireddu'r Cysylltiadau Gwyrdd.

Mae Cysylltiadau Gwyrdd yn golygu cynllun sy'n cynnwys manylion a lleoliad y cysylltiadau cynaliadwy a diogel ar gyfer cerdded a beicio ym mhob Cyfnod o'r Datblygiad a chysylltu gyda defnyddiau a nodweddion cyfagos, trafniadaeth gyhoeddus a thir gerllaw a chysylltiadau ecolegol a thirwedd rhwng ardaloedd tu mewn i'r datblygiad, neu gerllaw, a bydd rhaid eu darparu fel rhan o bob cyfnod neu is-gyfnod.

Mae'r Cysylltiadau Gwyrdd presennol ym Mharc Arfordirol Penrhos yn cynnwys; y Llwybr Cyhoeddus, gan gynnwys Llwybr Arfordir Penrhos a ddynodwyd erbyn hyn a Llwybr Cyhoeddus 38 / Llwybr Beicio Teithio Llesol 8; Llwybrau Cyhoeddus trwy ganiatâd yn y Parc Arfordirol.

Yn ogystal â'r llwybrau presennol mae'r perchennog yn cynnig nifer o lwybrau cerdded ychwanegol yn y Parc Arfordirol ac maent wedi cael eu cymeradwyo o dan gais cynllunio rhif RM/2018/6.

Nid yw'r Swyddog Llwybrau Cyhoeddus wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad.

Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) -

Roedd Cymal 17.1 yn nodi bod rhaid i'r perchennog gyflwyno Cynllun Rheoli SoDdGA a oedd yn cynnwys manylion y trefniadau mynediad i'r SoDdGA, gan gynnwys cyfyngu ar ddefnydd hamdden a gweithgareddau morwrol yn ardal y SoDdGa, gwarchod rhywogaethau a warchodir a manylion tir halogedig a'r posibilrwydd o drwytholchi i'r SoDdGA.

Roedd y Cynllun Rheoli SoDdGA a gyflwynwyd yn cadarnhau fod y perchennog wedi sefydlu tîm Wardeiniaid Parc Arfordirol Penrhos i weithredu a chynnal y maes parcio hygrych. Mae'r tîm yn cyflawni'r holl ddyletswyddau gweithredol a chynnal a chadw, cynnal diogelwch y safle a chyfathrebu gyda'r cyhoedd sy'n ymweld â'r safle.

Roedd y datganiad yn cadarnhau hefyd fod y perchennog wedi comisiynu arolygon rheolaidd o adar arfordirol o 2011 hyd heddiw. Roedd y datganiad yn datgan fod y perchennog wedi ymrwymo i sicrhau fod SoDdGA Beddmanarch-Cymyran a'i gynefinoedd arfordirol ac adar yn parhau i gael eu gwarchod ac na fydd gwaith gwella rhwydweithiau llwybrau cerdded yn achosi mwy o bwysau ar y SoDdGA gan y cyhoedd a gallai fod yn fodd i ddargyfeirio defnyddwyr oddi wrth y prif lwybr arfordirol a'r SoDdGA.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r manylion a gyflwynwyd yn y Cynllun Rheoli.

Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro

Cyn cychwyn gwaith ar y safle roedd yn ofynnol i'r perchennog gyflwyno Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro a oedd yn darparu manylion ac amserlen ar gyfer cwblhau arolygon ecolegol a threfniadau monitro ac adrodd ar yr arolygon a'r gwaith monitro a gyflawnwyd, methodoleg ar gyfer yr Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol a manylion y Cynefinoedd Cydbwysu ac Ardaloedd Gwella Rhywogaethau, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu cyflawni a'u lleoliad.

Cyflwynwyd Strategaeth Ffonitro Ecolegol.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi cadarnhau fod ychwanegiadau a newidiadau wedi'u gwneud i'r dogfennau pan gyflwynwyd y dogfennau o dan gais rhif DIS/2020/92. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau hefyd nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r manylion a gyflwynwyd.

Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol

Roedd Cymal 19.4 yn nodi bod rhaid cyflwyno Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol ar ôl i'r Arolwg Ecolegol a'r Cynllun Monitro cael eu cymeradwyo.

Cyflwynwyd Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol fel rhan o'r cais ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y manylion a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol

Roedd yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Coed Presennol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn cychwyn gwaith adeiladu Cyfnod Penrhos neu Gyfnod Cae Glas 1. Roedd rhaid i'r cynllun gynnwys manylion am y rhwymedigaethau a'r mesurau y byddai'r perchennog yn eu cyflawni er mwyn sicrhau fod y coed presennol yn cael eu cadw, eu cynnal a'u gwella.

Mae'r swyddog tirwedd wedi cadarnhau fod y materion hyn wedi eu cytuno yng nghais cynllunio DIS/2020/92 ac nad oes angen newidiadau pellach. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden

Mae'r rhwymedigaeth hon yn gofyn am;

Rhaid i'r Perchennog benodi, ac ysgwyddo cost, Warden sydd â chymwysterau neu brofiad addas (bydd manyleb swydd y Warden yn cael ei chymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor yn y lle cyntaf) cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth â rhestr o wahanol gynlluniau. Â'r rhwymedigaeth ymlaen i ddatgan y bydd adroddiad blynyddol yn cael ei gynhyrchu o ddyddiad cychwyn

gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny. Bydd yr adroddiad blynyddol yn manylu ar y mesurau a gymerwyd i gydymffurfio â gofynion yr atodlen, mewn perthynas â'r ardaloedd cynnal a chadw ac unrhyw achosion o fethu â chydymffurfio ag unrhyw gynllun neu ofyniad o dan yr atodlen hon, a sut y rhoddwyd sylw i unrhyw fethiant i gydymffurfio, neu sut y bwriedir gwneud hynny, a chan nodi unrhyw gamau i'w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf.

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth yn ymwneud â Phenodi Gwasanaeth Warden, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch sgôp y penodiad a gofynion contract. Mae'r cynigion wedi'u darparu yn Adran 3.2.1 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mewn perthynas â darparu adroddiadau blynyddol, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch Penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.2 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â Diogelwch yn y Parc Arfordirol, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.2 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, rhwymedigaethau Diogelwch / Asesiad monitro effaith ar yr AHNE a defnydd o Gysylltiadau Gwyrdd

Mae'r rhwymedigaeth yn datgan y bydd y perchennog yn gyfrifol am ddarparu, ar sail barhaus, presenoldeb swyddog diogelwch/warden digonol mewn cysylltiad â'r holl dir y caniateir mynediad i'r cyhoedd iddo, yn unol â thelerau'r cytundeb. Cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad, bydd warden sy'n meddu ar gymwysterau neu brofiad addas yn cael ei benodi i fonitro effaith y datblygiad ar yr AHNE a defnydd o'r Cysylltiadau Gwyrdd o'r Datblygiad i'r AHNE, a bydd y gost yn cael ei ysgwyddo gan y perchennog. (Gall y warden fod yr un person ag a benwyd at ddibenion paragraff 21.1 uchod.)

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas â monitro'r effaith ar yr AHNE a defnydd o'r Cysylltiadau Gwyrdd, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch Penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.4 o Atodiad B4 – Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, ymrwymiad i ddarparu Adroddiad Blynyddol ar yr effaith ar yr AHNE –

Mae gofynion yr adran hon yn datgan y bydd y Warden, o ddyddiad dechrau gwaith ar y datblygiad a bob blwyddyn wedi hynny, yn cynhyrchu adroddiad blynyddol, gan ddarparu copi i'r cyngor. Bydd yr adroddiad yn manylu ar yr effaith ar yr AHNE, unrhyw fesurau lliniaru a ddarparwyd a bydd yn nodi unrhyw gamau i'w cymryd yn ystod y flwyddyn nesaf i reoli a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr AHNE.

Mewn ymateb i'r rhwymedigaeth hon, mewn perthynas ag adroddiad blynyddol ar yr effaith ar yr AHNE, mae'r ymgeisydd wedi darparu cynigion ynghylch penodi Gwasanaeth Warden a gofynion contract. Mae'r cynigion hyn yn cael eu darparu yn Adran 3.2.5 o Atodiad B4 - Penodi Gwasanaeth Warden.

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ymwneud â Pharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Cyflawni Gwaith Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

Cyn cychwyn adeiladu Cyfnod Penrhos, rhaid i'r perchennog gyflwyno, i'r cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig, gynllun cyflawni gwaith fesul cyfnod yn dangos sut fydd Penrhos Cyfnod 1, Cyfnod 2 a Chyfnod 3 yn cael eu cyflawni.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth cyflawni gwaith fesul cyfnod ar gyfer y cyfnodau a ganlyn:-

Parc Arfordirol Penrhos – Cyfnod Rhagarweiniol

Penrhos Cyfnod 1 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 2 – Pentref Hamdden Penrhos

Penrhos Cyfnod 3 – Pentref Hamdden Penrhos

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol er mwyn rhyddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol

Roedd gofynion yr adran hon fel a ganlyn:-

Cyn cychwyn gwaith adeiladu pob cyfnod bydd y perchennog yn cyflwyno, i'r Cyngor ei gymeradwyo'n ysgrifenedig, Cynllun Llafur Lleol mewn perthynas â'r Cyfnod hwnnw a fydd yn cynnwys manylion cynigion y Perchennog i hyrwyddo cyflogi unigolion sy'n byw yn yr Ardal Ddaearyddol a chyflogi contractwyr, crefftwyr a busnesau lleol fel rhan o'r cyfnod perthnasol neu ran o'r cyfnod hwnnw.

Mae'r ymgeisydd wedi paratoi a chyflwyno Cynllun Llafur Lleol sydd wedi'i gyfyngu i gyfnod cychwynol y gwaith ym Mharc Arfordirol Penrhos yn unig.

Mae'r Cynllun Llafur Lleol yn darparu'r sgôp ar gyfer penodi a gofynion contract.

Lleoliad Contractwyr – Bydd Land and Lakes yn mabwysiadu termau cyffredinol ar gyfer penodi contractwyr, megis lleoliad contractwyr – gorau oll o ardal ddaearyddol Ynys Môn. Os bydd angen ystyried ardal ehangach, dylid cyfyngu'r ardal honno i Ogledd Cymru.

Rhwymedigaethau Iaith Gymraeg – Mae'n rhaid i'r contractwyr a ddewisir fedru bodloni gofynion Cynllun Iaith Gymraeg cyfnod Parc Arfordirol Penrhos, fel y cytunwyd arno gyda'r Cyngor.

Iechyd a Diogelwch – Mae'n rhaid i gontractwyr gydymffurfio â rheoliadau Iechyd a Diogelwch cyfredol

Yswiriant – Mae'n rhaid i gontractwyr feddu ar yswiriant Atebolrwydd Cyhoeddus ac Yswiriant Atebolrwydd Cyflogwr gwerth o leiaf £10M.

Deunyddiau a Chyflenwadau – Bydd yr holl ddeunyddiau a chyflenwadau'n cael eu prynu mor lleol â phosib, a gorau oll o ardal ddaearyddol Ynys Môn, ac os nad ydynt ar gael dylid cyfyngu'r ardal i Ogledd Cymru.

Glanhau a Glanweithdra - Dylid defnyddio isgontractwyr lleol

Penodi'r Gweithwyr – Os bydd angen gweithwyr ychwanegol i wireddu contractau ym Mharc Arfordirol Penrhos rhaid hysbysebu a phenodi'r swyddi hyn yn lleol, gan gynnwys yr holl rhwymedigaethau, oni bai nad oes modd bodloni'r gofynion o ran cymwysterau, sgiliau a phrofiad

Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn ddigonol i ryddhau gofynion yr adran hon ar gyfer Parc Arfordirol Penrhos.

### **Casgliad**

Rhyddhau adrannau perthnasol rhwymedigaethau'r cytundeb Adran 106 mewn perthynas â Pharc Arfordirol Penrhos yn unig.

### **Argymhelliad**

Amod wedi ei Ryddhau

Rhif y Cais: FPL/2022/256

Ymgeisydd: AMP Construction Ltd

**Bwriad:** Cais Llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

**Lleoliad:** Crown Street, Gwalchmai



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Sion Hughes)

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau aelod lleol, Neville Evans a Douglas Massie Fowle.

Yng nghyfarfod y pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2023, pleidleisiodd yr aelodau o blaid cynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 26 Ebrill 2023 ac felly bydd yr aelodau yn awr yn gyfarwydd â'r safle a'r cyffiniau.

## Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle wedi'i leoli yn setliad gwledig Gwalchmai union gerllaw Crown Street yn rhan uchaf y pentref. Ar hyn o bryd mae'r safle'n dir amaethyddol wedi'i amgáu ac mae modd cael mynediad i'r safle o Crown Street. Mae wal gerrig bob ochr i'r fynedfa ar hyd y llain weledd ac mae wal gerrig ar hyd y ffin ger ochr y ffordd. Mae gweddill y safle wedi'i amgáu â gwrych cynhenid aeddfed, drain gwynion yn bennaf. Mae drychiad y safle'r un fath â drychiad y briffordd (Crown Street) ac mae ar fymryn o raddiant tua'r de orllewin a'r gogledd ddwyrain. Mae datblygiadau tai ar hyd y ffin Ogleddol, Ddeuol a Gorllewinol ac mae priffordd gyhoeddus rhwng y safle a'r tai ar hyd y ffin orllewinol. Mae tir amaethyddol caeedig i'r dwyrain ac yna cefn gwlad agored. Mae safle'r cais mewn cefn gwlad agored oherwydd ei leoliad y tu allan i (ond gyfagos â'r) ffin ddatblygu ddynodedig, fel yr amlinellwyd ar y mapiau mewn nosod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ac mae Gwalchmai wedi cael ei dynodi'n bentref gwasanaeth.

Nid oes patrwm ddatblygu benodol yn yr ardal leol, ac mae pob math o eiddo a gorffeniadau i'w gweld yno. Ar yr ochr arall i Crown Street, gyferbyn â'r safle, mae byngalos ac eiddo 2 lawr, ac mae pob math o wahanol ddeunyddiau wedi cael eu defnyddio yn cynnwys (ond nid yn gyfyngedig i) lechi, teils, rendr, gro chwipio a chladin carreg. Mae Maes Meurig i'r de yn cynnwys tai teras â thoeau llechi a waliau wedi'u chwipio â gro.

Dyma gais i godi 33 annedd fforddiadwy ar y safle ynghyd â chau'r fynedfa bresennol a chreu mynedfa newydd ynghyd â ffordd fewnol. Bydd yr anheddau yn anheddau 2 lawr a bydd ganddynt doeau teils, waliau rendr gwyn, bricwaith coch a ffenestri, drysau a landerau a phibellau dŵr upvc gwyn. Bydd y safle'n cynnwys y gymysgedd dai ganlynol:

- 12 fflat 1 ystafell wely
- 10 tŷ pâr 2 ystafell wely
- 8 tŷ pâr 3 ystafell wely
- 3 tŷ ar wahân 4 ystafell wely.

## Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yn ymwneud â'r cais yw:

- P'un ai a yw'n cydymffurfio â'r polisiau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ai peidio
- Materion yn ymwneud â'r briffordd
- Materion ecolegol
- Materion yn ymwneud â'r iaith Gymraeg
- Dylunio / Tirweddu
- Gwrthwynebiad gan gymdogion

## Polisiau

### Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
Polisi TAI 16: Safleoedd Eithrio  
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai  
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad  
Polisi TAI 3: Tai Mewn Pentrefi Gwasanaeth  
Polisi Strategol PS 18: Tai Fforddiadwy

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)



Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon  
 Polisi Strategol PS 16: Darpariaeth Tai  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol - Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad yn dilyn derbyn gwybodaeth pellach.
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim ymateb.
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Cyfraniad ariannol ei angen.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Amlinelliad o'r polisiau perthnasol ynghyd a manylion y cyfraniad ei angen tuagat lle cynnau agored.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau ynghlun a oriau gweithio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim gwrthwynebiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Strategol Tai / Housing Strategy	Fodlon fod galw am y nifer ac cymysgedd o dai a cyflwynwyd.
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Dim gwrthwynebiad.
Cynghorydd Neville Evans	Galw i bwyllgor.
Cynghorydd Douglas Massie Fowle	Dim ymateb.
Cyngor Cymuned Trewalchmai Community Council	Gwrthwynebiad wedi godi ynghlun a'r materion isod: - Gor-ddatblygiad - Isadeiledd anddigonol - Tai ddim ar gyfer pobol lleol

	- Pryder ynghlun a'r effaith ar y iaith Gymraeg - Pryder ynghlun a capasiti i'r dwr budur
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Dim sylwadau

Hysbysebwyd y cais trwy:

anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos

hysbyseb yn y papur newydd lleol

Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 02/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 119 o lythyrau wedi dod i law a bydd cynnwys y llythyrau hyn yn cael eu trafod yn nes ymlaen yn yr adroddiad.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

### Egwyddor y Datblygiad

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Gwalchmai ond mae union gerllaw'r ffin ar 3 ochr ac felly gellir ei ystyried yn safle eithrio yn unol â pholisi TAI 16 yn y Cynllun. Mae TAI 16 yn nodi'r canlynol:

'Os gellir dangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy (fel y'u diffinnir yn y Rhestr Termau) na ellir ei gyfarch o fewn amserlen resymol ar safle marchnad tu mewn i'r ffin ddatblygu sy'n cynnwys gofyniad am dai fforddiadwy, fel eithriad, caniateir cynigion am gynlluniau 100% tai fforddiadwy ar safleoedd sy'n union gerllaw'r ffiniau datblygu sy'n ffurfio estyniad rhesymegol i'r anheddle. Mae'n rhaid i gynigion fod ar gyfer datblygiad ar raddfa fach, sy'n gymesur â maint yr anheddle, oni bai y gellir dangos yn glir bod angen amlwg am safle mwy, a, lle mae'n briodol, rhoddir blaenoriaeth i dir addas a ddatblygwyd o'r blaen.

Mae'r polisi'n seiliedig ar gynigion sy'n gallu dangos bod angen am dai fforddiadwy. Cyflwynwyd dogfennau ategol gyda'r cais yn cynnwys manylion dyluniad, mynediad a datganiad cynllunio a oedd yn cynnwys gwybodaeth am y gymysgedd dai / angen. Mae'r datganiad yn darparu gwybodaeth am y modd y cafodd y cyflenwad a'r galw am dai ei asesu gan ddefnyddio'r ffynonellau canlynol:

- Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn
- Data'r Cyfrifiad
- Cofrestr Tai Fforddiadwy Tai Teg
- Y Gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig
- Cofrestr Tai Cymdeithasol yr Awdurdod Lleol

Ar ôl dwyn ynghyd yr holl wybodaeth, daethpwyd i'r casgliad bod angen am 50 eiddo fforddiadwy yn ardal Trewalchmai, er y cydnabyddir efallai bod rhywfaint o ddyblygu mewn perthynas â'r ffynonellau hyn.

Mae'r adran yn fodlon bod angen gwirioneddol am yr 33 eiddo fforddiadwy ac mae adran dai'r Awdurdod hefyd wedi cadarnhau bod galw am y nifer a'r gymysgedd hyn o dai. Mae'r polisi hefyd yn mynnu bod rhaid dangos nad ellir cyfarch yr angen o fewn amserlen resymol ar safleoedd marchnad. Ar hyn o bryd mae 1 safle wedi'i ddynodi ar gyfer tai yn ardal Gwalchmai a rhoddwyd caniatâd i ddatblygu rhan o'r safle hwnnw (yn cynnwys 2 annedd fforddiadwy) gan adael gweddill y safle yn wag. Mae'r rhan o'r safle sydd yn wag yn mesur tua 0.5 hectar ac felly yn unol â PCYFF 2 fe ddylai allu darparu 15 uned (3 fforddiadwy).

Fel y gwelir nid yw'r gyflenwad dybiedig o dai fforddiadwy ar safleoedd marchnad yng Ngwalchmai yn ddigonol i gwrrd â'r galw. Mae datblygiadau tai ar 3 ochr i'r safle ac mae ganddo linell derfyn naturiol.

Bydd y cynnig yn ymestyn y pentref yn naturiol ac yn llenwi'r bwloch rhwng y ffurfiau adeiledig i'r de o Crown Street. Cydnabyddir nad yw hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach, fodd bynnag, yn unol â'r polisi, gellir profi bod gwir angen am ddatblygiad tai ar raddfa fwy. Oherwydd yr uchod, bernir bod y cynnig yn

gydnaws â'r holl agweddau ym mholisi TAI 16 a'i fod yn cydymffurfio â'r prif bolisi wrth asesu derbynioldeb sylfaenol y cynllun.

### **Dwysedd Tai**

Mae polisi PCYFF 2 yn y CDLIC yn datgan y dylai datblygiadau tai gynnwys dwysedd o 30 uned byw yr hectar, o leiaf, er mwyn gwneud y defnydd gorau o dir. Mae safle'r cais yn mesur 0.83 hectar sydd gyfystyr â dwysedd tai o 41 uned yr hectar ac felly mae'r cynllun yn bodloni'r dwysedd tai isaf o dan y polisi. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio yn nodi y dylai anheddau gynnwys ardal amwynder o oddeutu 55m<sup>2</sup>. Yn y cynlluniau arfaethedig nodir y bydd gan yr anheddau ardd sy'n mesur rhwng 54m<sup>2</sup> a 62m<sup>2</sup>. Oherwydd hyn, bernir nad oes rhesymau cynllunio cyfreithlon dros gredu y byddai'r safle'n cael ei or-ddatblygu. Hefyd, mae'r safle'n cynnwys llefydd parcio i ymwelwyr ynghyd ag ardal agored ar ffurf basn arafu ynghyd ag ardal amwynder lle bydd coed ffrwythau'n cael eu plannu ym mhen gogleddol y safle.

### **Cymysgedd Tai**

Mae polisi TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad preswyl newydd gyfrannu at wella cydbwysedd tai a diwallu'r anghenion a nodir ar gyfer y gymuned gyfan. Fel y nodwyd uchod, cyflwynwyd datganiad cymysgedd tai fel rhan o'r cais a oedd yn cynnwys manylion am y modd y cafodd ffynonellau amrywiol eu hasesu. Roedd y datganiad yn nodi bod galw am unedau 1 ystafell wely, ac mae'r cynllun wedi'i ddylunio i gyfarch y galw hwnnw. Mae'r adran dai'n fodlon bod y gymysgedd dai'n briodol ac yn cwrdd ag anghenion ward Trecastell ac o'r herwydd mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi TAI 8. Ar ôl trafod y math / gymysgedd o dai gyda'r adran dai, maent wedi cadarnhau y dylai 4 o'r anheddau 2 ystafell wely a 4 o'r anheddau 3 ystafell wely gael eu gosod ar rent canolradd, a'r gweddill ar rent cymdeithasol. Mae'r datblygwr yn hapus i dderbyn y cais hwn am gymysgedd gan yr adran dai.

### **Nifer o Unedau**

Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ddynodedig, rhaid ystyried y cynllun yn erbyn y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Gwalchmai fel pentref gwasanaeth. Y cyflenwad dangosol ar gyfer Gwlachmai (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ydi 40 uned dros gyfnod y cynllun. Rhwng 2011 a 2022 cafodd 19 o unedau eu cwblhau yng Ngwalchmai. Y cyfanswm banc tir (safleoedd ar hap a dynodedig), h.y. safleoedd â chaniatâd cynllunio a sy'n debygol o gael eu datblygu, yn Ebrill 2022, oedd 17 uned. Hefyd mae caniatâd i godi 6 uned ar ran o safle dynodedig, Tir Ger yr A5 (T54) a rhagwelir y gellir darparu 21 uned ychwanegol ar y safle dynodedig hwn. Trwy ddatblygu'r safle dynodedig bydd y ddarpariaeth yng Ngwalchmai yn fwy na'r capasiti.

Mae polisi PS 17 yn y Cynllun yn nodi y bydd 25% o dwf y cynllun y cael ei leoli mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Y ddarpariaeth ddangosol (yn cynnwys lwfans llithriad o 10%) ar gyfer Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ydi 1953 o unedau. Cafodd 1,422 o unedau eu cwblhau rhwng 2011 a 2021 mewn Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored ac roedd 708 yn y banc tir (ac yn debygol o gael eu datblygu). Mae'r data'n adlewyrchu'r ffaith bod y Cynllun wedi etifeddu nifer o ganiatadau a roddwyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn seiliedig ar gynlluniau datblygu blaenorol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Roedd rhai o'r caniatadau hyn yn cyd-fynd â'r CDLIC mabwysiedig. Felly, ar hyn o bryd, gellir cefnogi cymeradwyo'r safle hwn oherwydd y ddarpariaeth ddangosol o fewn y categori Pentrefi, Clystyrau a chefn gwlad agored. Fodd bynnag, gan fod y ddarpariaeth ar gyfer Gwalchmai fel setliad yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol, rhaid dangos bod cyfiawnhad digonol ar gyfer y cynllun a rhaid cyflwyno asesiad o'r effaith ar y Gymraeg i gefnogi'r cynllun yn ogystal. Bydd y cynllun yn bodloni'r galw am dai fforddiadwy yn yr ardal ac mae Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg wedi cael ei gyflwyno i gefnogi'r cais. Cafodd yr Asesiad Effaith ei asesu gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg a oedd fymryn yn bryderus am y data a ddefnyddiwyd i gynhyrchu'r adroddiad ond yn dilyn gohebiaeth bellach cafwyd cadarnhad gan yr asiant ynglŷn â'r data a ddefnyddiwyd ac nid oes ganddi unrhyw wrthwynebiad.

### **Dyluniad**

Prif bwyslais polisi PCYFF 3 yn y CDLIC yw bod disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun y safle. Soniwyd am ddyluniad arfaethedig yr unedau yn gynharach yn yr adroddiad. Bydd yr unedau arfaethedig yn arferol o ran eu maint a bydd eu dyluniad yn

cydweddu â'r dyluniadau sy'n bodoli eisoes ac felly bernir bod yr amgylchedd adeiledig wedi cael ei ystyried yn llawn fel rhan o'r dyluniad. Mae'r safle wedi'i osod allan fel bod yr anheddau ar hyd ochr y ffordd yn wynebu oddi wrth y briffordd er mwyn i'r rhan yma o'r pentref deimlo'n fwy agored a rhag amharu ar edrychiad y stryd. Oherwydd yr uchod, mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 3

### **Effaith ar Fwynderau Preswyl**

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn benodol ei effaith ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf ym mholisi PCYFF2 yn y CDLIC. Yn benodol, dylid ystyried is-adran 6 sy'n nodi y dylid gwrthod ceisiadau os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddiannwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall. Rhoddwyd ystyriaeth i oredrych / golli preifatrwydd a'r effaith ar olygfeydd o'r eiddo preswyl cyfagos a hefyd y tu mewn i safle'r datblygiad. Mae tai annedd wedi'u lleoli ar hyd y ffin ogleddol a ddeheuol ac ar yr ochr arall i Crown Street. Nid oes disgwyl i'r cynllun gael effaith andwyol ar y mwynderau y mae meddiannwyr yr eiddo i'r gogledd a'r de o'r safle yn eu mwynhau ar hyn o bryd gan y bydd y datblygiad ddigon pell oddi wrthynt (25m i'r de a 15m i'r gogledd), a bydd gwrychoedd trwchus o ddrain gwynion tyfu ar hyd y ffiniau hyn. Byddant yn mesur 3 metr a hyd at 4 metr o uchder mewn mannau. Oherwydd hyn, bernir na fydd y cynllun yn edrych dros unrhyw eiddo cyfagos i'r gogledd a'r dwyrain i'r fath raddau y dylid gwrthod y cynllun. Oherwydd eu gosodiad wrth ochr y ffordd ni fydd unrhyw brif ffenestri'n edrych yn syth tuag at yr eiddo ar yr ochr arall i Crown Street ac felly ni fydd y datblygiad yn achosi goredrych i'r fath raddau y dylid wrthod y cais. Er bod y safle mewn cefn gwlad agored yn ôl y polisiau, mae'n dal i fod mewn pentref o safbwynt gweledol ac felly mae aflonyddwch eisoes yn cael ei achosi yn yr ardal o ganlyniad i draffig ac ati. Oherwydd hyn bernir na fydd cynnig yn achosi lefel o aflonyddwch a fyddai'n cyfiawnhau ei wrthod.

Mae'r anheddau wedi cael eu gosod yn unol â'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio. Bydd y rhan fwyaf o'r anheddau ar y safle'n yn wynebu tuag at y ffiniau terfyn a bydd y prif ffenestri'n edrych dros gefn gwlad agored neu wrychoedd aeddfed rhag achosi goredrych. Yng nghanol y safle, bydd cefn yr eiddo'n wynebu ei gilydd, fodd bynnag mae'r rhain wedi cael eu dylunio fel bod yr ystafelloedd byw ym mlaen yr eiddo ac felly maent yn bodloni'r pellter o 9-15 metr a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (20 metr o bellter rhwng eiddo sy'n wynebu ei gilydd). Hefyd, bydd ffens 1.8m o uchder ar hyd y terfyn er mwyn osgoi goredrych ar y llawr gwaelod.

### **Cyfraniadau**

Fe all datblygiadau mawr effeithio ar gapasiti ysgolion lleol ac felly ymgynghorwyd â'r adran addysg i weld a oes angen cyfraniad ariannol fel rhan o'r cynllun. Ar ôl asesu capasiti presennol yr ysgolion lleol a'r gofynion tebygol o ganlyniad i'r datblygiad, penderfynodd yr adran addysg bod angen cyfraniad ariannol o £67,497, £49,028 tuag at disgyblion oed cynradd yn Ysgol y Ffridd a £18,469 tuag at ddisgyblion ôl 16 yn Ysgol Uwchradd Bodedern.

Mae Polisi ISA 5 yn datgan bod rhaid i gynigion ar gyfer 10 annedd neu fwy mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau

agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust o 2.4 hecтар fesul pob 1,000 o'r boblogaeth. Cafodd y Canllawiau Cynllunio Atodol ar Lecynnau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd eu mabwysiadu ar 22 Mawrth 2019. Maent yn darparu canllawiau ar asesu'r ddarpariaeth ar gyfer llecynnau agored y tu mewn i setliadau. Mae polisi ISA 5 yn cydnabod na fydd bob amser yn bosib darparu mannau agored ar safleoedd. O dan amgylchiadau o'r fath, bydd y Cyngor yn mynd ati i negodi ymrwymiad cynllunio o dan Adran 106 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref. Bydd yr ymrwymiad yn galluogi'r datblygwr i wneud cyfraniad tuag ddarparu lle chwarae addas oddi ar y safle yn hytrach na darparu lle ar y safle os oes cyfle i wneud hynny.

Bydd y gost yn seiliedig ar (i) safonau FiT (a fydd yn pennu lefel y ddarpariaeth fesul 1,000 o'r boblogaeth), a (ii) y gost sylfaenol ar gyfer darparu man agored. Os ceir newid yn y gost o ddarparu mannau agored amrywiol dros amser, dylid defnyddio'r fframwaith mwyaf diweddar.

• Cyfleusterau chwaraeon awyr agored=  $947.68m^2 \times £11.69 = £11078.38$

• Offer chwarae i blant = 108.79m<sup>2</sup> x £37.99 = £4132.93

Bydd y cyfraniadau terfynol o £67,497 tuag at addysg a £15,211.31 tuag at le agored yn cael eu diogelu drwy gytundeb cyfreithiol A106.

### **Trefniadau Draenio**

Cyflwynwyd strategaeth draenio i gefnogi'r cais sy'n nodi'r dulliau arfaethedig ar gyfer cael gwared ar ddŵr budr a wyneb. Bydd dŵr wyneb yn cael ei ollwng i Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) a fydd yn mynd trwy doriad hydro er mwyn rheoli cyfradd gollwng y dŵr wyneb i'r pwynt gollwng terfynol i mewn i gwrs dŵr presennol. Ni chafwyd ymateb gan yr adran draenio er ein bod wedi ymgynghori â hwy. Er hynny, byddwn yn craffu ar y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb fel rhan o'r cais SDCau. Bydd dŵr budr yn cael eu ollwng i'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus. Nid oes gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i hyn ac maent yn fodlon gyda chynnwys y strategaeth draenio ynghyd â'r pwynt cyswllt arfaethedig. O'r herwydd, bernir bod y trefniadau draenio yn dderbyniol.

### **Tir Amaethyddol**

Mae'r safle wedi'i leoli ar dir sydd wedi cael ei ddynodi'n dir amaethyddol o ansawdd dda – Gradd 2. Mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS6 (Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt) yn y CDLIC yn datgan y dylai cynigion roi ystyriaeth i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o'r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas, onid oes angen sy'n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o'r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny'n drech na'r ystyriaethau amaethyddol.

Mae'r Polisi hefyd yn nodi os oes angen datblygu'r tir gorau a mwyaf amlbwrpas a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio'r datblygiad at y tir o'r radd isaf.

O'r herwydd, rhaid ystyried y cynnig yn ebryn y ffactorau hyn a p'un ai a ydi'r angen yn drech na diogelu'r tir. I'r perwyl hwn nodir bod Adroddiad Dosbarthiad Tir Amaethyddol wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio.

Daw'r Adroddiad i'r casgliad bod y tir yn cael ei ddefnyddio fel tir pori'n unig ac bod ganddo werth cymedrol o ran ei ddsbarthiad fel tir i dyfu cnydau at ddibenion cynhyrchu bwyd. Mae'r adroddiad yn pwysleisio mai tir Gradd 3a yw'r tir dan sylw, a'i fod yn gleibridd â defnydd cyfyngedig sy'n rhwystro draeniad ac a all gyfyngu gwaith paratoi tir a phori diogel.

Fel y nodwyd yn flaenorol, mae maen prawf 6 ym Mholisi Strategol PS 6 (Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt) yn nodi y dylai cynigion roi ystyriaeth i ddiogelu'r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas. Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas yw tir Gradd 1, 2 a 3a, sef tir o ansawdd rhagorol i dda sy'n gallu cynhyrchu cnydau bwyd a chnydau nad ydynt yn fwyd. Mae'r Adroddiad yn nodi bod arolwg manwl o'r safle wedi cael ei gwblhau a bod ansawdd y tir yn adlewyrchu tir Gradd 3a sy'n cael ei ystyried ymhlith y tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, fodd bynnag, oherwydd bod yr adran dai wedi datgan bod angen sylweddol am dai fforddiadwy, bernir bod yr angen am y datblygiad yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol.

### **Ecoleg / Tirwedd**

O dan bolisi AMG 5 yn y CDLIC a Dyletswyddau'r Cyngor o dan Ddeddf yr Amgylchedd (2016), rhaid i gynigion ddangos eu bod yn gwarchod a gwella bioamrywiaeth. Cynhaliwyd arolwg ecolegol ar y safle sy'n nodi eiwerth ecolegol ac sy'n argymhell mesurau lliniaru a gwella. Mae'r gwelliannau arfaethedig yn cynnwys tirwedd, gosod blychau adar / ystumod ynghyd â bylchau draenogod mewn ffensys pren. Mae swyddog ecolegol yr awdurdod lleol o'r farn bod y mesurau hyn yn dderbyniol ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r gofynion ym mholisi AMG 5. Bydd amodau'n cael eu gosod i sicrhau'r gwaith tirwedd ynghyd â'r nodweddion gwella eraill a nodwyd.

## **Gwrthwynebiad gan Gymdogion**

Fel y nodwyd uchod, mae'r adan wedi derbyn 119 llythyr o wrthwynebiad mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd a roddwyd i'r cynllun. Mae'r materion a nodwyd wedi'u crynhoi isod:

1. Nid yw'r seilwaith yn ddigonol ar gyfer datblygiad o'r maint hwn
2. Bydd y fflatiau 1 ystafell wely'n cynyddu ymddygiad gwrthgymdeithasol
3. Nid yw'r ffordd o'r A5 yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
4. Nid oes capasiti yn Ysgol y Ffridd
5. Ni fydd y feddygfa'n gallu ymdopi â'r cynnydd yn y boblogaeth
6. Nid oes digon o gapasiti i ddraenio dŵr budr o'r safle
7. Effaith negyddol ar y Gymraeg
8. Nid yw'r fynedfa i'r safle'n ddigon da
9. Bydd y tai'n cael eu gosod ar rent yn unig ac ni fyddant ar gael i'w prynu gan bobl leol
10. Gor-ddatblygu'r safle
11. Bydd y safle'n gwasanaethu ward ehangach Trecastell ac nid Gwalchmai ei hun.

Mewn ymateb i'r pwyntiau hyn:

1. Bydd cyfraniad ariannol yn cael ei wneud tuag at addysg a'r seilwaith manau agored. Ymgynghorwyd â Betsi Cadwaladr ond ni chafwyd ymateb.
2. Bydd yr unedau hyn yn cael eu gosod ar rent cymdeithasol drwy Gymdeithas Dai Gogledd Cymru ac nid yw unedau 1 ystafell, yn eu hanfod, yn achosi ymddygiad gwrthgymdeithasol. Eir i'r afael ag ymddygiad gwrthgymdeithasol drwy brosesau rheoleiddiol y tu allan i'r swyddogaeth cynllunio.
3. Nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun ac maent yn fodlon â'r fynedfa.
4. Nid oes gan yr adran addysg wrthwynebiad i'r cynllun ar yr amod bod £67,497 yn cael ei gyfrannu tuag at addysg yn yr ardal, gyda £49,028 o'r cyfraniad hwnnw'n mynd tuag at Ysgol y Ffridd.
5. Ni chafwyd sylwadau gan Betsi Cadwaladr mewn perthynas â'r cynllun.
6. Nid oedd gan Dŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt y garthffos gyhoeddus a bydd y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb yn cael eu craffu'n fawl fel rhan o'r cais SDCau.
7. Nid oedd gan y Rheolwr Polisi a'r Gymraeg unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun.

## **Casgliad**

Roedd gan yr adran bryder ar y dechrau ynglŷn â lleoli datblygiad o'r maint hwn mewn pentref bach gwledig, fodd bynnag ar ôl derbyn cadarnhad gan yr adran dai bod angen sylweddol am y datblygiad hwn, bernir nad oes rheswm cynllunio sylweddol digonol dros ei wrthod ar y sail hon. O'r herwydd, mae'r adran yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â'r polisiâu cenedlaethol a lleol ac nid oes unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill sy'n awgrymu y dylid gwrthod y cynllun. Oherwydd yr uchod mae'r adran yn argymhell cymeradwyo'r cynllun.

## **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gwblhau Cytundeb 106 a 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) 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 / 2947:21:1A
- Cynllun Safle Bwriedig / 2947:21:3p
- Gwelededd ac Gwellianau Priffyrdd Bwriedig / 0008 S1 P01
- Anneddau 2 Lloft Bwriedig / 2947:21:5f
- Fflatiau 1 Lloft Bwriedig / 2947:21:4f
- Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/01 Rev A
- Annedd 4 Lloft Bwriedig / 2947:21:7f
- Bwriadau Tirlunio Meddal / 22/14/LP/02 Rev A
- Gosodiad Traenio Bwriedig Adran 104 / 0006 S1 P01
- Ardaloedd Bwriedig / 0004 S1 P01
- Anneddau 3 Lloft Bwriedig / 2947:21:6f

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

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

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl a gweledol.

**(04) Bydd y safle yn cael ei dirlunio yn gwbl unol â'r cynlluniau tirlunio (22/14/LP/02 Rev A ac 22/14/LP/01 Rev A) yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau'r datblygiad neu ar ôl i rywun ddechrau ei ddefnyddio, pa bynnag un sydd gyntaf. Bydd y cynllun tirlunio yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir yma. Bydd unrhyw goed neu lwyni a welir eu bod wedi marw, yn marw, wedi difrodi'n sylweddol neu wedi eu heintio o fewn pum mlynedd i gyflawni'r cynllun tirlunio yn cael eu hamnewid yn ystod y tymor plannu dilynol gan goed a llwyni o'r un math a maint ag oedd angen eu plannu yn wreiddiol.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal

**(05) Bydd cynllun rheoli tirlun yn cynnwys datblygiadau bioamrywiaeth priodol, nodi amserlenni cynnal a chadw ar gyfer ardaloedd wedi eu tirlunio, heblaw am erddi domestig preifat, yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac yn cael ei gymeradwyo ganddynt cyn i unrhyw un fyw yn unrhyw un o'r anheddau ar y safle. Bydd y cynllun rheoli tirlun yn cael ei gyflawni yn unol â'r hyn sydd wedi ei gyflawni.**

Rheswm: Yn unol â PCYFF 4.

**(06) Os canfyddir unrhyw halogiad, dylid paratoi Strategaeth Adfer addas ar gyfer y safle. Bydd y Strategaeth Adfer yn cael ei chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd datblygiad wedyn yn cael ei wneud yn unol â'r Strategaeth Adfer.**

Rheswm: Diogelu mwynderau preswylwyr yn y dyfodol.

**(07) Ni chaniateir i ddŵr wyneb o gwrtil y safle arllwys i'r briffordd.**

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

**(08) Bydd y lle troi yn cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir gwaith ar weddill y datblygiad a ganiatawyd yma ac yn cael ei gadw wedyn i'r pwrpas hwnnw'n unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(09) Bydd y lle parcio'n cael ei gwblhau mewn modd sy'n cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a gymeradwywyd yma cyn y cychwynnir ar y defnydd a ganiateir yma a bydd yn cael ei gadw wedyn i'r dibenion hynny'n unig.**

Rheswm: Fel y gall cerbydau dynnu i ffwrdd a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau'r perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(10) Ni fydd neb yn symud i mewn i'r anheddau hyd oni fydd y ffordd fynediad a ddangosir ar gynllun 2947:21:BR2a wedi cael ei hadeiladu i lefel yr haen gyntaf.**

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

**(11) Bydd wyneb bitwmen yn cael ei osod ar y fynedfa am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Briffordd Sirol a bydd y system draenio dŵr wyneb wedi cael ei chwblhau ac yn gwbl weithredol cyn y bydd neb yn symud i mewn i'r anneddau.**

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

**(12) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda lleiniau gweld 2.4 metr wrth 70 metr o bobtu. O fewn llinellau'r lleiniau gweld ni chaniateir unrhyw beth uwch na 1 metr o uchder uwchlaw lefel y gerbydlon gyfagos.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus gyfredol a hynny er diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(13) 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;**
  - (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
  - (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
  - (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
  - (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd 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.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn:



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.

Pwyllgor Cynllunio: 03/05/2023

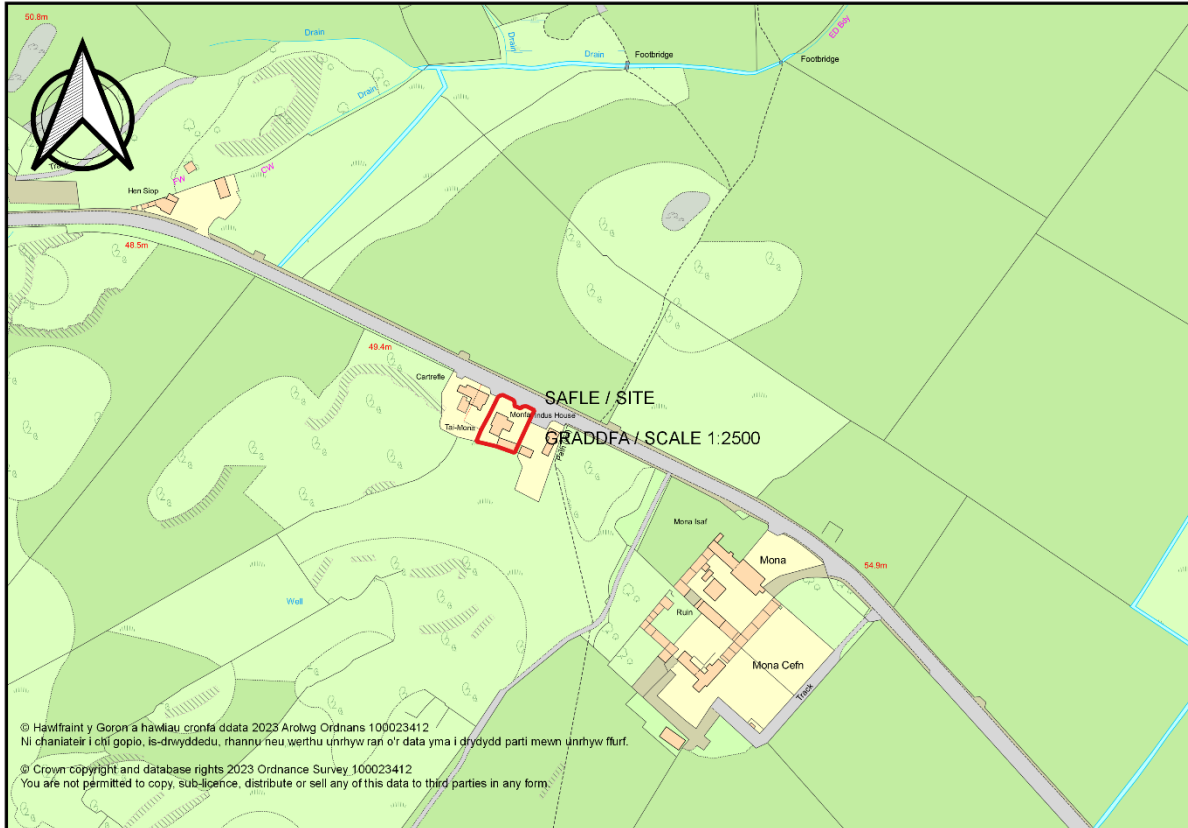
7.5

Rhif y Cais: HHP/2022/291

Ymgeisydd: Mr R Anthony

Bwriad: Cais llawn ar gyfer trosi y garej fewn i anecs yn

Lleoliad: Monfa, Ffordd Caergybi, Mona



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Galwyd y cais i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Nicola Roberts oherwydd pryderon lleol.

Yn y pwyllgor cynllunio ar y 5ed o Ebrill penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle corfforol. Cynhaliwyd ymweliad safle ar y 26ain o Ebrill a mae'r aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i lleoliad.

### Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais i addasu'r garej presennol a'i drosi'n anecs.

Mae'r cais yn ymwneud â byngalo ar wahân sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd yr A5 ym Mona. Mae'r safle y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynllun yn dderbyniol, p'un ai a yw'n cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw eiddo gerllaw.

### **Polisïau**

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

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Canllawiau Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Gwledig a Threfol (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11, Chwefror 2021)

#### **Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

<b>Ymgynhorai</b>	<b>Ymateb</b>
Cynhorydd Geraint Ap Ifan Bebb	Dim ymateb
Cynghorydd Nicola Roberts	Galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio oherwydd pryderon lleol.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Mae'r safle gyferbyn â safle bywyd gwyllt dynodedig, ond nid yw'n debygol o gael unrhyw effaith negyddol arno. Nid oes angen arolwg ecolegol, a darparwyd cyngor mewn perthynas â goleuadau allanol. Dylid gosod blwch adar ar yr adeilad arfaethedig er mwyn gwella bioamrywiaeth.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	Cwestiynwyd p'un ai a ydi hwn yn ddatblygiad newydd mewn cefn gwlad agored. Anfonwyd e-bost i'r Cyngor Cymuned yn nodi y byddai amod yn cael ei osod i sicrhau bod yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn ategol i'r prif annedd yn unig.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Gwybodaeth i'r ymgeisydd
Dwr Cymru Welsh Water	Gwybodaeth i'r ymgeisydd

Hysbysebwyd y cynnig drwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr yr eiddo gerllaw. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 16/11/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr adran wedi derbyn un llythyr.

Dyma'r prif resymau a nodwyd:

- Cymdogion heb gael gwybod am y cais

- Mae'r cais union yr un fath â chais a gyflwynwyd yn flaenorol ac a dynnwyd yn ôl
- Nid yw'r eiddo yn cael ei hysbysebu ar Airbnb erbyn hyn ond mae'n dal i gael ei hysbysebu ar coolstays.com
- Sut mae hwn yn gais am anecs i rieni'r ymgeisydd os ydi'r eiddo yn llety gwyliau?

Dyma'r ymateb i'r pryderon hyn:

- Daeth y llythyr i law ar yr un diwrnod ac y cafodd y llythyr eu postio i'r cymdogion
- Cafodd y cais blaenorol ei dynnu'n ôl ar gais yr asiant
- Rydym wedi derbyn cadarnhad bod yr ymgeisydd yn byw yn yr eiddo ac nid yw'n cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau erbyn hyn
- Bydd amod yn cael ei gosod i sicrhau bod yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn ategol i'r prif annedd yn unig

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

36C357 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y garej presennol ynghyd â chodi garej newydd yn Monfa, Mona, Bodffordd. Cymeradwywyd 19/06/2018.

HHP/2019/276 – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r storfa/gweithdy yn Monfa, Mona, Bodffordd, Llangefni. Cymeradwywyd 31/12/2019.

HHP/2022/200 – Cais llawn ar gyfer trosi'r garej yn anecs yn Monfa, Ffordd Caergybi, Mona. Tynnwyd yn ôl 08/08/2022.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal neu ar eiddo gerllaw.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Mae'r cais yn ymwneud â byngalo ar wahân sydd wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored ar hyd yr A5 ym Mona. Mae'r safle y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu neu glwstwr yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle hefyd y tu mewn i Ardal Tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau.

Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer addasu'r garej presennol, ynghyd â'i drosi'n anecs.

Y prif faterion yw:

- Ei Leoliad a'i Ddyluniad
- Ei effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw
- Ei effaith ar yr Ardal Tirwedd Arbennig a'r Ecoleg

#### **i. Lleoliad a Dyluniad**

Dyma gynnig i addasu'r garej presennol a'i droi'n anecs. Mae'r garej wedi'i leoli yn agos at ddrychiad cefn y prif eiddo. Mae'n adeilad siâp hirsgwar sy'n mesur oddeutu 10.8m x 7.5m, a 5m i grib y to. Nid yw'r cynnig yn bwriadu newid ôl troed yr adeilad.

Argymhellir mân newidiadau i edrychiad allanol yr adeilad er mwyn ei droi'n anecs. Ni fydd drychiadau ochr na chefn yr adeilad yn newid, ond bydd drws sengl â phaneli gwydr bob ochr iddo yn cael ei osod yn lle'r drws garej dwbl ar ddrychiad blaen yr adeilad. Mae'r rhain yn fân newidiadau i edrychiad yr adeilad, a bernir na fyddant yn effeithio ar ddyluniad yr adeilad. Bydd yr adeilad yn dal i integreiddio i mewn i'r safle, ac mae'n ddyluniad safon uchel yn unol â pholisi PCYFF 3.

Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd ar gyfer y cynllun arfaethedig yn nodi bod angen yr anecs er mwyn darparu llety i rieni'r ymgeisydd. Mae angen adeilad un llawr i ddiwallu eu hanghenion a dod â hwy'n

agosach at y teulu. Bydd yr anecs yn rhannu'r un fynedfa, lle parcio a gardd â'r prif annedd, a bernir y byddant yn rhan o'r un uned breswyl. Codwyd pryderon yn ystod y cyfnod ymgynghori bod Monfa yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau, a'i fod yn cael ei hysbysebu ar coolstays.com, sydd yn is-gwmni i Anglesey Holiday Lettings yn ôl pob tebyg. Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau ei fod wedi byw yn Monfa yn barhaol ers mis Medi 2022, ac nad yw'r eiddo'n cael ei osod fel llety gwyliau erbyn hyn. Mae adran y Dreth Gyngor hefyd wedi cadarnhau hyn. Oherwydd y cyfiawnhad a ddarparwyd gan yr ymgeisydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd, a bydd amod cynllunio'n cael ei gosod i sicrhau hynny.

## **ii. Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw**

Mae'r safle wedi'i leoli mewn cefn gwlad agored, gydag ambell eiddo preswyl o'i amgylch. Mae eiddo o'r enw Indus House wedi'i leoli i'r dwyrain, ac eiddo o'r enw Coedlys Mona wedi'i leoli i'r gorllewin. Bydd y ffenestr ochr a fydd yn wynebu tua Indus House yn edrych ar wal terfyn uchel, bydd y ffenestri cefn yn edrych allan ar dir amaethyddol, a bydd y ffenestri blaen yn wynebu'r dreif. Ni fydd newid defnydd yr adeilad o garej i anecs yn achosi unrhyw broblemau o ran goredrych.

Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach gyda nid ond mân newidiadau i du allan yr adeilad, a chan y bydd yr anecs yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd, bernir na fydd yn cael effaith ar yr eiddo gerllaw. O'r herwydd, bernir fod y cais yn cydymffurfio a pholisi PCYFF 2.

## **iii. Ardal Tirwedd Arbennig ac Ecoleg**

Mae'r safle wedi'i leoli wrth ymyl Ardal tirwedd Arbennig Cors Malltraeth a'r Cyffiniau. Yn ôl Polisi AMG 2 yn CDLIC wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ble'n bosib fe ddylai'r datblygiad ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr ATA. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach bernir na fydd yn cael unrhyw effaith ar rinweddau'r ATA.

Er mwyn cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru) (2016), rhaid i geisiadau cynllunio ddangos y byddant yn gwella bioamrywiaeth yn gyffredinol. Mewn perthynas â'r cais hwn, bydd dau flwch adar yn cael eu gosod ar yr adeilad. Bernir y bydd hyn yn gwella bioamrywiaeth ar y safle, ac felly mae'n cydymffurfio â Deddf yr Amgylchedd (Cymru).

## **Casgliad**

Dyma gais i drosi'r garej presennol yn anecs ar gyfer rhieni'r ymgeisydd. Mae'r cyfiawnhad a ddarparwyd yn ddigonol, a bernir na fydd y mân newidiadau a gynigir yn effeithio ar gymeriad yr adeilad. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fach a chan y bydd yn cael ei ddefnyddio yn atodol i'r prif annedd ni fydd yn cael effaith ar yr eiddo gerllaw, nac yn amharu ar eu preifatrwydd a'u mwynderau.

## **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) 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 safle presennol
- Cynllun lleoliad
- Edrychiadau pen arfaethedig
- Edrychiadau blaen a cefn arfaethedig
- Cynllun llawr arfaethedig
- CDP-Annexe-001: Datganiad Cyfiawnhad Cynllunio

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

**(03) Ni cheir meddiannu'r anecs a ganiateir yma ar unrhyw adeg ac eithrio at ddibenion atodol at y defnydd preswyl o'r tŷ ar dir a amlinellir mewn coch ar y cynllun lleoliad a gyflwynwyd o dan cais cynllunio rhif HHP/2022/291.**

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: AMG 2, PCYFF 2, PCYFF 3, TRA 2

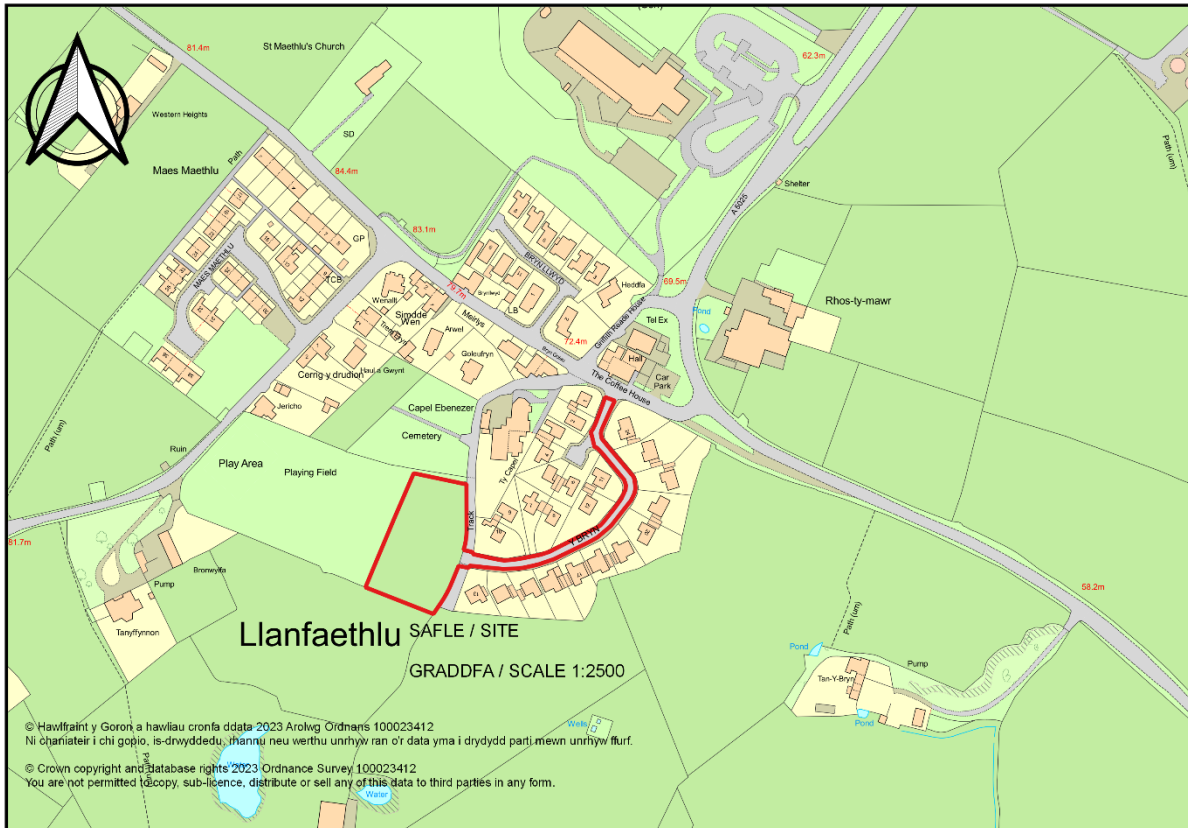
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2020/247

Ymgeisydd: Mr Nigel Ingram

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger

Lleoliad: Stad Y Bryn, Llanfaethlu



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cafodd y cais gwreiddiol ei alw i mewn i'r pwyllgor cynllunio gan yr Aelod Lleol Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais cynllunio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Ebrill 2021 ar yr amod bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei gwblhau. Yn dilyn y penderfyniad hwn cyflwynwyd tystysgrif perchnogaeth C ddiwygiedig gan yr ymgeiswyr a oedd yn rhoi rhybudd i'r cyngor fel perchennog y tir. O ganlyniad cyfeiriwyd y cais yn ôl i'r pwyllgor ac fe'i cymeradwywyd ym Mhwyllgor Cynllunio mis Mehefin 2021.

Nid yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau eto, fodd bynnag mae cynlluniau diwygiedig wedi dod i law ac felly mae'n ofynnol hysbysebu, ymgynghori ac adrodd i'r pwyllgor cynllunio yn sgil y newidiadau arfaethedig hyn.

Yn dilyn yr ymgynghoriad a'r cyhoedduswydd diweddaraf mae'r Aelod Lleol, y Cynghorydd Llinos Medi Huws wedi galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio a gorchmynion.

Cafodd y cais ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio a Gorchmynion Ebrill 2023.

### **Y Cynnig a'r Safle**

Mae safle'r cais ger de orllewin Llanfaethlu ac ar derfyn stad breswyl Y Bryn, a cheir mynediad i'r safle drwy'r stad. Mae trac mynediad yn rhedeg ar hyd y ffin ddwyreiniol sy'n ffurfio rhan o lwybr cyhoeddus. Mae 3 adeilad rhestredig gerllaw yng Nghapel Ebeneser i'r gogledd ddwyrain. Mae rhan o'r pentref gerllaw o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol "AHNE"

Mae hwn yn gais cynllunio llawn ar gyfer 9 annedd, yn cynnwys 7 tŷ ar wahân a dau dŷ pâr. Mae cymysgedd dai'r datblygiad fel a ganlyn:

Pum annedd ar wahân 3 ystafell wely  
Dwy annedd ar wahân 3 ystafell wely  
Un annedd fforddiadwy 3 ystafell wely  
Un annedd fforddiadwy 2 ystafell wely.

Mae safle'r cais yn cynnwys rhan o'r trac ar hyd ffin ddwyreiniol safle'r cais ac mae lôn newydd a phalmant yn cael eu cynnig a fydd yn cysylltu â'r briffordd gyhoeddus sy'n mynd drwy Y Bryn. Mae'r cais cynllunio yn cael ei adrodd yn ôl i'r pwyllgor cynllunio gan fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig sy'n ceisio newid y trefniadau ar gyfer draenio dŵr wyneb.

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

P'un ai a ydi'r cynlluniau draenio diwygiedig yn dderbyniol neu'n debygol o gael effaith andwyol ar yr ardal gyfagos ai peidio.

### **Polisiau**

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

PS 1: Iaith a Diwylliant Cymraeg  
ISA 1: Darpariaeth Seilwaith  
PS 4: Cludiant, Datblygiad a Hygyrchedd Cynaliadwy  
TRA 2: Safonau Parcio  
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth  
PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
PS 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd  
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a Llundio Lleoedd  
PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio  
PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
PS 17: Strategaeth Aneddiadau  
TAI 4: Tai mewn Clystyrau Lleol, Gwledig ac Arfordirol  
TAI 8: Cymysgedd Tai Priodol  
AMG 1: Cynlluniau Rheoli AHNE  
AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n unigryw i'r Cymeriad Tirwedd lleol  
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol  
PS 20: Cadw a gwella asedau treftadaeth lle bo hynny'n briodol

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11)



Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)  
 Cyngor Technegol Nodyn 5 (TAN): Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 18: Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23: Datblygu Economaidd (2014)  
 Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Canllawiau Cynllunio Atodol Canllaw Deign IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008)  
 "Canllaw Dylunio CCA"  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Safonau Parcio (2008)  
 Rhwymedigaethau Cynllunio Canllawiau Cynllunio Atodol (Cytundebau Adran 106) (2019)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Cymysgedd Tai (Hydref 2018)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol Tai Fforddiadwy (Ebrill 2019)  
 Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (Gorffennaf 2019)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2015-2020.

### Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim gwrthwynebiad – dylid cynnwys gwybodaeth fel rhan o unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau bod caniatâd priffyrdd ar gyfer y gwaith draenio o fewn priffyrdd yn cael ei sicrhau.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad. Dim sylwadau pellach i'r rhai a gyflwynwyd eisoes.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatâd SAB wedi ei roi at ddiben y datblygiad.
Cyngor Cymuned Llanfaethlu Community Council	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim sylwadau pellach
Cynghorydd Jackie Lewis	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llio Angharad Owen	Dim ymateb ar amser ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Llinos Medi Huws	Wedi cyfeirio'r Cais at y Pwyllgod Cynllunio a Gorchmynion. Pryderon wedi eu codi am dai fforddiadwy ac a oes capasiti digonol o ran y system dŵr wyneb a system garthffosiaeth bresennol er mwyn gallu delio â'r datblygiad arfaethedig.

Yn dilyn cyflwyniad cynlluniau diwygiedig cafodd y cais cynllunio ei ail hysbysebu ac mae'r cyfnod hysbysu yn dod i ben ar 05/04/2023. Cafodd hysbyseb yn y wasg hefyd ei gyhoeddi a fydd yn dod i ben ar 14/04/23. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad mae dau lythyr wedi dod i law gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn ymateb i'r cyhoeddusrwydd diweddaraf. Mae'r sylwadau wedi eu crynhoi fel â ganlyn:

- Pryderon mewn perthynas â diogelwch y briffordd a'r cynnydd mewn traffig ar hyd ffordd y stâd. Ystyrir nad yw ffordd y stad a'r fynedfa yn addas ar gyfer y datblygiad arfaethedig.
- Pryderon mewn perthynas â pherchnogaeth y tir.

- Pryderon a oes capasiti digonol o fewn y system dŵr wyneb a'r system garthffosiaeth er mwyn ymdopi â'r datblygiad arfaethedig.

### **Hanes Cynllunio Perthnasol**

S106/2022/7 – Cais i ddileu Cytundeb Adran 106 mewn perthynas â thair fforddiadwy o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR – Tynnwyd yn ôl / Application for the deletion of Section 106 Agreement in relation to affordable housing of planning permission 29C112B/VAR – Withdrawn

FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Y Bryn Estate, Llanfaethlu – Caniatawyd gan y Pwyllgor CYNllunio yn amodol ar gytundeb cyfreithiol – 07.07.21 (Cytundeb cyfreithiol heb ei gwblhau a'r caniatâd heb ei roi yn ffurfiol).

RM/2019/4 - Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi 6 annedd ar dir yn / Application for reserved matters for the erection of 6 dwellings on land at – Stad Bryn Estate, Llanfaethlu – Caniatawyd gydag Amodau / Conditionally Approved 21.08.2019.

DIS/2019/60 - Cais i ryddhau amod (05) (Disgrifiad llechi) (06) (Disgrifiad deunyddiau wynebu allanol) (13) (Draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR ar dir yn / Application to discharge condition (05) (Slate trade description) (06) (External surface material trade descriptions) (13) (Surface water drainage) of planning permission 29C112B/VAR on land at - Stad Bryn Estate, Llanfaethlu – Rhyddhau'r Amod / Heb Ryddhau'r Amod / Condition Discharged / Not Discharged 21.08.2019.

DIS/2019/102 - Cais ar gyfer rhyddhau amod (13) (cynllun dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio 29C112B/VAR – Rhyddhau'n Amodol / Condition Discharged 25.10.2019.

29C112B/VAR Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 29C112A (adnewyddu caniatâd cynllunio cyfeirnod 29C112 ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger) er mwyn ymestyn y caniatâd cynllunio am dair blynedd arall, ynghyd â dileu amodau (25), (26) a (27) (Côd ar gyfer Tai Cynaliadwy) – Caniatawyd gydag amodau 01.11.2017.  
Application under Section 73 for the variation of condition (02) of planning permission reference 29C112A (renewal of planning permission reference 29C112 for the erection of 6 dwellings on land adjacent to) so as to extend the outline planning permission by a further three years together with the deletion of conditions (25), (26) and (27) (Code for Sustainable Homes) - Conditionally Approved 01.11.2017.

29C112A – Adnewyddu caniatâd amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag Amodau / Renewal of outline planning permission for the erection of 6 - Conditionally Approved 07.12.2012.

29C112 – Cais amlinellol ar gyfer codi 6 annedd – Caniatawyd gydag Amodau / Outline app. for the erection of 6 dwellings - Conditionally Approved 14.12.2007.

### **Prif Ystyriaethau Cynllunio**

#### **Cefndir:**

Rhoddyd caniatâd cynllunio amlinellol yn wreiddiol yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Ar ôl hynny cafodd cais materion a gadwyd yn ôl ei gymeradwyo a chafodd yr amodau cyn cychwyn eu rhyddhau. Er na chafodd cais ffurfiol am Dystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd neu Ddatblygiad Sy'n Bodoli ei gymeradwyo, fe ymddengys bod y gwaith wedi cychwyn ar y safle ac felly mae'r caniatâd cynllunio wedi ei ddiogelu. Ymddengys bod yr egwyddor o ddatblygu'r cais ar gyfer 6 uned breswyl wedi cael ei sefydlu. Mae'r cais cynllunio presennol yn ychwanegu 3 uned, gan wneud cyfanswm o 9, ac mae derbynioldeb egwyddor y datblygiad yn cael ei ystyried mewn perthynas â'r cynllun datblygu isod.

Ar 7 Gorffennaf, 2021 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais yn amodol ar amodau a chytundeb cyfreithiol a fyddai'n ei gwneud yn ofynnol darparu dwy uned dai fforddiadwy. Ers y penderfyniad hwn, mae'r gwaith wedi mynd rhagddo mewn perthynas â drafftio cytundeb cyfreithiol fodd bynnag nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cyhoeddi ei benderfyniad.

Erbyn hyn mae'r ymgeisydd yn dymuno diwygio'r cais, y trefniadau ar gyfer draenio dŵr budr yn benodol. Gan fod egwyddor y datblygiad ac ystyriaethau perthnasol eraill eisoes wedi cael eu hystyried yn dderbyniol yn amodol ar amodau a chytundeb cyfreithiol, yr unig elfen sydd angen sylw ydi'r elfen sy'n ymwneud â'r manylion diwygiedig.

### **Draenio Dŵr Budr ac Wyneb**

Fel rhan o'r cynnig bydd draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y briffordd gyhoeddus ger Y Bryn.

Nid oes unrhyw newidiadau'n cael eu cynnig mewn perthynas â draenio dŵr budr. Fodd bynnag mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, yn hytrach na chysylltu i'r rhwydwaith ddraenio bresennol, cynigir bod pibellau'n cael eu cysylltu i'r gyli draenio dŵr wyneb sydd dan reolaeth yr Awdurdod Lleol ac sydd wedi'i leoli ar y briffordd nepell o 1 Y Bryn i gyfeiriad y dwyrain.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen cymeradwyaeth y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy – dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal a chadw systemau draenio dŵr wyneb'.

Yn hynny o beth, mae cais wedi cael ei gyflwyno (cyfeirnod YM2021SAB05) a'i gymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn, sef y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy. Mae'r manylion a gymeradwywyd fel rhan o'r cais Systemau Draenio Cynaliadwy'r un fath â'r manylion draenio yn y dyluniadau diwygiedig a gyflwynwyd.

### **Casgliad**

Mae'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion eisoes wedi cymeradwyo egwyddor y datblygiad gydag amodau ac yn amodol ar gytundeb cyfreithiol. Ar ôl ystyried y cynlluniau a'r holl ystyriaethau perthnasol bernir bod y dyluniadau diwygiedig sy'n ymwneud â'r trefniadau draenio yn dderbyniol.

### **Argymhelliad**

Bod caniatâd cynllunio yn cael ei roi yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n gofyn am ddarparu dwy uned tai fforddiadwy ac i'r amodau cynllunio a ganlyn:

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

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

**(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:**

**Cynllun Lleoliad y Safle A-00-02**

**Arolwg Topograffig o'r Safle A-00-01**

**Gosodiad Arfaethedig y Safle A-00-03 03**

**Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 8 a 9 A-03-01**

**Cynlluniau a Drychiadau Arfaethedig Annedd ar wahân 3 ystafell wely, plotiau 1-5 A-03-05**

**Cynlluniau a drychiadau arfaethedig ar gyfer anheddau fforddiadwy 2/3 ystafell wely, plotiau 6 a 7 A-03-08**

**Trefniadau Draenio Arfaethedig 004820 CCE V1 XX 40:40:01 C50:30 0001 S1 PO2**

**Asesiad Ecolegol ac Arolwg Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology**

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

**(03) Os deuir ar draws llygredd wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn rhaid ei asesu'n llawn mewn cynllun adfer priodol a fydd yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd y rhannau perthnasol o'r safle wedyn yn cael eu hadfer yn unol â'r cynllun adfer wedi'i gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

Rheswm: Sicrhau bod unrhyw lygryddion wedi cael sylw er mwyn gwarchod preswylwyr a defnyddwyr y datblygiad.

**(04) Er y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo ni fydd unrhyw waith datblygu'n cael ei wneud hyd oni fydd manylion am lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au) o gymharu â lefelau arfaethedig y safle a'r ardal o'i gwmpas wedi cael eu cyflwyno. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei adeiladu gyda'r lefelau slab a daear a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(05) Rhaid y dulliau amgáu (yn cynnwys waliau a ffensiau) ddangosir ar y cynlluniau sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo gael eu hadeiladu neu eu codi cyn i neb symud i mewn i'r annedd (anheddu) y maent yn berthnasol iddynt a byddant yn cael eu cadw wedyn ar hyd oes y datblygiad a ganiateir yma a bydd unrhyw ddulliau amgáu codi'r yn rhai eraill o fath cyfatebol.**

Rheswm: Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac er mwyn gwarchod mwynderau'r ardal.

**(06) Ni fydd unrhyw ran arall o'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn dechrau hyd nes y bydd manylion llawn y mesurau a weithredwyd i ddileu "ceirch cochion", a fydd yn cyd-fynd â'r opsiynau yn adran 9 yr Asesiad Ecolegol a'r Arolygon Ymlusgiaid (5 Ionawr 2020) (V2) Cambrian Ecology, ac yn cynnwys adroddiad ar fonitro ac effeithiolrwydd y mesurau a roddwyd ar waith i ddileu "ceirch cochion" wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hyn bydd rhaid dileu "ceirch cochion" ar safle'r cais yn unol â'r manylion a gymeradwywyd dan ddarpariaethau'r amodau cynllunio hwn.**

Rheswm Sicrhau bod rhywogaethau estron goresgynnol yn cael eu dileu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

**(07) Er gwaethaf y cynlluniau tirlunio a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff niferoedd dwysedd planhigion eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a'r cynlluniau tirlunio, "Cynllun Tirlunio", a gymeradwyir drwy hyn.**

Rheswm Er budd amwynderau gweledol yr ardal ac i sicrhau gwelliant ecolegol.

**(08) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r Cynllun Tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd tebyg yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.**

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal a bioamrywiaeth.

**(09) Ni chychwynnir ar unrhyw waith datblygu hyd oni fydd Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu neu "CEMP" wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y CEMP yn cynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu'r datblygiad sydd drwy hyn yn cael ei gymeradwyo a byddant o leiaf yn cynnwys manylion am yr isod:**

**Manylion llawn am unrhyw oleuadau allanol (os o gwbl);**

**Oriau gwaith yn ystod y cyfnod adeiladu**

**Mesurau a chamau lliniaru mewn perthynas â baw a llwch**

**Mesurau a chamau lliniaru i reoli llygredd, dirgryniad a llygredd**

**Effeithiau a chamau lliniaru mewn perthynas ag ansawdd dŵr a draenio**

**Uchder, manylion a lliw'r holl ffensys a rhwystrau diogelwch y bwriedir eu codi wrth adeiladu'r datblygiad a ganiateir yma.**

**Bydd y datblygiad a ganiateir yma'n cael ei gwblhau'n unol â'r CEMP a gymeradwywyd.**

Rheswm: Gwarchod yn erbyn unrhyw effaith y gall adeiladu'r datblygiad ei gael ar yr amgylchedd a mwnderau lleol.

**(10)**

**a) Ni fydd unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys agor pyllau prawf, codi uwchbridd neu waith daear arall) yn digwydd nes bod manyleb ar gyfer rhaglen o waith archeolegol wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn yn cael ei wneud a bydd yr holl waith archeolegol yn cael ei gwblhau yn gwbl unol â'r manylion y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn eu cymeradwyo'n ysgrifenedig.**

**b) Bydd adroddiad manwl ar y gwaith archeolegol, fel sy'n ofynnol gan amod 13 (a), yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo o fewn deuddeg mis i gwblhau'r gwaith maes archeolegol.**

Rhesymau: 1) Sicrhau bod rhaglen liniaru archeolegol briodol yn cael ei rhoi ar waith yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru 2016 a NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol. 2) Sicrhau y bydd y gwaith yn cydymffurfio â Rheoli Prosiectau Archeolegol (MAP2) a Safonau ac Arweiniad Sefydliad Siartredig yr Archeolegwyr (CIfA).

**Bydd gorffeniad haen gorffenedig yn cael ei roi ar ffordd y stad a bydd yr arwyneb terfynol yn cael ei roi ar y llwybrau troed i gerddwyr, cyn i neb symud i fyw yn unrhyw un o'r anheddau a gymeradwyir drwy hyn.**

Rheswm: Er budd diogelwch ac amwynder i sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael eu meddiannu.

**(11) Ni fydd unrhyw un yn symud i fyw i unrhyw annedd a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd manylion dylunio llawn ar gyfer goleuo ffordd y stad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, a hyd nes bydd y cynllun a gymeradwywyd wedi'i weithredu'n llawn.**

Rheswm: Er budd diogelwch er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo sy'n cael ei feddiannu.

**(12) Bydd y lleoedd parcio ar gyfer pob annedd yn cael eu cwblhau yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar y darluniau a gymeradwywyd cyn i'r defnydd a ganiateir yma ddechrau ac wedi hynny bydd yn cael ei gadw at y dibenion hynny yn unig.**

Rheswm: Caniatáu i gerbydau dynnu oddi ar y briffordd a pharcio yn glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gerllaw, er budd diogelwch.

**(13) Ni fydd y datblygiad yn dechrau nes bod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'r gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y CTMP yn cynnwys;**

**(i) Pennu llwybr i gerbydau adeiladu, peiriannau a cherbydau danfon nwyddau i'r safle ac oddi yno.**

**(ii) Maint, math a phwysau'r cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad ag adeiladu'r datblygiad, gan roi sylw i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol y rhwydwaith priffyrdd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**

**(iii) Amseriad ac amlder y cerbydau adeiladu a danfon nwyddau sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad, gan roi sylw i leihau'r effaith ar rannau sensitif o'r rhwydwaith priffyrdd a llwybrau i gerbydau adeiladu i'r safle, gan gynnwys ystyried derbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**

**(iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffyrdd yn enwedig defnyddwyr nad ydynt yn fodurwyr;**

**(v) Y trefniadau sydd i'w gwneud ar gyfer parcio ar y safle ar gyfer personél sy'n gweithio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**

**(vi) Y trefniadau ar gyfer llwytho a dadlwytho a storio peiriannau a deunyddiau; (vii) Manylion y mesurau sydd i'w rhoi ar waith i atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith priffyrdd cyfagos;**

**Bydd y gwaith o adeiladu'r datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol â'r CTMP a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

Rheswm: Sicrhau bod rheolaeth resymol a phriodol yn cael ei harfer dros draffig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch priffyrdd.

**(14) Ni fydd y datblygiad yn dechrau hyd nes y bydd mesurau ar waith i sicrhau bod ffordd y stad yn cael ei chynnal a'i chadw yn y dyfodol yn unol â'r manylion sydd i'w cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny bydd rhaid cynnal a chadw'r ffordd stad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd, er budd diogelwch ac amwynder er mwyn sicrhau bod mynediad diogel a chyfleus i eiddo wedi'u meddiannu drwy gydol oes y datblygiad

**(15) Er gwaethaf y cynlluniau a gymeradwyir drwy hyn, ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y caiff y cynllun draenio dŵr ar gyfer y datblygiad, yn cynnwys yr holl gynlluniau a manylion ar gyfer y safle a thu allan i'r safle, eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Ni chaniateir i unrhyw annedd a ganiateir yma gael ei meddiannu hyd nes y bydd y cynllun draenio dŵr wyneb, a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio hwn, wedi cael ei weithredu'n llawn ar gyfer yr annedd yr ymwna ag o.**

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd ac er budd diogelwch ac amwynder darpar feddianwyr i sicrhau bod trefniadau draenio digonol ar gyfer y briffordd a'r datblygiad.

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.