

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **16C119B** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Neil Forrest Owen
Pen yr Orsedd
Engedi
Ynys Môn
LL65 3SD**

Cais llawn ar gyfer codi adeilad ar gyfer darparu
gweithdy a swyddfa yn

Full application for the erection of a building to
provide a workshop and office at

Pen yr Orsedd, Engedi



Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (AMG)

Argymhelliad:

Gwrthod

1. Rheswm yr Aelodau dros Ganiatáu

i) Cadw swydd yn y cefn gwlad.

2. Ymateb y Swyddogion i'r Rhesymau dros Wrthod

Mae'r cynnig yn y cefn gwlad ar gyrion Engedi a'r tu allan i ffin ddatblygu'r aneddiadau y cyfeirir atynt yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac nid yw wedi ei neilltuo ar gyfer unrhyw ddefnydd penodol. Mae polisïau cenedlaethol a lleol yn ceisio peidio annog datblygu economaidd (ac eithrio i bwrpas amaethyddol neu arallgyfeirio ffermydd) ar safleoedd yn y cefn gwlad agored. Os oes modd, dylid lleoli safleoedd cyflogaeth o fewn neu wrth ymyl aneddiadau cyfredol. Rhaid parhau i reoli'n gaeth unrhyw adeiladu o'r newydd yn y cefn gwlad i fwrdd o aneddiadau cyfredol neu ardaloedd a neilltuwyd ar gyfer datblygiadau mewn cynlluniau datblygu.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn nodi y byddai'r gweithdy arfaethedig yn cael ei ddefnyddio'n rhannol yn gysylltiedig â mwynhad o'r annedd, ac yn rhannol mewn cysylltiad â busnes gwaith saer yr ymgeisydd. Mae'r brydles ar gyfer y gweithdy y mae'r ymgeisydd yn ei ddefnyddio ar hyn o bryd ar fin dod i ben gan olygu bod dyfodol y busnes yn ansicr. Mae'r ymgeisydd wedi dweud mai'r cynnig hwn yw'r unig opsiwn ymarferol a chynaliadwy ar gyfer ei amgylchiadau personol ef, oherwydd na fedr fforddio prynu safle masnachol na rhentu uned ddiwydiannol. Rhaid i Aelodau'r Pwyllgor benderfynu a yw'r wybodaeth hon yn ddigonol fel tystiolaeth i gefnogi'r cais. Fodd bynnag, nid yw'r swyddogion yn ystyried y byddai'n cyfiawnhau cymeradwyo'r cynnig yn y lleoliad hwn.

3. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r ymgeisydd wedi dangos fod amgylchiadau eithriadol gan gynnwys gofynion penodol o safbwynt lleoliad a buddiannau economaidd i gyfiawnhau caniatáu'r cynnig. O'r herwydd, mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn.

7.2

Ceisiadau'n Tynnu'n Groes

Departure Applications

Rhif y Cais: **39C285D** Application Number

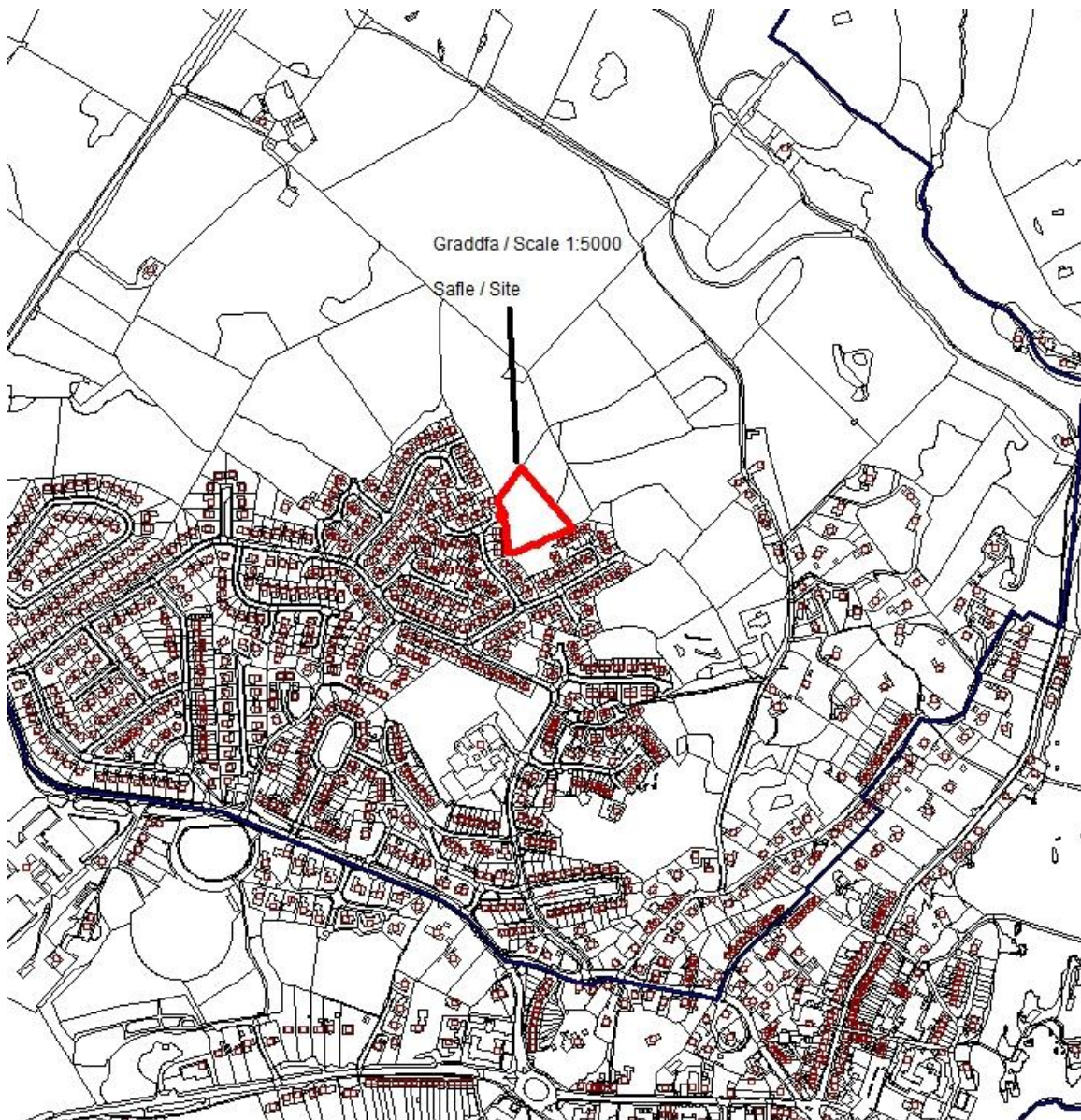
Ymgeisydd Applicant

**Bennett Homes
c/o J S Allan RIBA
Gerallt
3 Stâd Castellor
Cemaes
Ynys Môn
LL67 0NP**

Cais llawn ar gyfer codi 17 o dai ar dir yn

Full application for the erection of 17 dwellings on land at

Lon Gamfa, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Adroddir ar y cais cynllunio hwn i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd mae'n tynnu'n groes i'r cynllun datblygu a'r swyddogion yn bwriadu ei ganiatáu.

Ymwelwyd â'r safle gan y Pwyllgor Cynllunio ym mis Ionawr 2013 a chan aelodau cyfredol y Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais cynllunio yn un am 17 o anheddau deulawr, tair llofft a gwaith priffyrdd a draenio cysylltiedig. Mae'r gwaith priffyrdd cysylltiedig yn cynnwys cais am system blaenoriaeth chicane wrth y fynedfa i'r datblygiad a bydd traffig sydd yn mynd i mewn i'r datblygiad arfaethedig yn cael blaenoriaeth.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor y Datblygiad
- Materion eraill o bwys.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 (Tir ar gyfer Tai)
A3 (Graddfa Datblygiadau Tai)
A6 (Tai Newydd yng Nghefn Gwlad)
A9 (Tai Fforddiadwy)
D4 (Safle)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)
26 (Parcio Ceir)
33 (Diogelu Natur)
34 (Diogelu Natur)
42 (Dyluniad)
48 (Meini Prawf Codi Tai)
49 (Trefi/Pentrefi Diffiniedig)
51 (Safleoedd Mawr)
53 (Tai yng Nghefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)
TR10 (Safonau Parcio)
EN14 (Bioamrywiaeth)
EN7 (Safleoedd Lleol)
EN14 (Gorchmynion Gwarchod Coed a Gwrychoedd)
EN16 (Nodweddion Tirwedd o Bwysicwydd Mawr i Fflora a Ffawna)
HP2 (Dwysedd tai)
HP3 (Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a chanolfannau Uwchradd)
HP7 (Tai Fforddiadwy)
SG1 (Tir Halogedig)
SG2 (Perygl o Lifogydd)
SG3 (Dyfroedd a Reolir)
SG4 (Cael Gwared a Charthion Aflan)
SG6 (Rhediad Dŵr Wyneb)

CCA Tai Fforddiadwy (2004)

CCA Cyfarwyddyd dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (Mawrth 2008)

Polisi Cynllunio Cymru Cyfrol 5 (Tachwedd 2012)

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

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyngor Tref yn argymhell gwrthod am y rhesymau canlynol:

- Dwysedd a gorddatblygu ynghyd â chloi tir a allai olygu bod y Cyngor hwn a'r Cyngor Sir yn torri amodau Adran 17 y Ddeddf Trosedd ac Anhrefn.
- Mae'r fynedfa a'r Priffyrdd i'r stadau cyfredol yn beryglus, yn gul ac yn ansafonol o ran eu lled.
- Ffordd "llwybr byr" is-safonol gyda risg gynyddol, yn arbennig i blant, i gael mynediad i'r ysgol gyfagos a'r cae chwarae cyhoeddus.
- Cynnydd yn nwysedd cyfredol y traffig o ran ceir a lorïau masnachol.
- Gwifrau pŵer foltedd uchel - perygl i drigolion a phlant yn arbennig - angen cyngor gan y Cwmni Pŵer ynglŷn â'r ystyriaethau iechyd a diogelwch.
- Llifogydd a ffrydiau naturiol - Hwn oedd y prif gyflenwad dŵr cyntaf i Borthaethwy oherwydd y ffrydiau naturiol. Gwyddys bod yr ardal yn dioddef llifogydd yn rheolaidd.
- Mae gan drigolion yr ardal bryderon mawr ynghylch dŵr wyneb ac ati a gallant ddarparu tystiolaeth ffotograffig.
- Fel Cyngor lleol, rydym yn argymhell nad yw'r tir hwn yn addas ar gyfer unrhyw ddatblygiad o gwbl oherwydd y ffrydiau naturiol.
- Y cwlffert yn gorlifo
- Carthffosiaeth - Yr unig wahaniaeth rhwng y cynllun blaenorol a'r cynllun newydd - dygwyd sylw at y ffaith bod y gwaith peipiau gwirioneddol yn sylweddol. Mae'r peipiau cyfredol yn mynd drwy eiddo preifat. Bydd cysylltu 18 o dai at y garthffos breifat gyfredol yn ychwanegu at y problemau a'r risg i dir ac eiddo preifat ac i drigolion cyfredol cyn iddo gyrraedd y garthffos gyhoeddus sydd eisoes wedi ei gorlwytho. Bydd hyn yn achosi llifogydd ym mhrif dref Porthaethwy oherwydd nad yw Dŵr Cymru wedi adnewyddu'r peipiau. Mae datblygwyr eraill yn yr ardal wedi cael eu gorfodi i osod pwmp. Cyfarfu Dŵr Cymru a chynrychiolwyr Cyngor Tref Porthaethwy ynghylch datblygiad Tŷ Mawr, Llanfairpwll, pryd dywedwyd wrth yr Awdurdod Dŵr nad yw'r peipiau cyfredol o Four Crosses i lawr i Garej Britannia wedi cael ei hadnewyddu a dywedwyd na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiadau pellach ym mhen uchaf Porthaethwy oherwydd y diffyg hwn yn Ward Tysilio.

Y Cynghorydd Jim Evans Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Y Cynghorydd Meirion Jones Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Y Cynghorydd Alun Wyn Mummery Ni chafwyd unrhyw sylwadau.

Y cyn Aelod Lleol Cyflwynodd y sylwadau canlynol:

Mae'r cais hwn wedi bod yn yr Adran Gynllunio am nifer o flynyddoedd ac wedi cael ei newid sawl gwaith ers yr adeg yr oedd ef yn aelod lleol. Mae 26 o drigolion yn y cyffiniau sydd â phryderon mawr ac maent wedi cyflwyno eu sylwadau yn ysgrifenedig.

Mae'r cyfan o Penlon wedi cael ei adeiladu dros nifer o ddegawdau gyda ffyrdd cul, mae trigolion yn parcio eu cerbydau ar ochrau'r ffordd sydd yn gyfleus allan o oriau swyddfa ac ar y penwythnosau.

Mae tair mynedfa o'r briffordd i'r stad dai fawr hon o Ffordd Pentraeth (Four Crosses, o Ffordd Pentraeth, Siop Newydd a Chil y Graig. Mae ffordd Cil y Graig yn is-safonol ac yn gul oherwydd y cerbydau sy'n cael eu parcio ar y stryd. Bydd y cais hwn yn creu 50 o symudiadau traffig ynghyd â gwaith danfon cysylltiedig.

Mae'n debyg y bydd y system blaenoriaeth "Chicane" arfaethedig yn arwain at ddamweiniau oherwydd mae'r dyluniad yn dibynnu ar gwrteisi'r rheini sy'n mynd i mewn/gadael y stad.

Mewn llythyr pellach, eglura bod ganddo bryderon difrifol ynghylch datblygu'r safle.

1. Oherwydd y sefyllfa ddifrifol sy'n bodoli drwy'r cyfan o ardal Penlon o ran cael mynediad i'r ffordd fawr oherwydd parcio ar y stryd, ffyrdd cul a dim ond 3 mynedfa neu ffordd allan i draffig sef Cil y Graig, Penlon i Ffordd Pentraeth a Stad Cae Tros Lon. Mae traffig Teithio i'r Gwaith Menai Môn yn defnyddio'r rhan hon o Borthaethwy fel ffordd fer, naill ai i osgoi tagfeydd yn ymyl Ysgol David Hughes neu i gael i Ysgol y Bont yn Nhyddyn Mostyn bob dydd.
2. Mae i safle'r datblygiad hanes hir o lifogydd oherwydd y tir corsio. Nifer o flynyddoedd yn ôl, llenwyd y tir gan y perchennog gyda deunydd a oedd wedi ei ddympio gan godi lefel y ddaear. Yn lle lleihau llif y dŵr o'r safle, mae hyn wedi gwneud y sefyllfa'n waeth nag yr oedd o'r blaen.
3. Bydd y tai yn tyrru dros y byngalos cyfredol o gwmpas safle'r datblygiad yn Lôn y Gamfa gan olygu y bydd modd gweld i mewn i ardal breifat y gerddi cyfredol.
4. Mae gennyf bryderon difrifol ynghylch draenio dŵr wyneb o safle'r datblygiad - mae tystiolaeth hanesyddol o lifogydd o'r safle i eiddo cyfagos. Mae eiddo a gerddi rhif 18 Lôn y Gamfa yn dioddef gan lifogydd yn aml, yr un modd â'r eiddo gyferbyn i a gerllaw rhif 18. Mae'r gerddi o gwmpas yr eiddo yn cael eu heffeithio gan lifogydd yn barhaus, yr un modd â'r eiddo cyfagos gyferbyn i a ger rhif 18. Mae'r gerddi o gwmpas yr eiddo yn dioddef gan lifogydd yn barhaus, ni fedrir cael gwared ar y dŵr wyneb na'i ddraenio oherwydd mae 6 modfedd dan y tir. Cafodd yr eiddo hwn ei adeiladu gan ddatblygwyr yr ymgeisydd felly maent yn ymwybodol iawn o'r difrod a wnaed i'r eiddo hwn.
5. Nid yw'r cyfarwyddiadau cynllunio diwygiedig ar gyfer dŵr wyneb (llythyr gan y pensaer i'r Pennaeth Cynllunio 25.10.12) yn rhoddi llawer o hyder i'r bobl sy'n byw yn y cyffiniau.
6. Mae'r tanc teneuo, y celloedd storm a'r casgenni dŵr glaw wedi cael eu codi i rybudd llifogydd 30 blynedd, ni fydd modd i'r rhain ymdopi gyda nerth y dŵr wyneb a ddaw i lawr o'r caeau o'r ardal gyfagos. Mae'r safle datblygu yn "Sinc Gorsio" lle mae'r holl dŵr wyneb yn mynd i lawr i'r safle. Pan mae'r tanciau hyn yn llawn a fydd y system ddraenio dŵr glaw cyfredol yn gallu ymdopi gyda'r llif, os bydd y rhain yn cael ei difrodi, pa mor aml fydd y datblygwyr yn dod i sicio/trwsio'r offer. A fydd y rhwystr yn cael ei fonitro'n rheolaidd.
7. Mae'r aelod lleol yn dymuno i aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gerdded o gwmpas safle'r datblygiad ac yn eu cynghori i ddod â wellingtons.
8. Mae gan y rhan fwyaf o'r eiddo cyfagos gyfleusterau carthffosiaeth sydd heb eu mabwysiadu – a ydynt i fyny â safonau cyfreithiol?
9. Mae yna ardal tir caeedig rhwng tir y datblygiad a Gilfach Goch, yn y gorffennol mae pobl ifanc wedi bod yn gwneud coelcerthi yno, a fydd y datblygwyr yn defnyddio'r ardal hon ar gyfer plotiau adeiladu yn y dyfodol?
10. A fydd yr eiddo newydd yn dai fforddiadwy a pha ganran o'r tai newydd fydd yn dai fforddiadwy.
11. Mae perygl mawr y bydd traffig sy'n symud o'r safle yn goryrru ac yn creu damweiniau, a oes bwriad i osod twmpathau yn y ffordd yn y dyfodol ynghyd ag arwyddion priodol ar y briffordd.
12. Petai'r datblygwr presennol yn gwerthu'r tir i ddatblygwr arall, a oes modd sicrhau y bydd unrhyw amodau ar y cais cynllunio yn cael eu gorfodi'n gadarn.
13. Mae'n bosib y bydd gan safle'r datblygiad gydag 17 o dai newydd gymaint â 50 o gerbydau, ynghyd â faniau danfon nwyddau, lorïau i'r safle - ni fydd y ffyrdd presennol yn gallu ymdopi gyda'r cynnydd anferthol hwn yn y traffig i'r rhan hon o Penlon
14. Mewn cyfarfod gyda Dŵr Cymru a Chyngor Tref Porthaethwy nifer o flynyddoedd yn ôl, nododd rheolwyr y bwrdd dŵr y byddai'r dŵr wyneb a'r garthffosiaeth sy'n pasio drwy Borthaethwy o'r stadau tai i lawr i gylchfan Britannia yn golygu na fyddai modd i'r system ymdopi gydag unrhyw dŵr ychwanegol ac y byddai'n rhaid ystyried buddsoddi yn sylweddol yn y dyfodol.

Mewn llythyr ar wahân, nododd yr aelod lleol ei fod yn dymuno i'r cais gael ei ystyried gan y pwyllgor cynllunio am resymau priffyrdd.

Priffyrdd Caniatâd amodol yn gofyn am ddarparu 'chicane' wrth y fynedfa i'r datblygiad. Yn ogystal, mae angen i'r archwiliad diogelwch a gynhaliwyd gan beirianwyr allanol ar y 'chicane' fod yn foddhaol.

Draenio Mae'r system ddraenio dŵr wyneb a'r symiau a weithiwyd allan i gefnogi hynny yn foddhaol yn gyffredinol ar yr amod fod amod cynllunio wedi ei eirio'n addas yn cael ei gynnwys mewn perthynas â'r agweddau sy'n parhau i fod angen sylw. Yn ychwanegol at hyn, dylid dweud wrth yr ymgeisydd y bydd

angen caniatâd penodol gan yr Awdurdod hwn ar gyfer cwlferi ffosydd cyfredol a hynny yn unol ag adran 23 Deddf Draenio Tir 1991.

Rheoli Adeiladu Bydd y lled o 3.1 metr rhwng cyrbinau fynedfa 'chicane' yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Ymgynghorydd Ecolegol yn fodlon gyda'r wybodaeth ecolegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais cynllunio. Wedi argymhell wedyn y gellir darparu byffer ar gyfer y safle fel rhan o ddarpariaethau'r cynllun tirlunio ar hyd y ffin a fyddai'n cadw'r coed aeddfed a nodwyd yn yr adroddiad ecolegol.

Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol hefyd wedi ymateb i un o'r gwrthwynebiadau isod ac wedi egluro pam na fedrir cyfiawnhau gofyn am arolwg ystlumod mewn perthynas â'r datblygiad ar y safle hwn.

Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy Yn argymhell bod 6 tŷ fforddiadwy ar 85% o bris y farchnad yn cael eu darparu gydag adolygiad manwl o incwm a chostau ar ôl eu cwblhau.

Cyfoeth Naturiol Cymru Mae'r cynigion dŵr wyneb yn dderbyniol ar yr amod bod y dŵr wyneb yn cael ei deneuo a'i storio ar y safle yn unol â'r amod a argymhellir, nad yw'r cyfraddau arllwysyadau'n cael eu newid ac na ddylid cynyddu'r risg o ran llifogydd/ draenio. Maent hefyd wedi ymchwilio i'r trwyth olchion sy'n tarddu o safle'r cais ac wedi penderfynu nad oes angen cymryd unrhyw gamau yn y cyswllt hwn.

Nid oes unrhyw wrthwynebiadau i'r datblygiad ar sail cadwraeth natur ond maent wedi gwneud nifer o sylwadau ar yr adroddiad ecolegol ac mae'r rheini wedi cael eu cynnwys fel amodau neu gynghorion fel sy'n briodol.

Gwasanaethau Amgylcheddol Yn argymhell amodau a chynghorion o ran gweithgareddau adeiladu a thir llygredig.

Dwr Cymru Caniatâd amodol ac wedi cadarnhau bod y trefniadau carthffosiaeth yn dderbyniol. Maent hefyd wedi cadarnhau y gall y system garthffosiaeth gyhoeddus yng nghyffiniau'r datblygiad ymdopi gyda llif y garthffosiaeth o'r datblygiad ac wedi gwneud sylwadau ar yr achosion penodol o rwystrau yn y gwrthwynebiadau a gafwyd.

Gwasanaeth Tân Dim sylwadau o ran cyflenwad dŵr neu fynediad i'r datblygiad gan yr injan dân.

Scottish Power Dim sylwadau.

Ymddiriedolaeth Bywyd Gwyllt Gogledd Cymru Mae safle'r datblygiad arfaethedig yn union gerllaw Gwarchodfa Natur Caeau Pen y Clip ar hyd y ffin dde orllewinol. Mae'r ardal hon o'r warchodfa yn gorsiog ac mae dŵr yn sefyll ar y tir ar wahanol adegau o'r flwyddyn. Byddem yn croesawu arwydd o'r modd y byddir yn rhwystro'r dŵr sy'n llifo o'r datblygiad rhag mynd i mewn i'r warchodfa; mae'n debygol y gallai'r llif hwn fod yn llygredig am amryw rhesymau. Caiff y warchodfa natur ei phori am oddeutu 5-6 mis y flwyddyn ac rydym yn pwysleisio na ddylai fod unrhyw fylchau ar y ffin ar unrhyw adeg. Un o nodweddion allweddol ein gwarchodaf natur yw'r rhywogaethau o wrychoedd. Ymddengys fod y cynllun tirlunio yn awgrymu y byddai gwrychyn llydan o rywogaethau amrywiol nad ydynt yn rhai cynhenid yn cael eu plannu o gwmpas y datblygiad. Rydym yn argymhell yn gryf y dylid plannu rhywogaethau cynhenid yn lle'r rhain yn arbennig ar y ffin dde orllewinol.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Derbyniwyd 43 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau isod:

- Ystyriaethau mynediad a thraffig yn ystod ac yn dilyn y gwaith adeiladu
- Pwy fydd yn gyfrifol am drwsio Lôn y Gamfa yn dilyn ei defnyddio gan draffig adeiladu.
- Mae tagfeydd eisoes ym Mhenlon. Mae'r awduron yn dwyn sylw at bwynt peryglus wrth gornel Penlon/Cil y Graig.
- Mae cerbydau'r gwasanaethau argyfwng, lorïau lludw a cherbydau masnachol eisoes yn cael anhawster cael at eiddo yn y rhan hon o'r stad.
- Pryderon ynghylch y fynedfa yn 55 Lôn y Gamfa a'r ffaith bod y fynedfa i'r datblygiad yn gul. Mae lled lôn arferol y stad yn 8.5 metr ond y tu allan i rif 55, mae wedi ei ostwng i 4.150. Dywed yr awdur hefyd y dylid cael pafin o flaen ei heiddo ond y byddai hynny yn gostwng y lled ymhellach i 2.650 metr. Mae diffyg llwybr troed o flaen eiddo'r awdur yn golygu y bydd pobl yn gadael y stad ar ochr eiddo'r awdur.

- Dywed un awdur bod y cynlluniau yn gamarweiniol o ran y 'chicane' ac mae'n werth nodi bod y llwybr troed yn dod i ben wrth wal yr ardd ac nad oes unrhyw fynediad i gerddwyr yn union y tu allan i fynedfa'r eiddo.
 - Risg i blant sy'n chwarae yn y stryd.
 - Mynedfa beryglus i feicwyr a cherddwyr.
 - Goblygiadau o ran parcio
 - Carthffosiaeth - Dywed un awdur bod un prif garthffos wedi blocio a bod y cynnwys wedi llifo ar draws eu heiddo ac 17 o gartrefi eraill a oedd yn cysylltu i'r garthffos ac y byddai hyn eto yn rhoddi pwysau difrifol ar system sydd eisoes yn methu ymdopi gyda'r tai presennol.
 - Colli preifatrwydd ac edrych dros yr ystafelloedd gwely.
 - Llifogydd. Nodwyd bod y ffrwd sy'n rhedeg i gwlfert yn Lôn y Gamfa yn gorlifo i erddi ac i'r lon. Mae pobl efail yn cyfeirio at y ffaith fod ffrydiau ar y safle.
 - Effaith ar lif y ffrwd.
 - Tân oherwydd nid oes mynediad uniongyrchol i'r tir.
 - Dwysedd y datblygiad.
 - Dim newid ers y ceisiadau cynllunio diwethaf.
 - Holi a ddylid adeiladu yn ymyl polyn trydan. Gallai hyn fod yn andwyol i iechyd y deiliaid.
 - Bydd y datblygiad yn andwyol i fywyd gwyllt a phlanhigion ar y llecyn glaswelltog
 - Effaith ar fwynderau eiddo cyfredol yn yr ardal oherwydd edrych drosodd, traffig, sŵn, llygredd, anhwylostod.
 - Yr elfen tai fforddiadwy yn cael ei gwestiynu.
 - Mae'r safle y tu allan i ffin Cynllun Datblygu Lleol Ynys Môn. Roedd y CDLI mwy diweddar yn dangos llinell o gwmpas y safle ond ni chafodd y llinell ei chymeradwyo.
 - Mae tai eisoes ar werth yn yr ardal.
 - Y rhagolygon economaidd yn golygu y byddai'r tai yn wag.
 - Eiddo gweigion yn arwain at fwy o drosedd.
- Dyluniad y system ddraenio a gyflwynwyd yn annerbyniol ac ni fyddai'r datblygwyr yn ei chynnal.
 - Mae'r datblygiad mewn ardal gadwraeth/ llain las yn ardal Porthaethwy.
 - Cynnydd yn y sbwriel a'r gwastraff a fydd yn cael ei adael.
 - Dywed yr awdur eu bod o'r farn y byddai datblygu'r tir yn cael effaith ar eu gallu i werthu eu tai
 - Mae'r stad yn ddigon mawr eisoes
 - Pris eiddo cyfagos yn mynd i lawr
 - Gofynnwyd a yw'r arolwg ystlumod wedi cael ei gynnal ac mae'r awdur yn dweud ei fod wedi gweld ystlumod yn yr ardal.
 - Ymholiad ynghylch digonolrwydd y trefniadau o ran rheoli dŵr wyneb.
 - Diogelwch plant sy'n chwarae.

Derbyniwyd llythyr gan y cyn Aelod Cynulliad yn gofyn am i sylwadau'r etholwyr gael eu hystyried yn llawn wrth benderfynu ar y cais cynllunio. Mewn llythyr pellach, caiff gwrthwynebiadau etholwyr eu cynnwys a gofynnir i'r rheini gael eu hystyried ar adeg penderfynu ar y cais cynllunio.

Derbyniwyd un llythyr hefyd gan yr Aelod Seneddol yn disgrifio pryderon un o'i etholwyr, ac mae'r rheini wedi eu cynnwys gyda rhai a restrir uchod.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C285: Datblygiad Preswyl. Tynnwyd yn ôl -09.08.00.

39C285A: Newid Cytundeb Adran 106 oedd ynghlwm wrth ganiatâd cynllunio 39C83 er mwyn dileu'r adran oedd yn ymwneud â ffurfio lle chwarae. Caniatau - 04.02.99

39C285B: Datblygiad preswyl. Gwrthodwyd ar 10.11.99 ar y sail y byddai'r safle yn y cefn gwlad ac yn groes i bolisi, hefyd ar y sail bod y systemau dŵr wyneb a draenio tir presennol yn anaddas i gymryd y dŵr wyneb ychwanegol o'r datblygiad.

39C285C: Cais amlinellol am ddatblygiad preswyl a chreu mynedfa newydd. Tynnwyd yn ôl - 17.04.2008

39C285E/SCR: Barn Sgrinio. Ddim angen AEA - 15.08.2007.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o ddatblygu Preswyl

Gan ystyried darpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os oes unrhyw sylw i'w roi i'r cynllun datblygu i bwrpasau gwneud penderfyniad o dan y Deddfau cynllunio rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai bod yna ystyriaethau o bwys sy'n nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Mae safle'r cais y tu allan ond yn gyfagos i ffin ddatblygu Porthaethwy yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996) ac y mae felly yn y cefn gwlad. Mae'r cais felly wedi ei hysbysebu fel cais sy'n tynnu'n groes i bolisiau A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd a 53 yn y Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd 2005, mae safle'r cais wedi ei leoli y tu fewn i'r ffin ddatblygu. O ystyried y camau pell yr aethpwyd gyda pharatoi'r cynllun hwn gellir rhoi cryn bwysau i'w ddarpariaethau ac y maent yn gorbwyso darpariaethau'r cynllun datblygu ac felly mae'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol, yn amodol ar yr ystyriaethau manwl a restrir isod.

Parcio ar y Briffordd ac Ystyriaethau Diogelwch

Ceir mynediad i'r datblygiad oddi ar y briffordd gyhoeddus gyda system flaenoriaeth yn cysylltu'r datblygiad o Lôn y Gamfa ac mae hwn wedi bod yn destun adroddiad Archwiliad Diogelwch gan Beirianwyr mewn cysylltiad â'r rhan hwn o'r datblygiad sydd yn cael ei dderbyn gan Adain Priffyrdd y Cyngor. Mae rhai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn nodi anawsterau a wynebir gan gerbydau argyfwng yn benodol y Gwasanaeth Tân yn cael at y safle drwy Cil y Graig lle mae cerbydau wedi eu parcio yn lleihau lled y gerbydlon a hefyd drwy'r "chicane" arfaethedig oherwydd ei led. Nid yw Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru yn gwrthwynebu o gwbl o ran lled unrhyw un o'r ffyrdd hyn o gael mynediad. Mae Adain Rheoli Adeiladau'r Cyngor hefyd wedi cadarnhau bod lled o 3.1m yn y "chicane" arfaethedig yn dderbyniol o ran caniatáu mynediad i gerbyd argyfwng.

Mae llawer o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ymwneud â pha mor ddigonol yw rhwydwaith y priffyrdd oddi amgylch ac yn arbennig y rhannau o Penlon a Cil y Graig. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r Cais Cynllunio yn cael ei wneud ar y sail hon gan yr Adain Priffyrdd gan ei fod yn ystyried y gall rhwydwaith y ffyrdd ymdopi'n iawn gyda maint y datblygiad sy'n destun yr adroddiad hwn.

Ceir ar ddeall bod y datblygwr, mewn proses di statudol ar wahân, wedi cytuno i dalu £10,000 tuag at wneud gwelliannau, tawelu traffig a bydd yr arian wedi ei glustnodi mewn cyswllt â'r datblygiad hwn. Bydd yr Adain Priffyrdd wedyn yn monitro'r datblygiad am gyfnod o 12 mis wedi'i bobl ddechrau byw yn yr anheddau er mwyn asesu unrhyw effeithiau traffig a byd y cyfraniad ariannol yn cael ei ddefnyddio wedi hynny ar gyfer unrhyw waith fydd ei angen. Os na fydd unrhyw effeithiau yn codi o'r datblygiad, yna bydd arian y datblygwr yn cael ei ddychwelyd iddo.

Draenio Dŵr Wyneb a Dŵr Budr

Bydd y draeniad carthffosiaeth o'r datblygiad wedi ei gysylltu i'r garthffosiaeth gyhoeddus. Lleoliad y cysylltiad fydd twll arolygu ar Lôn Gamfa. Pan gyflwynwyd y cais rydym ar ddeall mai carthffosiaeth breifat oedd yma ond yn 2011 ddaeth Dŵr Cymru yn gyfrifol am bob carthffosiaeth oedd yn gwasanaethu dau eiddo neu fwy ac ers yr amser hwn mae wedi bod yn garthffosiaeth gyhoeddus a Dŵr Cymru yw'r ymgymerydd statudol cyfrifol. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau nad oes ganddo unrhyw wrthwynebiadau i'r trefniadau draenio carthffosiaeth o osod yr amodau a argymhellir.

Bydd dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei arllwys i gwrs dŵr cyfagos sy'n arwain i garthffosiaeth dŵr wyneb preifat sy'n arllwys yn uniongyrchol i Afon Menai. Cafwyd gwrthwynebiadau yn dweud bod y cwrs dŵr hwn yn gorlifo ac y bydd y datblygiad hwn yn gwaethygu'r mater. Nid ydym yn credu mai hyn fydd yr achos gan fod y system draenio dŵr wyneb a fwriedir mewn cyswllt â'r datblygiad yn mynd i gyfyngu'r llif dŵr i 3 litr yr eiliad. Mae'r system wedi ei dylunio hefyd i storio dŵr wyneb o ddigwyddiadau y tu hwnt i'r 1 mewn 30 hyd at y digwyddiad 1 mewn 100 mlynedd, mewn tanciau unigol o dan y ddaear. Mae'r cynigion hyn yn dderbyniol i Asiantaeth yr Amgylchedd, Dŵr Cymru a Swyddog Draenio'r Cyngor.

Cadwraeth Natur

Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan asesiad ecolegol sydd hefyd wedi ei ddiweddarau o ystyried y cyfnod o

amser y bu'r cais cynllunio dan ystyriaeth gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Mae ffin dde-orllewin safle'r cais wedi ei leoli ger Gwarchodfa Natur Caeau Pen y Clip sy'n cael ei reoli gan Ymddiriedolaeth Bywyd Gwylt Gogledd Cymru ac maent wedi gwneud sylwadau manwl .

Mae'r ystyriaethau o bwys uchod wedi eu hystyried gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ymgynghorydd Ecolegol y Cyngor ac nid ydynt yn lleisio unrhyw wrthwynebiadau, ac argymhellir amodau lle bo hynny'n briodol isod.

Dyluniad ac Edrychiad Allanol

Mae'r datblygiad wedi ei leoli mewn rhan o Borthaethwy lle cafwyd datblygiadau tai gweddol fodern ers y 1970au. Yn y cyd-destun hwn , bydd cymeriad, edrychiad a dwysedd y datblygiad yn gweddu gyda'r pethau o'i gwmpas.

Mwynderau Preswyl

Rhodddwyd sylw hefyd i edrych drosodd ar effaith ar olygfa'r eiddo preswyl cyfagos yn Lôn y Gamfa a Gilfach Goch. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn hyn o beth .

7. Casgliad

Er y ffaith bod y cais yn un sy'n tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn, mae'r egwyddor o gael datblygiad preswyl yn dderbyniol o ystyried y camau pell yr aethpwyd gyda pharatoi'r CDU a Stopiwyd. Mae ystyriaethau o bwys, yn bennaf ystyriaethau priffyrdd a draenio, wedi eu hystyried yn yr adroddiad uchod ac ystyrir eu bod yn dderbyniol o osod yr amodau isod.

8. Argymhelliad

Awdurdodi Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio i ganiatáu'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn cynnwys yr ymrwymiad canlynol:

6 uned tai Fforddiadwy i'w darparu mewn cysylltiad â'r datblygiad ar 85% o werth y farchnad.

Wedi hynny bod caniatâd cynllunio'n cael ei ryddhau gyda'r amodau canlynol:

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Rhan 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma gael ei adeiladu yn hollol unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a roddwyd gerbron isod ac a geir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sydd ynghyd â'r fath gais.

Dyluniad Rhif	Enw'r Dyluniad
1	Gosodiad Safle
3	Gosodiad Draeniant Budr
5	Cynlluniau Llawr a Drychiadau
6	Adrannau Draeniad Budr
8	Manylion chicane diwygiedig a dreifiau i Lleiniau 1 a 2
9	Gosodiad Diwigiedig / Lefelau Lleiniau Diwygiedig 1/2 a 5/6
10	Cynllun Lleoliad "A"
12	Cynllun Gosodiad

	Dŵr wyneb
13	Adrannau Draeniad Dŵr wyneb
14	Arolwg topograffig
15	Cynllun Lleoliad "B"

Oni bai iddo gael ei ganiatáu yn wahanol yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol neu ei gynnwys o fewn unrhyw ddarpariaethau yn yr amodau yn y caniatad cynllunio hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r manylion sydd wedi eu cymeradwyo.

(03) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion am y deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn edrych yn foddhaol.

(04) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfedrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(05) 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 a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(06) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes fo manylion lefelau slabiau arfaethedig yr adeilad(au) mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig yr adeilad wedi eu cyflwyno ac wedi eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Fe fydd yr adeilad(au) yn cael ei/eu hadeiladu/hadeiladu gyda'r lefelau slabiau arfaethedig.

Rheswm: I osgoi unrhyw amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

(07) Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am gynllun yn nodi'r holl ddulliau arfaethedig o gau o amgylch ac o fewn y safle boed gyda waliau, ffensys neu wrychoedd wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid adeiladu, codi neu blannu'r dull cymeradwy o amgáu cyn bod neb yn byw yn y datblygiad.

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

(08) Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno i dderbyn caniatâd ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol i gynnwys cynllun tirlunio a phlannu coed ar y safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol. Rhaid i'r cynllun tirlunio ddangos y gwaith plannu arfaethedig yn cynnwys rhywogaeth, maint a dwysedd gan wahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw yn dangos eu rhywogaeth, eu taeniad a'u hoed ynghyd a mesurau i'w diogelu yng nghwrs y datblygiad yn unol â BS 5837:2005 Coed mewn Perthynas â Gwaith Adeiladu. Rhaid i'r plannu newydd fydd wedi ei gymeradwyo gael ei wneud heb fod yn hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ôl i bobl ddechrau byw yn yr adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, prun bynnag yw'r cyntaf. Rhaid i'r mesurau diogelu a gymeradwywyd gael eu rhoi ar waith cyn dechrau'r datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(09) 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 ddirifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

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

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

(11) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

(12) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

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

(13) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo'r datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draeniad cynhwysfawr ac integredig y safle yn dangos sut y byddir yn delio â dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir a bod hyn wedi ei gymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd nac i'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(14) Serch y manylion draenio a gyflwynwyd ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes y bo'r manylion draenio canlynol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig:

Dyluniad a manyleb lawn ar gyfer yr holl system rheoleiddio dŵr wyneb a dŵr budr a draeniau tir sy'n gwasanaethu'r datblygiad (yn cynnwys yr holl lefydd parcio a ffordd/ffyrdd y stad.

Rhaid i'r system rheoleiddio dŵr wyneb sydd i'w gyflwyno dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfyngu'r rhediad dŵr wyneb i 3 litr yr eiliad a bod wedi ei ddylunio i storio dŵr wyneb hyd at ddigwyddiad 1 mewn 100 mlynedd.

Rhaid i'r manylion a ganiateir dan ddarpariaethau'r amod hwn fod wedi eu cwblhau ac yn gweithio'n llawn cyn y bydd neb yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei ddraenio'n ddigonol ac i atal risg gynyddol o lifogydd ar y safle ac oddi ar y safle.

(15) Serch y cynlluniau a gymeradwyir yma ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylebau a chynlluniau llawn am y system flaenoriaeth arfaethedig a ddangosir ar ddyluniad rhif (8B) ac a dderbyniwyd (24/10/2013) wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Ni chaniateir i neb fyw yn yr anheddau ar y datblygiad a ganiateir yma hyd nes y bo'r system flaenoriaeth sydd wedi chymeradwyo o dan yr amod hwn wedi eu cwblhau'n llawn.

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

(16) Bydd raid adeiladu pob dreif gerbydau ar oleddf na fydd yn ddim mwy serth nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ôl o ochr agosaf y llwybr cerdded cyffiniol.

Rheswm: I leihau'r perygl a'r anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd.

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

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

(18) Ni chaniateir i unrhyw waliau, gwrychoedd, ffensys (yn cynnwys unrhyw ddulliau o amgáu) a godir neu a blennir o fewn 2 fetr i ffordd/ffyrdd y stad a ganiateir yma ac/neu'r briffordd gyhoeddus fod yn uwch na 0.6 metr uwch lefel cerbydlon y ffordd.

Rheswm: I ddarparu rhyng-weledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

(19) Rhaid adeiladu'r ffordd/ffyrdd stad a'r mynedfeydd a ganiateir yma yn unol ag "Anghenion Technegol ar gyfer Ffyrdd Stad ym Môn" Cyngor Sir Ynys Môn (Dyddiad) neu unrhyw ddogfen arall amgen a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(20) Rhaid cwblhau'r ffordd/ffyrdd stad a ganiateir yma i orffeniad cwrs sylfaen gyda'r system ddraenio dŵr wyneb wedi ei gwblhau ac yn gweithredu'n llwyr cyn datblygu unrhyw un o'r anheddau a ganiateir yma.

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

(21) Rhaid i'r ffordd/ffyrdd stad a ganiateir yma fod wedi ei gyrbio a'r gerbydlon a llwybrau troed wedi eu hwynebu cyn bod neb yn byw yn yr annedd olaf yn y datblygiad a ganiateir yma neu o fewn 2 flynedd i ddechrau'r datblygiad hwn pa un bynnag yw'r cyntaf.

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

(22) Ni chaniateir dechrau'r datblygiad hyd nes bod fesurau mewn lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw y fynedfa a'r ffyrdd yr ystad yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol i a'u cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y fynedfa a'r ffyrdd yr ystad yn cael ei gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn belled â bod y defnydd a ganiateir drwy hyn yn parhau.

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

(23) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu a ganiateir yma hyd nes: (a) Bod safle'r cais wedi bod yn destun cynllun manwl i ymchwilio a chofnodi llygriad a bod adroddiad wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo. (b) Cynigion manwl yn unol â'r arferion gorau cyfredol ar gyfer symud ymaith, cynnwys neu unrhyw ffordd arall o wneud llygriad o'r fath yn ddiniwed (y "Cynigion Llygru") a'u bod wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo. (c) Ar gyfer pob rhan o'r datblygiad rhaid ymgymryd â chynigion llygru sy'n berthnasol i'r rhan honno (neu unrhyw ran fyddai'n cael ei effeithio gan y datblygiad, naill ai cyn neu yn ystod y fath datblygiad fel bydd yn briodol. (d) Os deuir ar draws unrhyw lygredd yn ystod y gwaith datblygu nad oedd wedi ei nodi yn flaenorol ac sy'n dod o ffynhonnell wahanol ac/neu o fath gwahanol i'r rhai fydd wedi eu cynnwys yn y "Cynigion Llygru" yna rhaid cyflwyno "Cynigion Llygru" wedi eu diwygio i'r awdurdod cynllunio lleol. (e) Os canfyddir pethau wedi eu halogi ar y safle yn ystod y gwaith datblygu mewn ardaloedd yr oedd disgwyl iddynt yn flaenorol fod yn lân, yna rhaid i'r gwaith o'u hadfer gael ei wneud yn unol â'r "Cynigion Llygru" fydd wedi eu cytuno.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod unrhyw halogiad sy'n bresennol yn cael ei drin yn foddhaol.

(24) Serch y cynlluniau a'r wybodaeth gefnogol a gyflwynwyd ni chaniateir i'r datblygiad a ganiateir yma ddechrau hyd nes y bo cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn ffordd gynhwysfawr ac integredig ac yn dangos sut y byddir yn delio â draenio dŵr budr, dŵr wyneb a dŵr tir wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn fod wedi eu cwblhau cyn bod neb yn byw yn y datblygiad neu unrhyw ddyddiad arall a all gael ei gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i rediad dŵr wyneb a gynhyrchir gan y datblygiad fod wedi ei gyfyngu i'r storm gritigol 1 mewn 100 mlynedd (gan ganiatáu ar gyfer newid hinsawdd).

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad, ac na

fydd unrhyw effeithiau andwyol yn digwydd i'r amgylchedd nac i eiddo cyfagos ac er mwyn sicrhau storio / cael gwared ar ddŵr wyneb o'r datblygiad mewn ffordd foddhaol.

Cynghorion

Memo Draenio 03.04.13

Llythyr Dŵr Cymru 12.12.12 a chynlluniau

Memo Gwasanaethau Amgylcheddol 19.10.11, 23.11.12

Llythyr Asiantaeth yr Amgylchedd 19.03.13

Memo Priffyrdd 29.11.12

Cynghorir yr ymgeisydd i gysylltu gydag Adran Priffyrdd y Cyngor a chytuno ar leoliad compownd y safle, cynllun rheoli traffig, unrhyw gyfleusterau golchi olwynion cerbydau, oriau a dyddiau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad cerbydau adeiladu, yn cynnwys cyfleusterau parcio staff a chontractwr.

Bydd yn rhaid cael caniatâd ysgrifenedig blaenorol yr Awdurdod Lleol i gwlfertu unrhyw ddyfrgwrs o dan delerau Deddf Iechyd y Cyhoedd 1936, a chaniatâd ysgrifenedig blaenorol gennym ni o dan dermau Deddf Draenio Tir 1991/Deddf Adnoddau Dŵr 1991. Rydym yn edrych i osgoi cwlfertu, ac ni fydd caniatâd yr awdurdod yn cael ei roi fel arfer i waith o'r fath ar wahân i groesi mynedfeydd.

7.3

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **46C147D** Application Number

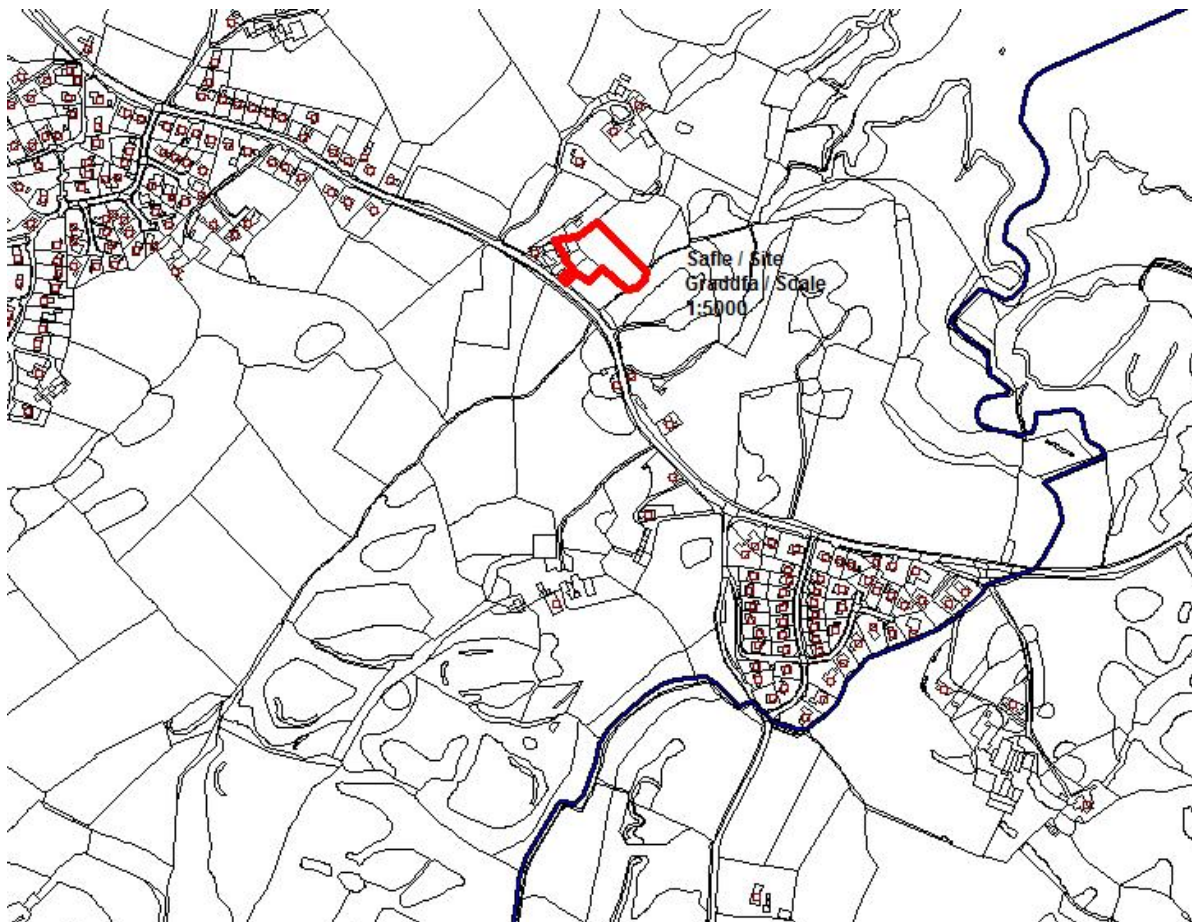
Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs J Maguire
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR**

Cais ol-weithredol ar gyfer defnydd y padog fel safle carfanau teithiol a cadw dau gynhwysydd gyda defnydd fel bloc cawod a toiled, defnydd tir a cadw'r man caled ar gyfer storfa masnachol i carfanau, cychod a ol-gerbydau, defnydd preswyl o un garafan teithiol a cadw portacabin gyda defnydd swyddfa ynghyd a ail-osod tanc septig presennol gyda system trin carthffosiaeth newydd yn

Retrospective application for the use of paddock as a touring caravan site and retention of two containers used as toilet and shower block, the use of land and retention of hardstanding for the commercial storage of caravans, boats and trailers, the residential use of a single touring caravan and retention of portacabin used as an office together with the replacement of the existing septic tank with a new sewage treatment plant and soakaway at

Tan y Graig, Trearddur Bay



Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SWO)

Argymhelliad:

Caniatáu'r cais ôl-weithredol ar gyfer defnyddio padog fel safle ar gyfer carafannau teithiol a chadw'r ddau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc cawodydd a thoiled, defnyddio'r tir a chadw'r llecyn caled ar gyfer cadw carafannau, cychod a threlars, cadw'r portacabin a ddefnyddir fel swyddfa ynghyd â sefydlu gwaith trin carthion a ffos gerrig yn lle'r tanc septig cyfredol.

Gwrthod y cais i ddefnyddio un garafán deithiol i ddibenion preswyl.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Hydref 2013 penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn penderfynu'r cais. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Hydref 2013 a bydd yr Aelodau felly'n gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cais ôl-weithredol yw hwn i barhau i ddefnyddio'r padog fel safle i garafannau teithiol ac i gadw dau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc cawodydd a thoiled, defnyddio tir a chadw llecyn caled ar gyfer cadw carafannau, cychod a threlars, defnydd preswyl o garafán deithiol a chadw portacabin a ddefnyddir fel swyddfa ynghyd â gosod gwaith trin carthion newydd a ffos gerrig yn lle'r tanc septig yn Tan y Graig, Trearddur.

Mae'r safle mewn lleoliad cefn gwlad agored y tu allan i'r ffin ddatblygu ddiffiniedig ar gyfer anheddiad Trearddur, gyda mynediad i'r safle yn uniongyrchol oddi ar y B4545. Lleddfir golygfeydd o'r safle o'r briffordd gyhoeddus gan waliau cerrig naturiol sy'n gorwedd ar hyd ffin y safle a'r eiddo preswyl ac adeilad amaethyddol sydd rhwng safle'r cais a'r briffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol i'w hystyried wrth benderfynu'r cais yw a yw'r egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol, diogelwch priffyrdd, effaith bosib y datblygiad ar fwynderau eiddo cyfagos ac ar y dirwedd sydd wedi ei dynodi'n Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi cyffredinol
Polisi 12 Safleoedd Newydd i Garafannau Teithiol
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 36 Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi 53 Tai yn y Cefn Gwlad
Polisi 57 Carafannau Preswyl

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A6 Tai
Polisi D1 AHNE
Polisi D5 Safleoedd ar hyd yr Arfordir
Polisi D9 Ardaloedd o Amgylchedd Sensitif
Polisi D29 Safon o Ddyluniad a Lleoliad
Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi TO6 Carafannau Teithiol
Polisi EN2 AHNE

Polisi SG5 Cyfleusterau Trin Carthion Preifat
Polisi HP6 Anheddau yn y Wlad Agored

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 5, Tachwedd 2012

Nodyn Cyngor Technegol

TAN 9 Gorfodi Rheoli Cynllunio
TAN 12 Dyluniad
TAN 13 Twristiaeth
TAN 18 Trafnidiaeth

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol

Llety Gwyliau – 2007

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas: Wedi gofyn i'r cais cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor oherwydd bod trigolion lleol yn bryderus am fynediad i gerbydau gan fod sawl damwain wedi digwydd ger y fynedfa newydd. Trigolion hefyd yn siomedig bod y gwaith hwn, fe ymddengys, wedi ei gwblhau heb y caniatâd cynllunio cywir.

Y Cynghorydd Jeffrey M Evans: Dim ymateb

Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes: Dim ymateb

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebu - yn hollol yn erbyn defnyddio'r padog. Dylid ymchwilio i'r cais yn llawn. Ni ddylid fod wedi caniatáu i'r datblygiad ddigwydd heb fynd trwy'r gweithdrefnau cynllunio arferol. Mae nifer o ddamweiniau wedi digwydd ar y ffordd gyfagos, hyd yn oed un angheuol. Mae'r Adran Briffyrdd eisoes wedi marcio'r cyrbinau'n ddu a gwyn i ddynodi tro peryglus iawn nad yw'n addas ar gyfer mynediad ar gongl beryglus.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymddengys bod gan y safle carafanau batrwm defnydd a chapasiti sy'n awgrymu y gallai o leiaf 20 o garafannau teithio fod yno. Erys yr angen i gael gwaith trin carthion priodol yn y safle fel y gofynnwyd yn yr ohebiaeth flaenorol. Oherwydd bod y garthffosiaeth yn llifo i ddŵr ac oherwydd agosrwydd safle dynodedig yn is i lawr mae'r angen am drwydded yn parhau. Dylid rhoi sylw i'r modd o gael gwared ar wastraff toiled cemegol gael sylw a'i gynnwys yn y cynlluniau safle.

Datblygu Economaidd: Yn siomedig o nodi fod yr egwyddor o ganiatâd cynllunio wedi ei hanwybyddu oherwydd natur ôl-weithredol y cais. Fodd bynnag, mae'r Uned Datblygu Economaidd yn cefnogi'r cais yn amodol ar ystyried y meini prawf a restrwyd ganddynt.

Rheoliadau Adeiladu: Wedi cael gwybod am y sefyllfa.

Adain Ddraenio: Ymddengys bod y manylion draenio yn y cynnig yn foddhaol.

Adain Briffyrdd: Dim gwrthwynebiad.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Sylwadau mewn perthynas â Gwarchod yr Amgylchedd ac ystyriaethau lechyd a Diogelwch.

RSPB: Dim ymateb.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd: Yn disgwyl sylwadau ffurfiol.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol: Dim yn ymwybodol o unrhyw faterion ecolegol sy'n gysylltiedig â'r achos hwn. Cynghori y dylid cysylltu gyda CNC a'r RSPB oherwydd agosrwydd y safle i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddmanarch.

Dwr Cymru: Dim ymateb.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C147 – Gwaith altro ac estyn ar Tan y Graig, Trearddur. Cymeradwywyd 22/03/89.

46C147A – Dymchwel yr adeilad allanol, codi adeilad newydd ar gyfer storio cychod, altro'r fynedfa i gerbydau ac estyn cwrtil Tan y Graig, Trearddur. Cymeradwywyd 13/07/10.

46C147B – Addasu'r adeilad allanol yn annedd a gosod tanc septig yn Tan y Graig, Trearddur. Gwrthodwyd 28/02/11

46C147C – Addasu'r adeilad allanol yn annedd ynghyd â gosod tanc septig yn Tan y Graig, Trearddur. Cymeradwywyd 25/04/12.

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy godi rhybuddion yn agos i safle'r cais a thrwy anfon llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos a rhoi hysbyseb yn y wasg leol.

Y dyddiad diwethaf ar gyfer cyflwyno sylwadau yw 27 Medi 2013 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd sawl lythyr o wrthwynebiad wedi eu cyflwyno i'r adran.

Dygir sylw'r aelodau'n garedig at y ffaith y gellir gweld y llythyrau gwrthwynebu ar ffeil y cais. Fodd bynnag, gellir crynhoi'r gwrthwynebiadau fel a ganlyn.

-Mae sawl damwain wedi bod ar Lôn Sant Ffraid dros y degawd. Bydd rhoi caniatâd i garafannau teithiol yn cynyddu'r risg o ddamweiniau eraill yn sylweddol.

-Mae'r newid defnydd eisoes wedi digwydd gan mai cais ôl-weithredol yw hwn. Yn ogystal, mae newid sylweddol gyda mwy o draffig ar Lôn Sant Ffraid, mwy o sŵn a newid amlwg yn estheteg yr ardal sy'n agos i Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Glannau Ynys Cybi.

-Pryder mewn perthynas â'r ffaith na wnaed cais am ganiatâd rheoliadau adeiladu. Canlyniadau posib y bloc cawodydd/toiled i'r Lasinwen. Dylai'r Adran Cynllunio, Rheoliadau Adeiladu a Swyddog Amgylcheddol ymchwilio i'r mater.

-Mae'r safle eisoes wedi ei ddatblygu ac yn cael ei ddefnyddio. Dros y ddwy flynedd diwethaf mae nifer y Carafanau a'r cychod wedi codi'n sylweddol a gellir eu gweld o'r briffordd. O gofio'r hyn a wnaeth perchennog y safle yn y gorffennol mewn perthynas ag anwybyddu cyfyngiadau a bennwyd o ran niferoedd, sef ffigyrau a bennwyd gan y Clwb Carafanau, dylid ystyried cyfyngu niferoedd os rhoddir caniatâd yn enwedig o gofio'r gwrthwynebiadau a'r pryderon sydd wedi eu cofnodi.

-Ystyri'r bod y perchenogion wedi bwrw ymlaen gyda gwaith heb ganiatâd ac mae'r egwyddor o ganiatâd cynllunio wedi ei hanwybyddu. Os cymeradwyir y cais hwn mae'n gosod cynsail lle gallai eraill efallai wneud gwaith a gwneud cais am ganiatâd wedyn.

-Dylai'r holl gyrrff perthnasol ystyried y cais oherwydd bod ganddo oblygiadau ehangach iddynt i gyd.

-Mae'r datblygiad hwn yn cael effaith andwyol ar yr ardal gyda sied fawr a rhesi o garafannau. Mae'n edrych fel iard ailgylchu.

-Nid yw'r ymdrechion i sgrinio'r safle o'r briffordd yn llwyddiannus, yn enwedig pan gerddir heibio'r safle.

-Gellir gweld yr ardal Carafanau teithiol o ran fawr o'r Lasinwen.

-Mae'r tirlunio meddal ar gyfer y safle yn aneffeithiol.

-Ni ddylid cefnogi twristiaeth ar draul difetha golygfeydd y mae pobl wedi dod yma i'w gweld.

-Mae digon o safleoedd Carafanau teithiol eisoes yn yr ardal.

-Mae'r cais ar gyfer sawl gwahanol fath o ddefnydd, ac mae gwahanol reolau, rheoliadau a gofynion cynllunio ar eu cyfer ac felly dylent fod yn destun ceisiadau cynllunio ar wahân.

-Mae'r Cyngor Sir yn ymrwymedig i ddarparu llety o safon uchel i dwristiaid yn yr ardal. Mae'n amlwg nad yw'r cais cyfredol yn un safon uchel ac mae'n rhannu mynediad trwy ardal storio fasnachol a chyda sawl eiddo preswyl.

-Gwelir bod Carafanau'n cael eu cadw'n rheolaidd y tu allan i'r ardal a neilltuwyd ar eu cyfer.

-Nid yw dau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc toiled a chawodydd yn rhoi'r argraff o safon uchel.

-Mae risgiau tân yn gysylltiedig gyda'r elfen storio fasnachol.

-Mae posibilrwydd y bydd nifer y Carafanau teithiol yn dyblu. Dylid gosod uchafswm o ran nifer y llecynnau fel un o'r gofynion hanfodol ar gyfer gwneud penderfyniad cynllunio.

-Mae polisi'r Cyngor yn dweud na ddylid caniatáu coed conifer sy'n tyfu'n sydyn.

-Mae yna risgiau Ecolegol ac Amgylcheddol yn gysylltiedig gyda'r datblygiad o gofio ei agosrwydd i safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig.

-Mae yna eisoes un safle Carafanau sy'n edrych dros y Lasinwen. Byddai cael ail safle yn annerbyniol mewn ardal sydd mor sensitif yn weledol. Byddai sgrinio hefyd yn amhosib o gyfeiriad y Lasinwen.

-Mynegwyd pryderon mewn perthynas â safonau cadw tŷ'r perchenogion, o gofio bod cragen cwch wedi ei gadael ar y safle a char wedi ei ganibaleiddio.

-Nid oes asesiad risg ffurfiol ar y ffeil nag Asesiad o'r Effaith ar Amgylchedd.

-Nid oes trwydded ar gyfer yr arllwysiant o'r gwaith trin carthion ar ffeil y cais.

-Nid yw'r ymgeiswyr yn byw ar y safle. Maent yn byw yn Red Sails, Lôn Isallt, Trearddur.

-Nid oes sgrinio digonol ar gyfer sŵn na phreifatrwydd ar gyfer trigolion cyfagos ac nid oes ffens ddigonol ar gyfer y safle i rwystro mynediad i eiddo cyfagos.

-Mae'n cael ei hysbysebu ar wefan y Clwb Carafanau fel safle sy'n agor 12 mis y flwyddyn.

-Sylwyd bod Carafanau wedi cael eu gadael ar y safle gyda neb yn byw ynddynt am o leiaf 28 diwrnod ac mewn rhai achosion am gyfnodau llawer hwy.

-Ymddengys bod y cais cynllunio cyfan ychydig yn rhyfedd oherwydd bod yr ymgeiswyr eisoes wedi gwneud y rhan fwyaf o'r gwaith sydd ynddo. Siawns nad oes rhaid cael caniatâd cynllunio cyn gwneud unrhyw waith. Mae cyfres o ddigwyddiadau yn y datblygiad hwn yn golygu bod gwaith wedi ei wneud yn gyntaf; gwnaed y cais cynllunio ar ôl y digwyddiad, gan herio system gynllunio a chyflwyno fait accompli sydd ddim yn gadael i'r Cyngor reoli neu ddadwneud yr hyn sydd eisoes wedi ei wneud. Yn ogystal, ni fydd unrhyw gyfle i asiantaethau allanol eraill gael unrhyw fewnbwn cyn i'r gwaith gael ei wneud.

Wrth ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn, byddaf yn gwneud sylwadau sy'n rhoi sylw i bob un o'r gwrthwynebiadau yn y drefn y maent wedi eu rhestru.

- Ar y mater damweiniau ffyrdd, gellir cadarnhau yr ymgynghorwyd gyda'r Adain Priffyrdd a gofynnwyd am eu sylwadau proffesiynol ar y cais. Cadarnhaodd yr Adain nad oedd ganddi unrhyw wrthwynebiad i'r cais. Ymhellach, dywedodd y byddai dadansoddiad o'r hanes damweiniau am y 10 mlynedd diwethaf yn dangos mai un ddamwain fechan a fu yn yr ardal hon a gofnodwyd ar 9/12/2008.

- Mae'r adran yn cydnabod mai cais ôl-weithredol yw hwn. Yn wir, nid yw ond wedi dod i'r Pwyllgor o ganlyniad i ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol trwy ei Swyddogaeth Gorfodaeth gynllunio. Bydd pob rhan o'r cais yn cael eu hystyried ynghyd â 'arwyddocâd y newid' a gyflwynir gan bob elfen fel rhan o asesiad manwl yr Awdurdod o'r materion.

- Efallai'n wir bod natur ôl-weithredol y cais wedi arwain at ddatblygiad nad ofynnwyd am ganiatâd ar ei gyfer gan asiantaethau/adrannau sydd â diddordeb yn y safle. Fodd bynnag, mae ymyrraeth yr awdurdod cynllunio lleol wedi arwain at gyflwyno cais, er ei fod yn un ôl-weithredol, sydd wedi arwain at ymgynghori gydag amryfal sefydliadau/asiantaethau y cyfeirir atynt yn y gwrthwynebiadau er bod modd iddynt gael cyfle i gyflwyno sylwadau ar y cais.

- Mae'r cais cyfredol yn cynnig cyfle i reoli a rhoi sylw i'r hyn a fu'n ddefnydd anawdurdodedig ac anreoleiddiedig o'r tir. Mewn gwirionedd, mae'n ceisio cyflwyno elfen o reolaeth. Ymhellach, byddai unrhyw ganiatâd y byddai'r awdurdod cynllunio lleol efallai yn bwriadu ei roi ar gyfer unrhyw elfen yn y disgrifiad o'r safle fod yn destun y profion arferol a amlinellir o fewn Cylchlythyr 35/95 'Defnyddio Telerau ar Ganiatadau

Cynllunio'. Byddai unrhyw achos o dorri telerau y mynnwyd arnynt gan y Clwb Carafanau yn fater yn y lle cyntaf i'r sefydliad hwnnw ymchwilio iddo.

- Er na ddylid cefnogi gweithredu o'r fath, nid yw'n drosedd gwneud gwaith heb ofyn am ganiatâd cynllunio yn gyntaf. Ymhellach, mae darpariaeth o fewn y rheoliadau cyfredol sy'n caniatáu i unigolion cyflwyno ceisiadau cynllunio ôl-weithredol mewn ymdrech i unioni materion p'un a sefydlir cynsail ai peidio.

- Mae'r cais cyfredol wedi bod yn destun gweithdrefnau ymgynghori proffesiynol a diwygiadau sylweddol sy'n cydnabod ei 'oblygiadau ehangach i bawb'.

- Mae'r sied fawr y cyfeirir ati yn y gwrthwynebiadau a'i heffaith ar yr ardal eisoes wedi cael caniatâd gan yr awdurdod cynllunio lleol. O ran Carafanau sy'n cael eu cadw a'r ffaith fod y safle wedi ei gymharu gydag iard ailgylchu, bydd y farn honno'n cael rhagor o sylw yn y Prif Ystyriaethau Cynllunio yng ngorff yr adroddiad.

- Mae'r waliau cerrig naturiol a'r giataiu pren sy'n rhedeg ar hyd ffrynt y safle yn llinariad effeithiol o ran effaith gweledol y cais oherwydd bod y rhan fwyaf allan o'r golwg. Mae cynllun tirlenwi meddal cynhwysfawr wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod mewn ymdrech i liniaru effaith y datblygiad pan edrychir arno o'r Lasinwen.

- Cyflwynir argymhelliad ar y cais sy'n cadw'r ystyriaethau economaidd ac amgylcheddol mewn cof.

- Nid yw'r ffaith bod digon o safleoedd i garfannau teithiol eisoes yn gwasanaethu'r ardal yn rheswm digonol ynddo'i hun i gyfiawnhau gwrthod y cais cyfredol.

- Rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol benderfynu'r cais fel y cafodd ei gyflwyno iddo.

- Bydd y cais cyfredol yn cael ei bwysu a'i fesur a chyflwynir argymhelliad sy'n cadw mewn cof bolisiâu'r cynlluniau datblygu cyfredol ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

- Mae'r cais hwn yn gyfle i ddod â datblygiadau ar y safle dan elfen o reolaeth.

- Mae sylwadau mewn perthynas â chyfleusterau ymolchi wedi ei nodi. Unwaith eto mae'n rhaid pwysu a mesur a chadw'r holl ffeithiau'r achos mewn cof.

- Mae unrhyw risgiau tân sy'n gysylltiedig â'r datblygiad yn faterion y dylai gweithredwr y safle fod yn gwbl ymwybodol ohonynt a chydymffurfio'n llawn â nhw. Bydd yr ymateb i'r ymgynghoriad gan y Gwasanaethau Amgylcheddol yn cael ei atodi wrth unrhyw ganiatâd a fydd efallai'n cael ei roi i'r elfen hon o'r cais.

- Mae'r posibilrwydd y gallai safle'r cais ddyblu o ran maint yn fater y byddai'n rhaid cael caniatâd yr awdurdod cynllunio lleol ar ei gyfer a byddai'n cael ei ystyried bryd hynny os byddai'r fath achos yn codi. Fodd bynnag, ar hyn o bryd, rhaid i'r awdurdod cynllunio lleol ystyried y cais ar sail y wybodaeth a gyflwynir iddo.

- Mae'r gwrych conifer ar y safle yn rhan o'r tirlunio meddal cyfredol ar hyd ffiniau'r safle gyda'r briffordd gyhoeddus. Mae cynigion diweddaraf yr ymgeiswyr yn cynnig cael gwared arno fesul tipyn a phlannu rhywogaethau mwy priodol yn ei le dros gyfnod o dair blynedd.

- Mae risgiau Ecolegol ac Amgylcheddol sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn wedi bod yn destun sgrwtini'n fewnol a chyda sefydliadau allanol fel sy'n amlwg yn y rhan o'r adroddiad sy'n rhoi sylw i Ymgynghoriadau.

- O'r herwydd, ni ellir yn rhesymol wrthod y cais ar y sail bod safle Carafanau teithiol arall yn agos i'r Lasinwen. Rhaid penderfynu ar bob cais yn ôl ei rinweddau ei hun.

- Nodir pryderon mewn perthynas â 'safonau cadw tŷ' y perchenogion. Fodd bynnag, ni fyddai'r awdurdod cynllunio lleol yn dymuno ymateb i'r honiad hwn ac eithrio dweud y gall materion o'r fath godi p'un a fydd caniatâd yn cael ei roi ai peidio ar gyfer y safle.

- Nid oedd rhaid cyflwyno Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd gyda'r cais. Mewn perthynas ag asesiad risg ffurfiol, nid yw'n glir a yw cyfeiriad at faterion o'r fath y tu allan i faes gwaith y system gynllunio.

- Yn yr un modd, mae'r caniatâd gall bod ei angen ar gyfer yr arllwysiant i'r gwaith trin carthion hefyd yn fater sydd y tu draw i faes gwaith y system gynllunio.

- Bydd y cais a gyflwynir yn cael ei ystyried ar sail y defnydd a wneir o'r tir. Unwaith eto, nid yw'n glir sut mae cyfeiriad y perchnogion yn berthnasol i'r broses hon.

- Ni ragwelir y bydd unrhyw ganiatâd ar gyfer y safle, ac eithrio'r caniatâd y gofynnwyd amdano i ddefnyddio carafân breswyl ar sail barhaol, yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod.

- Byddai unrhyw ddefnydd o'r safle sy'n gysylltiedig ag aelodaeth perchenogion y safle o'r Clwb Carafanau yn destun rheolau'r sefydliad hwnnw yn y lle cyntaf ac sy'n cael ei orfodi gan y corff hwnnw.

- Mae'r cais sydd gerbron yr Awdurdod ar hyn o bryd yn rhoi cyfle i gyflwyno elfen o reolaeth ar gyfer materion nad oeddent yn cael eu rheoleiddio gynt.

- Mae'r gyfres o ddiwyddiadau yn yr achos hwn, fel sydd wedi ei nodi mewn sawl llythyr o wrthwynebiad, yn wir yn tynnu'n groes i'r hyn sy'n cael ei argymhell yng nghyhoeddiadau Llywodraeth Cynulliad Cymru, yn arbennig Nodyn Cyngor Technegol 9 - Gorfodi Rheolaeth Gynllunio. Fodd bynnag, mae'r un dogfennau hefyd yn dweud yn glir nad yw'n drosedd gwneud gwaith heb ofyn am ganiatâd cynllunio yn gyntaf. Fodd bynnag, mae'r sylwadau sy'n dweud bod y mater yn 'fait accompli' ar y sail na ellid dadwneud y gwaith yn anghywir. Yn yr un modd, efallai nad oedd asiantaethau allanol yn ymwybodol o'r hyn a oedd yn digwydd ar y safle ac felly nid ydynt wedi bod mewn sefyllfa i gyflwyno sylwadau cyn y gwneir unrhyw benderfyniadau. Fodd bynnag, mae ymdrechion yr awdurdod cynllunio lleol yn yr achos hwn wedi arwain yn y pen draw ar gyflwyno cais ffurfiol sydd wedi rhoi cyfle i'r holl bartion sydd â diddordeb, ymgynghoreion proffesiynol a'r cyhoedd asesu a gwneud sylwadau ar y cais sydd wedi cael sylw manwl fel rhan o asesiad manwl yr awdurdod cynllunio lleol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Mewn perthynas â'r **garafân deithiol i ddibenion preswyl**, gellir cadarnhau bod Polisi Cynllunio Cymru, ynghyd â'r polisiâu perthnasol yn y cynlluniau datblygu cyfredol ar gyfer yr ardal, yn glir y dylid rheoli unrhyw adeiladu newydd yn y cefn gwlad agored. Nid yw'r ffaith y byddai un uned breswyl ar safle penodol yn anymwithiol, p'un a fyddai'n uned barhaol ai peidio, yn ddadl dda ar gyfer rhoi caniatâd gan y gellid rhoi caniatâd o'r fath yn rhy aml ac er anfantais i'r cefn gwlad. Cydnabyddir bod yr uned wedi ei lleoli fel ei bod yn cael yr effaith leiaf bosib ar y dirwedd gyfagos. Fodd bynnag, yn fy marn i ni fyddai hynny'n cael gwared yn gyfan gwbl ar ei heffaith niweidiol ar y dirwedd ddeniadol o gwmpas safle'r cais. Mae stamp preswyl y prosiect ynghyd â'r cyfarpar domestig a fyddai, yn ôl pob tebygrwydd, yn cael ei gyflwyno ac yn ddisgwyliedig gyda'r cais o'r fath yn erydu cymeriad yr AHNE. Ymhellach, nid ystyrir y gellid goresgyn hynny trwy gynigion tirlunio arfaethedig sy'n rhan o'r cynnig nac unrhyw ffordd arall o wella'r sefyllfa.

Mae gweddill y datblygiad yn cynnwys **defnyddio carafan deithiol, y llecyn caled, swyddfa, bloc cawodydd a thoiled, storio Carafanau, cychod a threlars yn fasnachol a gwaith trin carthion a ffos gerrig**.

Mae Polisi 12 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n ymwneud â safleoedd teithio newydd yn caniatáu creu ac/neu ychwanegu at nifer y llecynnau ar yr amod na fyddai'r datblygiad yn niweidiol i edrychiad yr ardal. Mae'r amod ym Mholisi CH5 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn llai caeth gan ei fod yn dweud dylai cynigion fod wedi eu hymgorffori'n ddisylw i'r dirwedd.

O gofio natur dros dro'r elfen hon o'r cynnig o fewn cyrchfan sydd eisoes yn bodoli i dwristiaid, ynghyd â'r cynigion tirlunio cynhwysfawr sy'n rhan o'r cyflwyniad, ystyrir na ellid yn rhesymol gyfiawnhau gwrthod ar sail yr effaith ar yr AHNE.

Yn yr un modd, mae'r llecyn caled, yr ardal storio a'r swyddfa hefyd wedi eu sgrinio'n dda fel bod eu heffaith ar yr AHNE wedi ei chyfyngu i'r fath raddau na ellid gwrthod am resymau effaith weledol; yn arbennig o gofio'r cynigion tirlunio cynhwysfawr a gyflwynwyd wedyn i gefnogi'r cynnig. Yn ogystal, rhaid gwneud asesiad sy'n cadw mewn cof egwyddorion cynaliadwyedd economaidd ac amgylcheddol, gan bwysu a mesur holl ffeithiau'r achos sy'n cynnwys yr holl sylwadau a gafwyd, ynghyd â'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Nid wyf yn ystyried bod effaith yr elfen hon o'r cynnig a'r fwynderau preswyl neu gymeriad y dirwedd sydd wedi ei dynodi yn AHNE mor andwyol bod y cais yn annerbyniol.

Diogelwch y Briffordd

Nodwyd pryderon sylweddol gan y cyhoedd mewn perthynas â diogelwch y briffordd ger y safle. Cyfeiriwyd y pryderon hyn i sylw swyddogion yr Adran Briffyrdd ac maent wedi cadarnhau, yn dilyn dadansoddiad ac asesiad gofalus, nad ydynt yn dymuno gwrthwynebu am resymau diogelwch priffyrdd.

Effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod pwysigrwydd yr ardal o ran safon y dirwedd a chadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i gadw dibenion AHNE mewn cof a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n cael effaith ar AHNE fod o blaid cadw harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae'r elfen storio sy'n gysylltiedig â'r cynnig, ynghyd a'r portacabin a ddefnyddir fel swyddfa wedi eu cyfyngu i'r rhan honno o safle'r cais sydd wedi ei hadeiladu. I'r gogledd, mae'r annedd ddeulawr wreiddiol a oedd yn gwasanaethu'r safle ynghyd ag adeilad allanol a addaswyd yn ddiweddar er defnydd preswyl ac i'r de mae adeilad ffrâm ddur o fath amaethyddol gyda phaneli pren a dalenni rhychog plastig. Prin y gellir gweld yr ardal storio o'r briffordd gyhoeddus o gofio ei bod wedi sgrinio gan waliau cerrig uchel sy'n rhedeg ar hyn ffryntiad y safle. O edrych ar y safle o gyfeiriad y Lasinwen, mae'r ardal storio wedi ei sgrinio'n helaeth gan y waliau terfyn uchel sydd hefyd wedi ei hadeiladu o gerrig naturiol.

Mae'r cyfleusterau ymolchi y bwriedir y byddant yn gwasanaethu'r carafanau teithio wedi eu lleoli wrth ochr yr adeilad o fath amaethyddol. Prin iawn y gellir gweld y cyfleusterau hyn o'r briffordd gyhoeddus ac mae'r golygfeydd o'r ardal pan edrychir o gyfeiriad y Lasinwen wedi eu lliniaru oherwydd bod y safle wedi ei osod yn erbyn cefndir adeilad sy'n llawer mwy ac sydd eisoes wedi cael ei gymeradwyo gan yr awdurdod cynllunio lleol. Llwyddwyd hefyd i liniaru effaith y cyfleusterau hyn a'u cymathu pan edrychir arnynt o gyfeiriad y Lasinwen trwy osod sgriniau pren fel y rheini a ddefnyddiwyd i adeiladu'r adeilad o fath amaethyddol sydd wrth ei ochr.

Ac eithrio'r defnydd o'r garafán i ddibenion preswyl sydd yn amlwg yn tynnu'n groes i bolisiau cynllunio yn y lleoliad hwn, byddai'r safle, oherwydd ei natur, yn nodwedd dros dro na fyddai'n cael effaith barhaol drwy gydol y flwyddyn ar yr amgylchedd lleol. Byddai golygfeydd o'r padog o'r briffordd gyhoeddus yn gyfyngedig iawn. Fodd bynnag, mae'n debygol iawn y gellid gweld y safle o gyfeiriad y Lasinwen oherwydd nad oes unrhyw dyfiant rhwng y Lasinwen a'r padog. Fodd bynnag, mewn ymdrech i liniaru hyn, paratowyd manylion tirlunio mewn trafodaeth gyda'r Swyddogion Tirwedd a Bioamrywiaeth yr Awdurdod. Mae'r gwaith tirlunio a gyflwynwyd yn manylu ar yr hyn y byddai angen ei wneud i sefydlu'n llwyddiannus y gwaith tirlunio meddal ar gyfer y datblygiad, gan roi sylw penodol i safon y dirwedd yn gyffredinol ac er budd mwynderau eiddo cyfagos, priffyrdd a derbynyddion.

Ar ôl pwysu a mesur, yn amodol ar osod amodau cynllunio addas mewn perthynas â gwaith tirlunio cyn dod ag unrhyw garafannau ychwanegol ar y safle (uwchben y nifer y caniateir gan y Clwb Carafanau) gellir ymgorffori'r cynnig yn y dirwedd o ran ei effaith ar yr AHNE a hefyd gall gyfrannu tuag at wella edrychiad cyffredinol y safle.

7. Casgliad

Yn yr achos hwn rwyf wedi ystyried sylwadau a wnaed gan y cyhoedd, yr ymgeiswyr a'r asiant, ynghyd ag ymgynghoreion statudol eraill ac wedi eu pwysu a'u mesur yn erbyn y cyngor o fewn y dogfennau polisi perthnasol.

Dywed Paragraff 6 Nodyn Cyngor Technegol (9) - 'Enforcement action should be commensurate to the breach of planning control to which it relates;... The intention should be to remedy the effects of the breach of planning control, not to punish the persons carrying out the breach. Nor should enforcement action be taken simply to regularise development for which permission had not been sought but which is otherwise acceptable.'

Mae gwrthwynebiadau i'r cynnig yn ystyriaethau cynllunio perthnasol arwyddocaol ac maent wedi cael sylw manwl yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â sylwadau. Mae asesiad pellach hefyd o faterion penodol a godwyd gan y gwrthwynebwyr yn cael sylw yn y rhan o'r adroddiad sy'n ymwneud â'r prif ystyriaethau cynllunio yn Rhan 6.

Er y rhoddwyd sylw manwl i'r materion a godwyd gan y gwrthwynebwyr, ystyrir nad yw'r gwrthwynebiadau yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais, ac eithrio'r garafán deithiol i ddibenion preswyl; yr argymhellir y dylid ei gwrthod.

8. Argymhelliad

Cymeradwyo'r cais ôl-weithredol i barhau i ddefnyddio'r padog fel safle i garafanau teithiol a chadw'r ddau gynhwysydd a ddefnyddir fel bloc toiled a chawodydd, defnyddio'r tir a chadw'r llecyn caled ar gyfer storio carafanau, cychod a threlar ar sail fasnachol, cadw'r portacabin i'w ddefnyddio fel swyddfa ac adeiladu gwaith trin carthion a ffos gerrig yn lle'r tanc septig gyda'r amodau isod:

(01) Ni chaniateir cadw unrhyw garafannau teithiol dan y caniatâd hwn ar y safle hyd nes y byd y gwaith tirlunio y manylir arno ar gynllun 13.08.PP.01 (Cynigion Tirlunio Meddal) ac sy'n rhan o'r cais wedi eu cwblhau'n derfynol a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo ac ar gyfer ei weithredu a'i gwblhau ac eithrio'r rhaglen i gael gwared ar y gwrychyn leylandii a phlannu un arall addas yn ei le, gwaith a fydd yn cael ei wneud a'i gwblhau dros gyfnod o dair blynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm – Diogelu mwynderau gweledol yr ardal sydd wedi ei dynodi fel un o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(02) Ni chaniateir i'r carafanau teithiol, ac na fydd dim mwy na 20 ohonynt, fod wedi eu lleoli ond yn yr ardal a nodir fel Safle Carafanau Teithiol ac sydd wedi eu hamlinellu'n goch ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn.

Rheswm - Diffinio maint y caniatâd ac er budd mwynderau'r fro.

(03) Ni chaniateir ond defnyddio'r ardal a amlinellir yn goch ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn ond fel safle i garafannau teithiol rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn, a bydd raid symud yr holl garafannau oddi ar y safle carafanau teithiol cyn 8 Tachwedd mewn unrhyw flwyddyn ac ni chaniateir eu gosod yn ôl ar y safle cyn 1 Mawrth mewn unrhyw flwyddyn.

Rheswm - Diffinio maint y caniatâd ac er budd mwynderau'r fro.

(04) Bydd raid cyfyngu'r ardal storio fasnachol i storio carafanau teithiol, cychod a threlars ac eithrio lle cytunwyd yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm - Er mwyn osgoi amheuaeth a sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

(05) Bydd raid cyflwyno manylion am unrhyw ffordd arfaethedig o oleuo safle'r cais yn allanol i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn eu gosod ar y safle. Wedi hynny, bydd raid gweithredu a chynnal unrhyw gynllun a gymeradwyir yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt.

Rheswm - Er budd mwynderau'r dirwedd ddynodedig.

(06) Cyfyngir y llety swyddfa a gymeradwyir yma i'w ddefnyddio'n unig gyda'r carafanau teithio a'r cyfleuster storio masnachol fel y manylir ar y cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd ar ffurf y cais a dogfennau cefnogol.

Rheswm – Er mwyn osgoi amheuaeth.

(07) Bydd unrhyw waith altro pellach y gall bod angen ei wneud ar y swyddfa, y bloc cawodydd a thoiled, ac a fyddai'n debygol o gael effaith ar eu hedrychiad allanol, ar ôl gweithredu'r caniatâd hwn, yn destun cais y bydd raid ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w gymeradwyo ganddo cyn cychwynnir unrhyw waith altro o'r fath.

Rheswm - Sicrhau bod manylion ac edrychiad y datblygiad yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol.

(08) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir yma yn gwbl unol a'r cynllun / cynlluniau a'r manylion a gyflwynwyd ar 26.3.13, 2.5.13, 8.8.13 dan gyfeirnod cynllunio 46C147D a'r manylion y gall bod angen eu cymeradwyo dan yr amodau gweddilliol a restrir uchod.

Rheswm – er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol ar y datblygiad.

Gwrthod defnydd preswyl o garafán deithiol am y rhesymau isod:

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn ystyried y byddai'r cynnig yn cyfateb i godi annedd newydd yn y cefn gwlad ac nad oes angen tymor hir amdani i bwrpas amaeth neu goedwigaeth; byddai'r datblygiad felly'n tynnu'n groes i Bolisi A6 Cynllun Strwythur Newydd Gwynedd sy'n ceisio rheoli datblygiadau newydd yn y cefn gwlad, a hefyd yn tynnu'n groes i Bolisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisi HP6 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r cyngor a roddir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012).

(02) Byddai'r cynnig yn ddatblygiad ysbeidiol a fyddai ar ei ben ei hun mewn ardal wledig agored ac na fyddai ganddo unrhyw gysylltiad â niwclews y pentref ac o'r herwydd byddai'n niweidio'n ddifrifol gymeriad a mwynderau'r ardal hon sydd wedi ei dynodi fel un o Harddwch Naturiol Eithriadol.

(03) Mae'r cynnig yn tynnu'n groes i Bolisi 57 Cynllun Lleol Ynys Môn a byddai'n gosod cynsail annymunol ar gyfer cynigion tebyg ar yr Ynys.

(04) Nid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn dymuno cefnogi'r math hwn o lety preswyl is-safonol ar yr Ynys.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cylchlythyr 35/95: Defnydd o amodau ar Ganiatâd Cynllunio

Canllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

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

Ymgeisydd Applicant

Land and Lakes (Anglesey) Ltd
c/o HOW Planning LLP
40 Peter Street
Manchester
M2 5GP

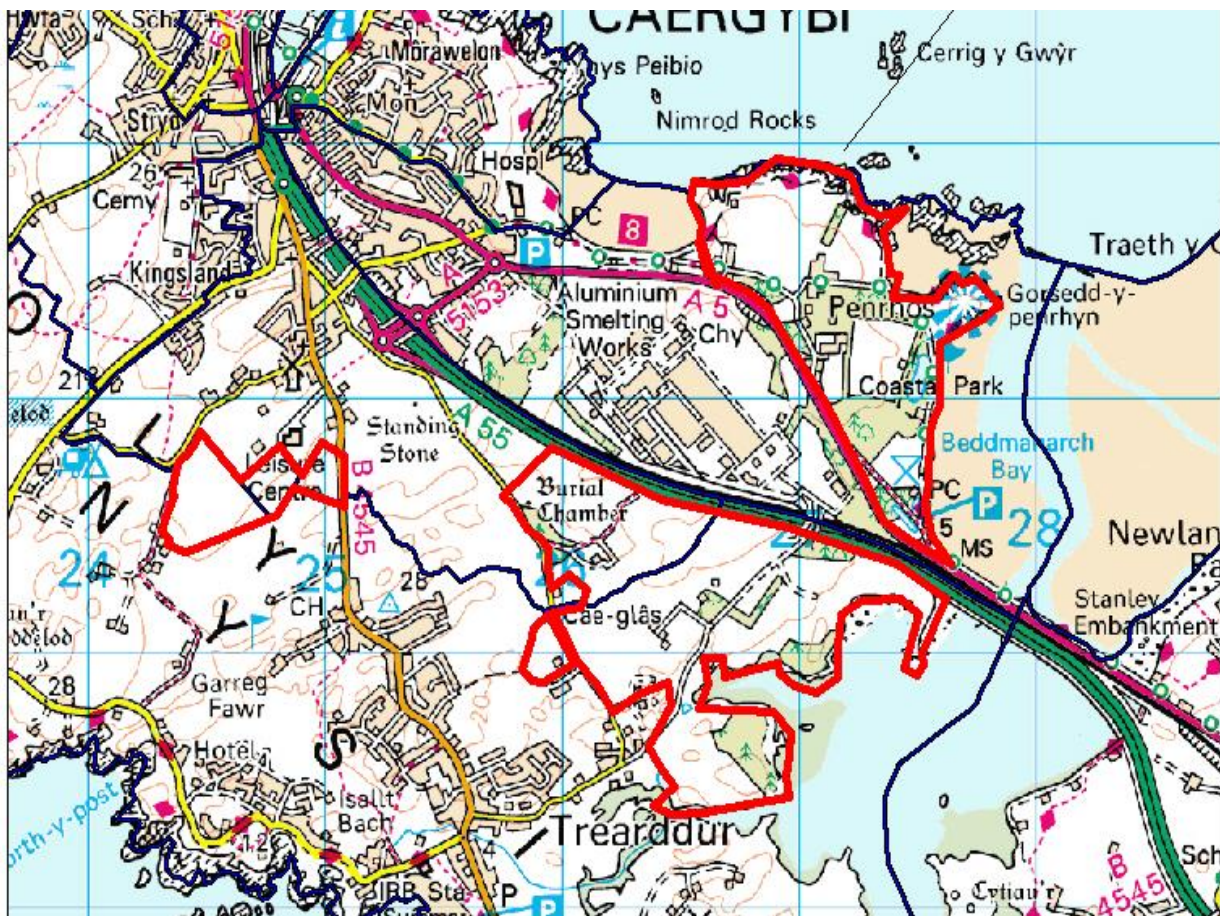
Cais cynllunio hybrid sy'n cynnig: Amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ac eithrio dull mynediad, ar gyfer : Pentref Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caerdybi yn cynnwys: Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys porthdai a bythynnod newydd; Adeilad canolbwynt canolog newydd gan gynnwys derbynfa gyda chyfleusterau hamdden gan gynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do, caffis, bariau, bwytai ac adwerthu; Adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr; Adeilad hamdden a sba canolog newydd; Canolfan chwaraeon dwr a chaffi newydd ar safle'r hen Dy Cwch; Dymchwel y Baddondy ac adeiladu bwyty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Ty Pwmp a maes picnic gyda gorsafodded bwydo adar a chuddfannau gwylio adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, 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

A hybrid planning application proposing: Outline with all matters reserved except for means of access, for: A leisure village at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead comprising: up to 500 new leisure units including new lodges and cottages; Central new hub building comprising reception with leisure facilities including indoor sub-tropical water park, indoor sports hall, and cafes, bars, restaurants and retail; Central new Farmer's Market building; Central new spa and leisure building; A new café and watersports centre at the site of the former Boathouse; Demolition of the Bathing House and the construction of a restaurant at its former location; Demolition of other existing buildings including three agricultural barns and three residential dwellings; Providing and maintaining 29 hectares of publicly accessible areas with public car parking and enhancements to the Coastal Path, including: Managed walkways within 15 hectares of woodland, the retention and enhancement of Grace's pond, Lily Pond, Scout's pond with viewing platforms, the Pet Cemetery, War Memorial, the Pump House and picnic area with bird feeding stations and hides with educational and bilingual interpretation signage created throughout; Creation of a new woodland sculpture trail and boardwalks and enhanced connection to the Coastal Path; The beach will continue to be accessible to the public providing safe access to the shallow shelving water; A Combined Heat and Power Centre Land at Cae Glas: The erection of leisure village accommodation and facilities which have been designed to be used initially as a temporary construction workers accommodation complex for Wylfa B at land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead comprising: Up to 315 lodges which will be initially sub divided for nuclear workers accommodation; Central hub building providing reception and canteen ancillary to accommodation; A Park and Ride facility comprising up to 700 car parking spaces; A new hotel; A lakeside hub comprising restaurant, café, retail and bar; New grass football pitch and cricket pitch; and a Combined Heat and Power Centre. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into an extension to the Penrhos Coastal Park Leisure Village comprising: Refurbished lodges and facility buildings to create high quality holiday accommodation (up to 315 family lodges); A Visitor Centre and Nature Reserve allowing controlled

deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 360 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 360 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau/gwaith. Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi gan gynnwys newid defnydd: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariâu 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

public access; and Heritage Centre with visitor parking. Land at Kingsland: The erection of a residential development which has been designed to be used initially as temporary construction workers accommodation at land at Kingsland, Kingsland Road, Holyhead comprising: Up to 360 new houses to be initially used as temporary construction workers accommodation. To be subsequently converted (post Wylfa B construction) into a residential development comprising: Up to 360 residential dwellings set in high quality landscaping and open spaces. Each phase of development will have ancillary development comprising car parking, servicing areas, open spaces and plant. Full detail for the change of use of the existing Estate buildings at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead including the change of use for: The Bailiffs Tower and outbuildings at Penrhos Home Farm from a cricket clubhouse to a visitors information centre, restaurant, café, bars and retail; Home Farm Barn and Cart Buildings from farm buildings to cycle and sports hire centre; The Tower from residential to a Managers accommodation and ancillary office; and Beddmanarch House from residential to a visitors centre.

Parc Arfordirol Penrhos \ Penrhos Coastal Park, Cae Glas a Kingsland, Caergybi \ Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 06/11/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar 2ail Hydref 2013, penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion. Yn unol â pharagraff 4.6.12 o'r Cyfansoddiad, mae'r cais yn cael ei gyflwyno unwaith eto i Aelodau fel y gallant hwy ystyried eu penderfyniad.

Yn hyn o beth, mae'r adroddiad i Bwyllgor 2^{ail} Hydref ynghlwm yn Atodiad 1 (yr Adroddiad Gwreiddiol). Mae hwn yn esbonio'r cais, y polisiâu perthnasol a'r ystyriaethau mewn perthynas â'r cais yn llawn.

Mae Atodiad 3 yn cynnwys diweddariad o'r wybodaeth a'r sylwadau a roddwyd ers i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor ar yr 2^{ail} Hydref. Mae'r materion sydd i'w nodi'n arbennig yn cael eu hamlygu isod, cyn belled ag y maen nhw'n berthnasol i'r sail arbennig dros wrthod.

Mae Atodiadau 3, 4 a 5 yn cynnwys sylwadau gan yr Ymgeisydd a dderbyniwyd ers Pwyllgor 2^{ail} Hydref ac mae'r Ymgeisydd wedi gofyn inni eu dosbarthu. Yn arbennig, mae tudalen 4 o'r llythyr gan HOW Planning dyddiedig 24^{ain} Hydref yn rhestru amrediad o fuddion y mae'r Ymgeisydd wedi gofyn iddyn nhw gael eu crynhoi.

1. Y Cais

Mae manylion llawn y cais yn cael eu cynnwys yn yr Adroddiad Gwreiddiol. Fodd bynnag, nid yw'n gais syml ac mae'n werth crynhoi'r elfennau yma.

Cais sengl ar gyfer tri safle ydyw: Penrhos, Cae Glas a Kingsland. Mae safle Penrhos yn bentref hamdden arfaethedig gyda hyd at 500 o gabanau gwyliau a bythynnod a chyfleusterau cysylltiedig. Mae'r achos busnes angen lleoliad arfordirol er mwyn creu cyrchfan hamdden a all gystadlu gyda chyrchfannau hamdden mewndirol eraill yn y DU. Byddai Cae Glas yn darparu estyniad i gyfleuster hamdden Penrhos gyda hyd at 315 o gabanau (a bydd yn dibynnu ar Benrhos am ei gyfleusterau a'i fynediad arfordirol). Bydd Cae Glas yn darparu'r gofod agored newydd, cyfleusterau chwaraeon newydd a darpariaeth ecolegol. Bydd Kingsland yn darparu hyd at 360 o dai preswyl. Fodd bynnag, maen nhw'n ceisio caniatâd ar gyfer Cae Glas a Kingsland fel ei gilydd i gael eu defnyddio'n gyntaf ar gyfer lletya gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â'r datblygiad niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa. Yn y cyswllt hwn, bydd Cae Glas yn darparu'r canolbwynt (h.y. cyfleusterau canolog ar gyfer Cae Glas a Kingsland fel ei gilydd). Mae'n allweddol nodi os na ddefnyddir Cae Glas a Kingsland fel lletya gweithwyr adeiladu yn gyntaf, ni fyddan nhw'n cael eu datblygu o gwbl. Ar y sail uchod y cysylltir y safleoedd ac maen nhw i gael eu hystyried fel un cais.

2. Rhesymau'r Aelodau dros Wrthod

Ym Mhwyllgor 2 Hydref, rhoddodd yr Aelodau ddau reswm dros wrthod:

- (a) Byddai'r cynigion yn creu gorddatblygu yng nghefn gwlad;
- (b) Byddai'r cynigion yn effeithio yn niweidiol ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae ymateb y Swyddog i'r rhesymau hynny am wrthod yn cael sylw yn adran 3.

3. Ymateb y Swyddog i'r Rhesymau dros Wrthod

Er mwyn ymateb i'r rhesymau dros wrthod mae hi'n angenrheidiol archwilio'r rhesymau a roddwyd, edrych ar y dystiolaeth sydd ar gael er mwyn cyfiawnhau pob rheswm ac ystyried y rhesymau yng nghyd-destun y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill.

Dylai'r aelodau ystyried y wybodaeth ychwanegol yn yr Atodiadau.

Rheswm 1: Gorddatblygu yng nghefn gwlad

Mae hi'n aneglur a fwriedir y rheswm hwn i gynnwys maint y datblygiad, neu agweddau ohono, neu'n syml yn wrthodiad ar y sail bod y cynigion yn golygu adeiladu yng nghefn gwlad ac felly mae'r cais yn annerbyniol.

Byddai unrhyw un yn rheswm dilys dros wrthod yng nghyd-destun gwneud penderfyniadau cynllunio. Fodd bynnag, mae angen edrych ar hyn yng ngoleuni'r cynllun datblygu a'r ystyriaethau perthnasol.

Fel yr amlinellir yn yr Adroddiad Gwreiddiol, mae rhan sylweddol o'r tir yng nghyswllt y tri safle yng nghefn gwlad yn nhermau polisi cynllunio (h.y. y tu allan i ffin aneddiadau'r cynlluniau datblygu statudol - Cynllun Lleol Ynys Môn sydd wedi' fabwysiadu a Chynllun Strwythur Gwynedd). Nid yw hynny, fodd bynnag, yn berthnasol i'r holl dir. Mae rhan sylweddol o safle Cae Glas wedi'i ddyrannu yn y Cynllun Lleol ar gyfer dibenion cyflogaeth ac mae rhan o Kingsland wedi'i ddyrannu ar gyfer cyfleusterau adloniant a chymunedol. O'r herwydd, byddai datblygu, yn nhermau'r cynllun datblygu statudol, yn dderbyniol ar y rhannau hynny o'r safleoedd. Yr hyn sy'n cael ei gynnig yw datblygiad enghreifftiol, o safon uchel gyda lefelau uchel o liniaru yn nhermau tirweddu. Ond, mewn perthynas â Chae Glas yn arbennig, a chymryd dyraniad y cynllun datblygu, gallai datblygiad gwahanol gael ei roi gerbron yn gyfreithlon, fel datblygiad diwydiannol, a fyddai'n debygol o gynnwys adeiladau mwy a mwy amlwg yn y dirwedd ac na fyddai'n debygol o gyflawni'r amrediad a'r dyfnder lliniarol sy'n cael eu cynnig yma.

Fel yr esboniwyd ar dudalen 67 o'r Adroddiad Gwreiddiol, barn y Swyddog yw y dylid rhoi mwy o sylw i'r CDU wedi'i Stopio (mae'r pwysau sydd i'w roi i gynlluniau yn cael ei drin yn y polisi ac mae dull y Swyddog yn unol â hyn). Yn hyn o beth, byddai safle Penrhos yn cael ei ystyried i fod ar ymyl yr anheddiad, mae safle Cae Glas yn syrthio'n rhannol o fewn yr anheddiad fel dyraniad cyflogaeth ac yn rhannol gyferbyn ag anheddiad Caergybi. Yn yr un modd, mae Kingsland yn cynnwys peth tir sy'n syrthio o fewn yr anheddiad sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer dibenion hamdden ac yn rhannol gyfagos i'r anheddiad. Mae'n bwysig bod Aelodau yn ystyried sefyllfa'r polisi cynllunio hwn.

Mewn perthynas â maint, nid yw Swyddogion yn ystyried bod y cynnig yn cynrychioli gorddatblygu. Mae graddfa a maint yr unedau lletya (hamdden a phreswyl fel ei gilydd) yn cael eu rheoli drwy ddefnydd cynlluniau paramedrau sy'n dod gyda'r cais a bydd angen cadw at y rhain wrth gyflwyno ceisiadau materion a gadwyd yn ôl ac wrth wneud unrhyw ddatblygu. Codwyd nifer o faterion gan Cyfoeth Naturiol Cymru ac mae'r Ymgeisydd wedi delio â'r materion hynny, fel lleihau uchder rhai o'r adeiladau.

Mae'r Ymgeisydd yn dweud nad yw'r cynigion yn fwy na'r cynhwysedd technegol neu amgylcheddol ar gyfer y safle (gyda dim un o'r ymgngoreion technegol yn gwrthwynebu). Mae'r Ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymarfer i nodi maint yr adeiladau newydd, y ffyrdd a'r llwybrau a fyddai'n cael eu creu pe byddai'r caniatâd cynllunio yn cael ei roi ac wedi dod i'r casgliad mai cyfanswm yr arwynebedd ag wyneb caled yw 17% (h.y. bydd 83% o'r safleoedd yn cael eu gwella drwy reoli a stiwardiaeth hirdymor, weithredol). Felly mae'r Ymgeisydd yn hawlio nad oes yna dystiolaeth y byddai'r safle yn cael ei orddatblygu.

"Er gwaethaf yr uchod, mewn ymgais i dawelu pryderon Aelodau, mae'r ymgeisydd yn cynnig gwelliant i'r cais a fydd yn lleihau ei faint (gweler Atodiad 5). Bydd hyn yn golygu llai o ddatblygu yn Kingsland a bydd yn lleihau'r effaith ar gefn gwlad gan fod yr ardaloedd arfaethedig i'w hepgor o'r cais, ar wahân i'r ardal sydd ei angen ar gyfer mynediad, yn ardaloedd sy'n syrthio tu allan i'r dyraniad o ran aneddiadau."

O ystyried y sefyllfa o ran y polisi cynllunio a pherthynas y safleoedd â'r ffin datblygu, nid yw'r Swyddog yn ystyried bod maint y datblygiad yn un a fyddai'n achosi gorddatblygu yng nghefn gwlad.

Rheswm 2: Effaith niweidiol ar yr AHNE

Mae hyn, eto, yn rheswm dilys dros wrthod. Fodd bynnag, mae angen ymdrin yn briodol â'r agwedd tuag at AHNE. Mae yna ofyniad statudol i ardaloedd o'r fath gael eu cadw a'u gwella. Yn ogystal, mae'n bolisi cenedlaethol na ddylai datblygiadau mawr ddigwydd ond mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Mae'r hyn a olygir wrth amgylchiadau eithriadol wedi'i amlinellu ym mharagraff 5.5.6 o PCC (ac fe'i hystyrir yn fanwl yn yr Adroddiad Gwreiddiol). Yn ei hanfod, mae hyn yn gofyn am archwilio (i) yr angen am y datblygiad, yn nhermau ystyriaethau cenedlaethol, a'r effaith o'i ganiatáu neu'i wrthod ar yr economi lleol; (ii) cwmpas a chost darparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal a ddynodwyd neu fodloni'r angen amdano mewn rhyw ffordd arall; a (iii) asesu unrhyw effaith niweidiol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ac i ba raddau gall hynny gael ei leddfu. Trydydd cymal y prawf hwn yw'r un sy'n ymddangos fel petai'n cysylltu'n uniongyrchol â'r rheswm dros wrthod.

Mae yna ddwy ystyriaeth berthnasol iawn yma. Y cyntaf yw safbwyntiau'r swyddogion proffesiynol a'r ymgynghoreion statudol. Yr ail yw pa fuddion sy'n dod o'r cynnig yn nhermau'r AHNE a pha liniariad a gynigir i liniaru/leddfu unrhyw effaith niweidiol.

O ran yr ymgynghoreion, roedd CNC, fel sy'n cael ei gydnabod yn yr Adroddiad Gwreiddiol, wedi codi pryderon ynglŷn ag effaith gyffredinol y cynigion. Fodd bynnag, gwelir yn adran ymgynghori'r Adroddiad Gwreiddiol bod CNC wedi argymhell nifer o fesurau i leihau'r effaith (yn cynnwys newidiadau dylunio a rheoli coetiroedd a phlannu) ac mae'r cynllun yn adlewyrchu'r gofynion hynny. Mae CNC wedi tynnu'i wrthwynebiad yn ôl. O ystyried sefyllfa CNC (h.y. nad yw'n ystyried bod yna effaith ddigonol ar yr AHNE i argymhell atal caniatâd), mae Swyddogion yn ystyried y byddai'n anodd i aelodau cymryd safbwynt i'r gwrthwyneb heb amlygu'n benodol pa effeithiau mae ganddyn nhw bryder amdanyn nhw a'r dystiolaeth ar gyfer y rhain.

Nodir bod Swyddog Tirweddu'r Cyngor, wrth nodi eto y bydd yna effeithiau, wedi gwerthuso Asesiad Effeithiau ar y Dirwedd a'r Effeithiau Gweledol sydd ynghlwm â'r cais sy'n cydnabod y bydd yr effaith yn niweidiol ar y dechrau, tra mae mesurau plannu a lliniaru yn cael eu gwneud ac wrth iddynt aeddfedu. Fodd bynnag, bydd yr effeithiau wedyn yn lleihau.

Mae'r lliniaru sy'n cael ei gynnig a buddion y cynllun mewn perthynas â'r AHNE yn cael eu hystyried yn berthnasol iawn. Un o'r rhain yw mynediad cyhoeddus i Barc Arfordirol Penrhos a'r llwybr arfordirol. Ar y funud, caniateir mynediad cyhoeddus (ac mae'r costau cynnal a chadw oddeutu £250,000 y flwyddyn, gyda'r ymgeisydd yn cyfrannu £100,000 y flwyddyn). Wrth i'r tiffeddiannwr, Anglesey Aluminium Metals, symud o'r ardal bydd mynediad cyhoeddus a'r gwaith cynnal a chadw parhaus o dan fygythiad. Mae'r cynigion yn sicrhau mynediad a chynnal a chadw'r AHNE yn y dyfodol, a fyddai'n amodol ar gytundeb sy'n gyfreithiol rwyml gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o unrhyw ganiatâd sy'n cael ei roi. Yn benodol, bydd mynediad cyhoeddus yn rhad ac am ddim i Barc Arfordirol Penrhos a chynigir ei fod yn cynnwys (gweler dogfen Cwestiwn ac Ateb yr Ymgeisydd yn Atodiad [4]) 7km o deithiau cerdded, 73 erw o amwynder cyhoeddus (yn cynnwys 37 erw o goetir), canolfan ymwelwyr newydd yn Beddmynach House, maes parcio a thoiledau. Yn ogystal, bydd gwarchodfa natur 100 erw newydd yng Nghae Glas. Bydd ardaloedd a mesurau digolledu ar gyfer gwella cynefinoedd a rhywogaethau, monitro, rheoli a darparu cronfeydd priodol yn y dyfodol yn y cyswllt hwn. Bydd cynllun rheoli cadwraeth ac mae'r Ymgeisydd wedi cytuno i geisio sefydlu bwrdd rheoli cadwraeth ar gyfer ystyried a gweithredu'r cynllun hwn.

Barn y Swyddog, gyda'r lliniaru eang sy'n cael ei gynnig mewn perthynas â'r AHNE, y bydd unrhyw effaith niweidiol ar yr AHNE yn cael ei liniaru'n briodol ac felly bod yr Ymgeisydd wedi bodloni gofynion y polisi cenedlaethol yn y cyswllt hwn.

Ystyried y ddau reswm dros wrthod yng nghyd-destun y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill.

Mae'r uchod yn archwilio'r rhesymau dros wrthod yn unigol a'r dystiolaeth sydd ar gael sy'n ymwneud â'r rhesymau hynny. Serch hynny, mae'n bwysig archwilio'r rhesymau dros wrthod yng nghyd-destun polisiau'r cynllun datblygu perthnasol ac ystyriaethau perthnasol eraill i gyd, oherwydd dyma fyddai'r dull gweithredu petai yna apêl, a heb ddadansoddiad o'r fath, mae'n anodd iawn rhoi barn am sut bydd y rhesymau dros wrthod yn cael eu pwyso a'u mesur.

Roedd yr Adroddiad Gwreiddiol wedi gwneud hyn a thynnir sylw Aelodau, yn benodol, at dudalennau 90 a 92 yr Adroddiad Gwreiddiol sy'n rhoi crynodeb o'r ystyriaethau perthnasol a chasgliad. Ym marn y Swyddog, y ddwy ystyriaeth bwysicaf yn y cyd-destun hwn yw'r angen a'r manteision economaidd.

Ystyrir bod achos 'angen cenedlaethol' yng nghyswllt datblygu twristiaeth fel y dangoswyd gan Bartneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru sy'n ystyried bod y prosiect o bwysigrwydd cenedlaethol o ran datblygu a hybu twristiaeth yn ogystal â'r Bwrdd Partneriaeth Cyrchfan Ynys Môn a ffurfiwyd gan yr Awdurdod mewn ymateb i ac fel un o ofynion y strategaeth Cynllun Rheoli Cyrchfan 2012-2016. Mae pwysigrwydd y datblygiad yn glir yn y strategaeth a fabwysiadwyd. Y datblygiad 'Land and Lakes' yw'r unig fuddsoddiad o'r sector breifat a enwir yn benodol mewn perthynas ag amcanion 2 a 3. Er enghraifft: Mae Adran 2.1.5 Cefnogi datblygu pentref gwyliau newydd. "... byddai'n helpu i godi proffil yr Ynys a thrawsnewid y stoc llety mewn termau meintiol ac ansodol; byddai'n newid y gêm. Mae hefyd yn cael ei ystyried fod angen cenedlaethol i lety weithwyr niwclear (fel yr amlinellwyd yn y polisi cenedlaethol). Mae'r rhain yn ystyriaethau sylweddol o ran

caniatáu datblygiadau mawr mewn AHNE- gweler prawf (i) uchod. Ystyrir y dylai'r angen hwn ddylanwadu'n drwm ar y ddadl o blaid rhoi caniatâd ac, mewn apêl, byddai hyn yn debygol iawn o drechu'r rhesymau tybiedig dros wrthod. Yn wir, yr unig elfen lle na ddangosir bod yna angen ar hyn o bryd yw'r defnydd o Kingsland ar gyfer tai yn y dyfodol. Ond ni fydd y defnydd hwnnw'n digwydd oni bai bod y safle'n cael ei ddefnyddio'n gyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr niwclear ac mae swyddogion yn derbyn bod angen rhywfaint o ddatblygiadau etifeddol, gan wneud defnydd o'r llety ar gyfer gweithwyr niwclear. Ystyrir bod troi'r adeiladau presennol ar y safle'n dai (gyda 50% o'r rheini'n dai fforddiadwy) yn dderbyniol yn nhermau defnydd etifeddol o'r safle.

Ystyrir hefyd bod y manteision economaidd yn sylweddol (ac yn berthnasol i'r profion AHNE yn 5.5.6 PPW uchod) ac mae Swyddogion o'r farn y dylid rhoi pwysau sylweddol i hyn. Adolygwyd PPW ym mis Hydref 2012 a'r nod oedd ceisio sicrhau bod y system gynllunio yng Nghymru yn hybu adfywio economaidd yn fwy effeithiol. Mae tudalennau 79 a 80 yr adroddiad yn pwysu a mesur ystyriaethau datblygu economaidd. Yn ei hanfod, amcangyfrifir y bydd y cynigion yn creu'r nifer ganlyinol o swyddi cyfwerth ag amser llawn:

- 420 o swyddi cyfwerth ag amser llawn y flwyddyn yn y sector adeiladu;
- 460 o swyddi gweithredol cyfwerth ag amser llawn (yn codi i 615 o swyddi cyfwerth ag amser llawn ar ôl ystyried yr effeithiau lluosydd, hynny yw cyflogaeth anuniongyrchol).

Felly, rhagwelir bod cyflogaeth sylweddol ynghlwm wrth gam adeiladu a cham gweithredol y datblygiad.

Amlinellir y mathau o swyddi a fydd ar gael a sut maent yn gysylltiedig â'r galw am gyflogaeth yn Ynys Môn yn nogfen Holi ac Ateb yr Ymgeisydd (Atodiad 4)

Mae Swyddogion yn cydnabod bod y cynigion yn cynrychioli 'newid sylweddol' i economi Ynys Môn. Mae rhwymedigaethau adran 106 hefyd yn berthnasol yma. Nodir bod yr Ymgeisydd wedi cynnig ffurfio ymrwymadau rhwymo o ran hyfforddiant a chyflogaeth leol a gweithio gyda busnesau lleol. Bydd hefyd yn noddi prentisiaid yn ystod cyfnod adeiladu a gweithredu'r datblygiad. Rhoddir mesurau iaith Gymraeg ar waith yn y cyswllt hwn er mwyn sicrhau bod yr iaith yn cael ei hyrwyddo a'i gwarchod a bod rhwymedigaethau cyfreithiol hefyd mewn grym i sicrhau bod cydweithio addas yn digwydd gyda'r diwydiant twristiaeth presennol a busnesau lleol i'w hyrwyddo a'u gwarchod rhag effeithiau'r datblygiad er mwyn integreiddio'r datblygiad yn briodol.

Tynnir sylw'r Aelodau hefyd at yr amodau arfaethedig a'r rhwymedigaethau adran 106 arfaethedig. Amlinellir y rhain yn fanwl ar dudalennau 92 i 101 yr Adroddiad Gwreiddiol. O safbwynt y rhwymedigaethau, mae tri deg dau o benawdau gwahanol wedi'u cytuno arnynt â'r Ymgeisydd. Mae'r rhain yn eang iawn ac yn darparu manteision sylweddol a mesurau lliniaru.

Felly, ym marn y Swyddog, mae'r rhesymau dros wrthod, yn unigol ac yng nghyd-destun y cynllun datblygu ac ystyriaethau perthnasol eraill, yn ddiffuant ond yn annhebygol o fod yn ddigonol i atal rhoi caniatâd mewn apêl.

4. Apêl a Materion Costau

Os yw Aelodau'n penderfynu eu bod yn glynu wrth eu penderfyniad i wrthod, mae gan yr Apelwyr hawl i apelio i Lywodraeth Cymru. Daw hyn â ni at ystyried y costau. Mae paragraff 4.6.12.1 y Cyfansoddiad yn nodi, wrth wneud penderfyniad ar fater yn groes i'r argymhelliad lle bydd risg o gostau mewn apêl, bydd y Pwyllgor yn cynnal pleidlais a gofnodir.

Ceir bob amser risg o gostau mewn apêl adeg gwrthod caniatâd ac mae'n deg i ddweud bod hyn yn dal i fod yn risg wirioneddol os penderfynir gwrthod yn groes i gyngor Swyddogion. Yn hyn o beth, mae'r cylchlythyr ar gostau (Cylchlythyr 23/93) yn nodi bod awdurdod cynllunio lleol yn agored i gael dyfarniad costau yn ei erbyn os ydyw wedi gwrthod caniatâd cynllunio yn afresymol. Mae'r cylchlythyr yn dweud "na ddylai awdurdod cynllunio atal, rhwystro na gohirio datblygiad a allai gael ei ganiatáu'n rhesymol, yng ngoleuni'r cynllun datblygu, cyn belled â'i fod yn berthnasol i'r cais, ac unrhyw ystyriaethau perthnasol eraill". Aiff yn ei flaen i ddweud "y dylai rhesymau dros wrthod fod yn gyflawn, yn fanwl gywir, yn benodol ac yn berthnasol i'r cais. Mewn unrhyw achosion apêl, disgwylir i'r awdurdod gyflwyno tystiolaeth i brofi pob rheswm dros wrthod, gan gyfeirio at y cynllun datblygu a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill. Oni allant wneud hyn, mae'n bosib y bydd costau'n cael eu dyfarnu yn erbyn awdurdod cynllunio. Bydd pob rheswm dros wrthod yn cael ei archwilio am dystiolaeth bod darpariaethau'r cynllun datblygu, a'r cyngor perthnasol.... wedi'u hystyried yn briodol.... Mewn unrhyw achosion o'r fath, bydd disgwyl i awdurdodau gyflwyno tystiolaeth i ddangos yn glir

pam na ellir caniatáu'r datblygiad".

O safbwynt gwrthod gan fynd yn erbyn argymhelliad Swyddogion, mae'r cyngor yn nodi nad oes rhaid i awdurdodau "cynllunio fabwysiadu, na chynnwys fel rhan o'u hachos, y cyngor proffesiynol neu dechnegol a roddwyd gan eu Swyddogion, neu a gafwyd gan ymgynghoreion neu gyrrff statudol. Ond bydd disgwyl iddynt ddangos bod ganddynt resymau cynllunio rhesymol dros wneud penderfyniad yn groes i gyngor o'r fath; a'u bod yn gallu cyflwyno tystiolaeth berthnasol i gefnogi eu penderfyniad ym mhob ffordd. Oni lwyddant i wneud hyn, mae'n bosib y bydd costau'n cael eu dyfarnu yn erbyn yr awdurdod". Yn benodol, mae'r cylchlythyr yn nodi bod disgwyl i awdurdodau cynllunio ystyried yn drylwyr y cyngor perthnasol gan ymgynghorai statudol cyn penderfynu ar gais cynllunio.

Disgwylir i awdurdodau cynllunio ystyried effaith y datblygiad ar adeiladau presennol ac ar y dirwedd a'r dreflun. Dylid rhoi pwys penodol ar effaith y datblygiad ar ardaloedd amgylcheddol sensitif (fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol).

Disgwylir i awdurdodau cynllunio ddangos eu bod wedi pwysu a mesur y posibilrwydd o osod amodau cynllunio perthnasol a fyddai'n caniatáu bwrw ymlaen â'r datblygiad a'u bod wedi ystyried unrhyw amodau a gynigwyd ger eu bron cyn gwrthod caniatâd. Pan fydd ymgeisydd yn cynnig ymrwymo i rwymedigaeth gynllunio sy'n berthnasol i'w gais, bydd hyn yn ystyriaeth berthnasol y dylai'r awdurdod roi sylw iddi. I'r perwyl hwn, mae Rheoliad 122 y Rheoliadau Ardoll Seilwaith Cymunedol yn berthnasol (gweler isod).

O gofio'r Adroddiad Gwreiddiol gan Swyddogion a'r argymhelliad i roi caniatâd, yr ymateb i'r rhesymau dros wrthod, y ffaith bod y Swyddogion o'r farn y byddai'r datblygiad yn dderbyniol ac y dylid ei ganiatáu ar ôl gosod yr amodau a'r rhwymedigaethau adran 106, a'r cyngor yng nghylchlythyr 23/93, mae risg y dyfernrir costau yn ein herbyn mewn unrhyw apêl ar sail y rhesymau uchod. Felly, os yw Aelodau'n dal i gredu y dylid gwrthod caniatâd, credir y dylid cynnal pleidlais wedi'i chofnodi.

5. Goblygiadau'r Penderfyniad

Os yw Aelodau'n penderfynu gwrthod rhoi caniatâd, er gwaethaf yr ymateb gan Swyddogion a amlinellir yn yr adroddiad hwn, efallai bydd yr ymgeiswyr yn penderfynu apelio i'r Arolygiaeth Gynllunio yn erbyn y penderfyniad i wrthod. I'r perwyl hwn, bydd y materion a godwyd yn Adran 4 ynghylch costau apêl yn berthnasol.

Mae goblygiadau posibl hefyd i'r rhwymedigaethau adran 106 a amlinellir yn yr Adroddiad Gwreiddiol. Mae'n ofynnol bod rhwymedigaethau o'r fath yn angenrheidiol i sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio, yn uniongyrchol gysylltiedig â'r datblygiad, ac yn rhesymol gymesur o ran maint a math â'r datblygiad (Rheoliad 122 o'r Rheoliadau Seilwaith Cymunedol). Er bod Swyddogion yn credu bod y rhwymedigaethau'n bodloni'r profion gofynnol, mae posibilrwydd gwirioneddol y gallai'r Arolygiaeth Gynllunio/Llywodraeth Cymru ddod i farn wahanol mewn apêl, ac mae'n bosib y gallai nifer o'r rhwymedigaethau yn y cynnig gael eu colli.

Dylid nodi y gallai Llywodraeth Cymru benderfynu galw'r cais i mewn ar unrhyw adeg cyn cyhoeddi penderfyniad. Gall wneud hyn os yw'n credu bod y cais yn codi materion y tu hwnt i ystyriaethau lleol. Os bydd Aelodau'n penderfynu rhoi caniatâd cynllunio yn amodol ar yr amodau a'r rhwymedigaethau adran 106 a amlinellir, rhoddir gwybod i Lywodraeth Cymru am y cynnig hwn a bydd rhaid disgwyl 21 diwrnod cyn y gellir rhoi unrhyw ganiatâd. Os bydd Llywodraeth Cymru yn credu y dylai alw'r cais i mewn, yna bydd cyfle iddynt wneud hyn yn ystod y cyfnod hwn, sydd yn ei hanfod yn tynnu'r awdurdodaeth dros y cais oddi ar y Cyngor.

6. Argymhelliad

Ar sail yr Adroddiad Gwreiddiol i'r Pwyllgor ar 2 Hydref a'r Adroddiad hwn, gofynnir i Aelodau ailystyried eu penderfyniad i wrthod y cais a gofynnir iddynt roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad yn y Cais yn unol â'r argymhelliad yn Adran 9 yr Adroddiad Gwreiddiol. Sef:

Bod y cais yn cael ei gyfeirio at Lywodraeth Cymru am gyfnod o 21 diwrnod yn unol â Chyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) 2012 gydag argymhelliad bod yr awdurdod cynllunio lleol o blaid caniatáu'r cais cynllunio yn amodol ar:

- a. yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb adran 106 y mae'r penawdau drafft wedi'u hamlinellu yn yr Adroddiad Gwreiddiol; a

b. amodau cynllunio sy'n rhoi sylw i'r materion a nodir yn yr Adroddiad Gwreiddiol;

Bydd y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio yn cael awdurdodaeth ddirprwyedig i drafod telerau'r Cytundeb adran 106 a delio â'r materion yn a) a b) uchod fesul amod neu adran 106, yn ôl yr hyn y mae'r Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio yn ystyried sy'n briodol.

Papurau cefndir:

- 1 Adroddiad i'r pwyllgor ar 2 Hydref 2013 (Atodiad 1);
- 2 Crynodeb o'r prif faterion (Atodiad 2) – [Os oes angen]
- 3 Papurau diweddarau (Atodiad 3)

Gohebiaeth dyddiedig 22 Hydref, 2013 gan HOW Planning ar ran Land and Lakes (Atodiad 3)

Gohebiaeth dyddiedig 24 Hydref, 2013 gan HOW Planning ar ran Land and Lakes (Atodiad 4)

Gohebiaeth dyddiedig 30 Hydref, 2013 gan HOW Planning ar ran Land and Lakes (Atodiad 5)

Atodiad 1

Pwyllgor Cynllunio: 02/10/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(DPJ)

Argymhelliad:

Cymeradwyo.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn gais cynllunio mawr ac yn un sy'n groes i'r cynllun datblygu ac fe geir datganiad amgylcheddol ynghyd ag ef.

1. Y safle a'r pethau o gwmpas

Mae'r cais cynllunio yn cynnwys tri safle ar wahân yn Kingsland, Cae Glas a Penrhos ac fe ofynnir i'r awdurdod cynllunio lleol wneud penderfyniad arnynt gyda'i gilydd oherwydd y cysylltiadau rhwng y cynigion ar gyfer y tair safle sydd yn cael ei disgrifio yn y rhan nesa o'r adroddiad yma. Dangosir y tri safle ar y Cynllun Lleoliad sydd yn ynghlwm fel Atodiad 1 a chyfanswm yr holl ardal yw 207.5 hectar (511 acer), yn cynnwys tir ym mherchnogaeth Alwminiwm Môn.

Mae'r tri safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae safleoedd Kingsland a Cae Glas wedi eu lleoli yn ward etholiadol Ynys Gybi ac mae safle Penrhos yn ward etholiadol Caergybi.

Penrhos

Mae safle Penrhos yn cyfateb i ardal o 80 ha (197 acer) gydag Alwminiwm Môn yn caniatáu iddo gael ei ddefnyddio fel parc arfordirol a hwy sydd yn ei gynnal a'i gadw. Mae iddo leoliad arfordirol ac y mae yn dir coediog gan mwyaf, ac mae rhai o'r coed ar y safle yn destun Gorchmynion Cadw Coed. I'r gogledd mae yna gae criced a thir amaethyddol ar hyd y penrhyn. I'r de mae yna faes parcio i'r cyhoedd a tholed lle mae'r giatau'n agor am 07:00am ac yn cau am 09:00pm. Mae yna nifer o lwybrau troed yn arwain drwy'r safle. Mae llwybr arfordirol yn rhedeg ar hyd yr arfordir ac y mae'r ymgeiswyr yn rhoi hawl caniatool i'r cyhoedd ei ddefnyddio. Mae llwybr cyhoeddus ffurfiol a llwybr beiciau yn rhedeg o'r maes parcio drwy'r coed ar hyd ffordd yr hen A5 i'r briffordd gyhoeddus tua'r gogledd orllewin. Mae llwybr newydd i feiciau wedi ei adeiladu ar hyd y terfyn gorllewinol gyda phriffordd yr A5.

Mae nifer o adeiladau rhestredig ar safle Penrhos. Mae hefyd yn cynnwys llynnoedd hwyaid a mynwent anifeiliaid. Hefyd fe geir nifer o eiddo preswyl ar y safle sydd ym mherchnogaeth yr ymgeiswyr. Mae yna gae pêl-droed yng nghanol y safle.

Tua'r dwyrain mae'r arfordir yn gyfagos i Safle Diddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI) Beddmanarch-Cymyran. Mae yna nifer o eiddo preswyl ar y safle sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd.

Cae Glas

Mae Cae Glas yn gymysgedd o dir coediog, tir amaethyddol nad oes mynediad i'r cyhoedd iddo ar hyn o bryd, yn ymestyn i lawr o Parc Cybi, Caergybi i'r môr mewnol ac mae yn ardal o 109 ha (269 acer). Mae'r môr mewnol yn ffurfio rhan o SSSI Beddmanarch-Cymyran. I'r gogledd mae traffordd yr A55 yn terfynu â'r safle ac wedyn y brif lein rheilffordd ar hyd yr arfordir o Gaergybi ac o Safleoedd Aliwminiwm Môn a Chwmni Powdr Aliwminiwm "Alpoco". Mae mynedfa breifat i gerbydau o'r A5 heibio "Alpoco" sy'n arwain dros y rheilffordd a'r draffordd yn rhannu'r safle sy'n arwain i Lon Towyn Capel sy'n arwain i bentref cyfagos Trearddur. Mae yna nifer o eiddo preswyl ar safle'r cais sydd o fewn perchnogaeth yr ymgeisydd. I'r de ddwyrain o'r lôn breifat hon mae yna hen safle tirlenwi oedd yn cael ei defnyddio i gael gwared o ddeunyddiau gwastraff yng nghyswllt yr hen broses gynhyrchu yn Alwminiwm Môn. Mae Lon Trefignath yn rhedeg trwy ac ar hyd terfyn gorllewinol safle'r cais i gylchdro sy'n ffurfio rhan o ddatblygiad Parc Cybi. Mae congl ogledd ddwyrain y safle yn cynnwys siambr Gladdu Trefignath sydd yn heneb restredig.

Kingsland

Mae safle Kingsland yn cynnwys tir amaethyddol i'r de o Gaergybi tuag at Drearddur, sydd yn gyfanswm o

18.5 ha (45 acer). Mae'r tir ger Canolfan Hamdden Caergybi / Stadiwm Chwaraeon ac y mae Mill Road yn ffurfio rhan o'i derfyn gogleddol. Tua'r dwyrain mae'r briffordd gyhoeddus B4545 ac i'r de mae Clwb Golff Caergybi. Mae rhan orllewinol safle Kingsland yn cael ei rannu gan lwybr cyhoeddus sy'n arwain i Lon Isallt sydd hefyd yn gwasanaethu fel mynedfa i gerbydau i nifer o eiddo preswyl.

2. Y Cynnig

Derbyniwyd y cais cynllunio yn wreiddiol ar 28.11.12 fel cais cynllunio amlinellol gyda Datganiad Amgylcheddol ynghyd ag ef a gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i'r ffordd o gael mynediad. Yn dilyn derbyn ymatebion ymgynghori a rhybuddio fe ofynnodd yr awdurdod cynllunio lleol am fwy o wybodaeth ar 31.05.13. Ar 04.06.13 a 05.06.13 fe gyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol a gwybodaeth wedi ei diwygio.

Fel rhan o'r cynlluniad hwn roedd yr ymgeiswyr wedi newid y cais cynllunio amlinellol i fod yn gais cynllunio hybrid (sef cyfuniad o gais cynllunio amlinellol a chais cynllunio llawn ac wedi newid y datblygiad arfaethedig fel a ddisgrifir isod. Mae diwygiadau canlyniadol hefyd wedi wneud i'r Datganiad Amgylcheddol.

Gwnaeth yr ymgeisydd gyflwyniad pellach ar 31.07.13 yn cynnwys gwybodaeth ychwanegol a cynlluniau diwygiedig. Mae'r cynlluniau diwygiedig cywiro anghysondebau mewn cynlluniau, rhoi gwybodaeth topograffig, gwneud newidiadau i safle Kingsland i ymdrin a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Yn ogystal cyflwynwyd Datganiad o Fwriad o ran Archaeoleg ac Assessiad o Safleoedd Eraill a all gael ei ddefnyddio.

Penrhos

Cais amlinellol yw hwn gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar wahân i'r ffordd o fynd i mewn, ar gyfer y canlynol:

Pentref hamdden yn cynnwys:

- Hyd at 500 o unedau hamdden newydd gan gynnwys cabannau a bythynnod newydd;
- Adeilad hwb newydd yn ganolog gyda derbynfa gyda chyfleusterau hamdden yn cynnwys parc dwr isdrofannol dan do, neuadd chwaraeon dan do a chaffis, bariau, bwytai ac adwerthu;
- Adeilad Marchnad Ffermwyr newydd yn ganolog.
- Adeilad hamdden a sba newydd yn ganolog
- Canolfan caffi a chwaraeon dwr newydd ar safle'r hen Gwt Cwch
- Dymchwel y Tŷ Nofio ac adeiladu bwyty yn ei hen leoliad.
- Dymchwel yr adeiladau presennol nad ydynt wedi eu rhestru yn cynnwys tair sgubor amaethyddol a thair annedd breswyl.
- Darparu a chynnal a chadw 29 hectar o fannau fydd ar gael i'r cyhoedd gyda maes parcio cyhoeddus a gwelliannau i'r Llwybr Arfordirol, yn cynnwys :
 - Llwybrau fydd yn cael eu rheoli o fewn 15 hectar o goedlan, cadw a gwella llyn Grace, Llyn Liliau, llyn y Sgowtiaid gyda llwyfannau gwyllo, y Fynwent Anifeiliaid, Y Gofeb, y Tŷ Pwmpio a'r ardal bicnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gydag arwyddion addysgol a dehongli dwyieithog yn cael eu creu ar yr holl safle;
 - Creu llwybr cerflun newydd drwy'r coed a llwybrau byrddau pren a gwell cysylltiad i'r llwybr arfordirol;
 - Bydd mynediad i'r cyhoedd yn parhau i'r traeth gan ddarparu mynediad diogel i'r dŵr bas;
 - Canolfan Gwres ac Ynni Gyfunol.

Mae mynediad wedi ei gynnwys fel mater wrth gefn ac mae cynlluniau manwl wedi eu cynnwys gyda'r cais cynllunio yn dangos cylchdro newydd yn lle'r fynedfa bresennol ger Arglawdd Stanley.

Newidiwyd y cais i gais cynllunio hybrid ac y mae bellach yn gais cynllunio llawn i'r graddau y mae'n ymwneud â newid defnydd yr adeiladau canlynol ym Mhenrhos:

- Twr y Beiliaid ac adeiladau allanol yn fferm Gartref Penrhos o glwb criced i ganolfan gwybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu;
- Sgubor Fferm Gartref ac Adeiladau Troliau o adeiladau fferm i ganolfan llogi beiciau a chwaraeon;
- Y Twr o ddefnydd preswyl i lety Rheolwr a swyddfa ategol; a
- Tŷ Beddmanarch o ddefnydd preswyl i ganolfan ymwelwyr oedd wedi ei gynnwys fel rhan o'r cyflwyniad a newidiwyd.

Tir yn Cae Glas

Gwneir y cynnig i godi llety pentref hamdden a chymwysterau sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio ar gychwyn fel complex llety gweithwyr adeiladu dros dro i Wylfa B ac yn dilyn hynny ar gyfer datblygu llety gwyliau. Yn benodol:

- Hyd at 315 o gabannau (fydd yn cael eu rhannu ar y cychwyn fel llety gweithwyr niwclear);
- Adeilad hwb canolog yn darparu derbynfa a chantin yn ategol i lety;
- Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lefydd parcio ceir;
- Gwesty newydd;
- Hwb ger ochr y llyn gyda bwyty, caffi, adwerthu a bar.
- Cae pêl-droed gwair a chae criced newydd; a
- Canolfan Gwres ac Ynni Gyfunol.

Yn dilyn y defnydd dros dro o'r uchod byddai'r rhan hon o'r datblygiad yn cael ei addasu wedi hynny (yn dilyn adeiladu Wylfa B) i greu estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gyda:

- Cabanau wedi eu hailwampio ac adeiladau cyfleuster i greu llety gwyliau ansawdd uchel (hyd at 315 o gabannau i deuluoedd);
- Canolfan i Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur yn caniatáu ar gyfer mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd; a
- Canolfan Treftadaeth gyda pharcio i ymwelwyr.

Mae mynediad wedi gynnwys fel mater a gadwyd yn ol gyda'r cais cynllunio. Byddai mynediad i Gae Glas trwy Parc Cybi a byddai Lôn Trefnath yn cael ei lledu gyda llwybr troed a beicio 3.5 metr a rennir am tua 70 metr o'r gylchfan bresennol.

Mae'n bwysig nodi na fydd y defnydd etifeddiaeth o lety Hamdden yn dod ymlaen os nad yw'r safle yn cael ei ddatblygu gyntaf ar gyfer llety gweithwyr niwclear.

Kingsland

Gwneir y cynnig i godi hyd at 360 o dai newydd i'w defnyddio ar y cychwyn fel llety dros dro i weithwyr adeiladau.

Yn y cyflwyniad datgenir y bydd yr eiddo yn Kingsland i ddechrau heb gegin a bydd deiliaid yn cael eu hannog i ddefnyddio'r cyfleusterau bwyta a ddarperir yng Nghae Glas. Yn ogystal, bydd yn rhaid i bob weithiwr adeiladu niwclear yn cynnwys meddianwyr yr unedau yn Kingsland gyrraedd Cae Glas i gofrestru a chael eu dyrannu ystafell mewn uned.

Yn dilyn y defnydd dros dro byddai'r datblygiad yn cael ei drawsnewid (ar ol adeiladu Wylfa B) i hyd at 360 o anheddau preswyl mewn osodiad thirwedd o safon uchel a mannau agored. Byddai'r defnydd etifeddiaeth yma, fel y Glas Safle Cae, ddim yn dod ymlaen os nad yw'r safle yn cael ei ddatblygu ar gyfer llety gweithwyr niwclear.

Mae cynlluniau manwl ar gyfer y fynedfa arfaethedig i gerbydau i Kingsland ar y B4545 wedi cael eu cynnwys fel rhan o'r cais cynllunio, gyda lleinau gweledd o 120 metr bob ochr o'r fynedfa.

Mae'r cais yn mor bell a mae'n berthnasol i'r elfen amlinellol wedi gefnogi gan gynlluniau paramedr sy'n gosod cyfyngiadau ar y raddfa a gosodiad y datblygiad, byddai'n rhaid wedyn eu dilyn mewn unrhyw gais materion a gadwyd dilynol a gyflwynwyd. Nid yw'r cynlluniau eraill sydd yn dangos gosodiad yn sefydlog ac maent yn enghreifftiol yn unig.

Y bwriad yw y gall safle Cae Glas a Kingsland ddod ymlaen ar wahân ac nid oes rhaid i'r ddau ddod ymlaen, fodd bynnag, os nad yw Cae Glas yn cael ei ddatblygu ni bydd Kingsland ddim yn dod ymlaen chwaith.

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993)

Polisi Strategol 1 (Cyfradd Datblygu)

Polisi Strategol 2 (Canolfannau Ardal)

Polisi Strategol 3 (Cyfleoedd Cyflogaeth ar Raddfa Addas)

Polisi Strategol 4 Gwarchod a Hyrwyddo'r Amgylchedd)
Polisi Strategol 5 (Yr Iaith Gymraeg)
Polisi Strategol 6 (Maint, Graddfa a Graddoldeb Datblygiadau)
Polisi A1 (Tai yng Nghyfnod y Cynllun)
A3 (Graddfa a Chyflwyniad Graddol Tai)
A6 (Anheddau Newydd yng Nghefn Gwlad)
A7 (Cyflenwad Pum Mlynedd)
A9 (Tai Fforddiadwy)
B1 (Datblygiadau Creu Cyflogaeth)
C7 (Ynni Adnewyddadwy)
C8 (Cadwraeth Ynni)
CH1 (Datblygiadau Adloniannol a Thwristaidd)
CH2 (Llety Gwyliau o Ansawdd Uchel)
CH10 (Atyniadau Ymwelwyr a Chyfleusterau Adloniant yng Nghefn Gwlad)
CH11 (Cyfleusterau Pob Tywydd)
CH12 (Llwybrau Troed, Llwybrau Ceffyl a Llwybrau Beic Cyhoeddus wedi'u Harwyddo)
CH18 (Prif Lwybrau Hamdden)
CH19 (Cyfleusterau)
D1 (Yr Amgylchedd)
D4 (Lleoli, Gosod a Dylunio)
D5 (Datblygu ar hyd yr Arfordir)
D7 (Cadw Tir Amaethyddol)
D10 (Anifeiliaid a Phlanhigion)
D14 Amddiffyn a Chynnal Coetiroedd Bras-ddeiliog)
D15 (Archaeoleg)
D17 (Adennill Tir Diffaith)
D20 (Datblygiadau sy'n achosi Llygredd)
D21 (Adeiladau Rhestredig)
D22 (Lleoli Adeiladau Rhestredig)
D27 (Addasu Adeiladau Rhestredig)
D28 (Llechi Naturiol Mwynol)
D29 (Safon Cynllunio Uchel)
D32 (Tirweddu)
DD2 (Adnoddau Mwynau)
DD3 (Gwerthuso Adnoddau Mwynau)
DD4 (Ardaloedd Ymgynghori ynglŷn â Mwynau)
DD5 (Cludo Mwynau ar Raddfa Fawr)
DD6 (Mwyngloddio)
DD7 (Adfer a Defnydd Buddiol Rhesymol)
DD8 (Cyflenwad wrth gefn o Dir)
DD15 (Tyllau Benthg)
FF11 (Cynnydd Sylweddol yn Llif y Traffig)
FF12 (Darpariaeth Barcio)
FF14 (Cyfleusterau mewn Meysydd Parcio Gwledig)
FF15 (Cerddwyr, yr Anabl, yr Henoed, a Defnyddwyr Coets Babi neu Gadair Olwyn)
FF16 (Anghenion Gweithredu Cludiant Cyhoeddus)
FF17 (Cyfleusterau Cludiant Cyhoeddus)

Cynllun Lleol Ynys Môn (1996)

1 (Polisi Cyffredinol)
2 (Swyddi Newydd) (Cynnig S1)
3 (Fferm Tŷ Mawr)
5 (Dylunio)
8 (Lle Aros i Ymwelwyr)
14 (Cyfleusterau Hamdden a Chymuned) (Cynnig FF11)
16 (Cyfleusterau Hamdden a Chymuned)
26 (Parcio Ceir)
30 (Tirlunio)
32 (Tirlunio)
33 (Diogelu Natur)
34 (Diogelu Natur)
35 (Diogelu Natur)
36 (Datblygiad ar yr Arfordir)

37 (Mynediad i Gefn Gwlad)
39 (Safleoedd Archeolegol)
41 (Adeiladau o Ddiddordeb Pensaernïol a Hanesyddol Arbennig)
42 (Dylunio)
44 (Ffatrioedd Peryglus)
45 (Prosiectau Ynni Adnewyddol)
48 (Meini Prawf Codi Tai)
49 (Trefi/Pentrefi Diffiniedig)
51 (Safleoedd Mawr)
53 (Tai yng Nghefn Gwlad)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn wedi ei Stopio (Rhagfyr 2005)

Polisiâu Rhan 1

PO1 (Cyflogaeth)
PO2 (Strategaeth a Hierarchaeth Anheddiad)
PO3 (Iaith a Diwylliant)
PO4 (Cludiant Cyfun a Lleoliad Datblygiad)
PO6 (Gweithio gyda'n Cymdogion)
PO7 (Twristiaeth)
PO8 (Yr Amgylchedd)
PO8a (Arfordir heb ei Ddatblygu)
PO8b (Datblygiadau Ynni)

Polisiâu Rhan 2

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dylunio)
EP1 (Tir Cyflogaeth) (Dyraniad S1 Tŷ Mawr)
EP2 (Diogelu Tir ar gyfer Gwaith)
EP3 (Ardal Gweithredu Lleol)
EP6 (Aildddefnyddio Adeiladau)
EP18 (Ynni Adnewyddadwy)
EN1 (Cymeriad y Dirwedd)
EN2 (Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol)
EN3 (Lletem Las)
EN4 (Bioamrywiaeth)
EN5 (Safleoedd Rhyngwladol)
EN6 (Safleoedd Rhyngwladol)
EN7 (Safleoedd Lleol)
EN9 (Datblygiad ger Tiroedd Gwlyb, Cyrsiau Dŵr a Glannau'r Môr)
EN12 (Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol)
EN14 (Gorchmynion Cadw Coed a Gwrychoedd)
EN15 (Prosiectau)
EN16 (Nodweddion tirwedd o bwysigrwydd mawr i blanhigion ac anifeiliaid)
HP1 (Cyflenwad 5 Mlynedd)
HP2 (Dwysedd Tai)
HP3 (Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd)
HP6 (Anheddau yng Nghefn Gwlad Agored)
HP7 (Tai Fforddiadwy – Angen am Dai)
HP8 (Addasiadau Gwledig)
SG1 (Tir Halogedig)
SG2 (Perygl Llifogydd)
SG3 (Dyfroedd a Reolir)
SG4 (Gwaredu Carthion)
SG6 (Rhediad Dŵr Wyneb)
SG7 (Sŵn)
SG9 (Gweithfeydd Peryglus)
TR3 (Dyluniad Priffyrdd)
TR9 (Cerdded, Beicio a Marchogaeth Ceffylau)
TR10 (Safonau Parcio)
TO1 (Atyniadau Newydd ac Estyniadau i'r Atyniadau Presennol)
TO2 (Llety Gwyliau)

TO10 (Llwybrau Hamdden)
TO11 (Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden) (Cynnig FF6)
TO12 (Cyfleusterau Chwaraeon a Hamdden)
TO14 (Man Amwynder)
MP1 (Banc Tir Agregau)
MP3 (Yr Angen am Fwynau)
MP6 (Gwaith Fforio)
MP8 (Sterileiddio)
MP9 (Defnyddio Deunydd Gwastraff)
MP10 (Deunyddiau a Ailgylchwyd)
MP11 (Trafnidiaeth)
MP12 (Adfer)
MP13 (Meini Prawf Rheoli)

Cyngor Ynys Môn, Polisi Cynllunio Dros Dro: Safleoedd Mawr (Chwefror 2011)

Cyngor Ynys Môn, Tai Fforddiadwy (2004)

Cyngor Ynys Môn, Llety Gwyliau (2007)

Cyngor Ynys Môn, Safonau Parcio (2008)

Cyngor Ynys Môn, Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2007)

Cyngor Ynys Môn, Ymrwymadau Cynllunio (Cytundebau Adran 106) (2008)

Cyngor Ynys Môn, Dylunio yn yr Amgylchedd Adeiledig, Gwledig a Threfol (Mawrth 2008)

Cyngor Ynys Môn, Datganiad Cyflenwi Tai Fforddiadwy (DCTFf) (2009)

Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2009-2014

Cyngor Ynys Môn, *Wylfa Nuclear New Build: Construction Workers Accommodation* (Mawrth 2011)

Cyngor Ynys Môn, Cynllun Rheoli Cyrchfan 2012-2016 Cynllun Darparu (Mehefin 2012)

Yr Adran Ynni a Newid Hinsawdd - *Overarching National Policy Statement for Energy* (EN-1)

Yr Adran Ynni a Newid Hinsawdd - *National Policy Statement for Nuclear Power Generation* (EN-6)

Canllaw Cynllunio Rhanbarthol Gogledd Cymru.
Mabwysiadwy.(Hydref 2002)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 5, Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)
Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005)
Nodyn Cyngor Technegol 10: Gorchmynion Cadw Coed (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 14: Cynllunio'r Arfordir (1998)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Yr Iaith Gymraeg – Cynlluniau Datblygu Unedol a Rheoli Cynllunio (2000)
Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy (2010)

Cynllun Gofodol Cymru (2008)

Polisi Cynllunio Mwynau Cymru 2000
Nodyn Cyngor Technegol Mwynau 1 – Agregiadau

Cylchlythyr 11/99: *Environmental Impact Assessment* (1999)
Cylchlythyr 1/98: *Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Cyfarwyddiadau gan Ysgrifennydd Gwladol Cymru* (1998)
Cylchlythyr 13/97: *Planning Obligations* (1997)
Cylchlythyr 61/96: *Planning and the Historic Environment: Historic Buildings and Conservations Areas* (1996)
Cylchlythyr 60/96: *Planning and the Historic Environment: Archaeology* (1996)
Cylchlythyr 35/95: *The Use of Conditions in Planning Permissions* (1995)
Cylchlythyr 16/94: *Planning Out Crime* (1994)
Cylchlythyr 5/93: *Public Rights of Way* (1993)
Cylchlythyr 38/89: *Landfill Sites: Development Control* (1989)
Cylchlythyr 22/87: *Development of Contaminated Land* (1987)
Cylchlythyr Llywodraeth Cymru: 07/2012: *Cyfarwyddyd Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) 2012* (2012)

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn – Y Ddogfen Hoff Strategaeth Ddrafft Ymgynghorol (Mai 2013)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelodau Caergybi

Mae'r **Cyng Robert Llywelyn Jones** Gofyn am wybodaeth ynglŷn â nifer y tai sy'n rhan o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ogystal â chyfanswm y tai sydd wedi cael caniatâd cynllunio. Rwyf i, ynghyd â nifer o fy etholwyr, yn pryderu am nifer y tai sydd eisoes wedi cael eu cymeradwyo ar yr Ynys. Gofynnir am y wybodaeth hon a dylai fod ar gael i'r swyddogion wneud argymhelliad ar y cais.

Yn ychwanegol at hyn, gofynnir am wybodaeth ar effaith cynifer o dai ar y Gwasanaethau Cymdeithasol, Ysgolion a'r Iaith Gymraeg. Nid oedd ein hisadeiledd wedi ei hadeiladu i ymdopi â chymaint o dai ond eto i gyd, ychydig iawn o sôn sydd am hyn gan gynllunwyr.

Ymddengys fod datblygwyr yn codi tai ac yn ei adael i'r trigolion lleol ddarparu'r gwasanaethau cefnogol sydd eu hangen ar y datblygiadau.

A gaf i hefyd gynllun busnes i ddangos ble mae'r swyddi? Ai swyddi tymhorol fyddent oherwydd nid wyf yn gweld ein bod yn cael y tywydd ar gyfer canolfan adloniant drwy'r flwyddyn? Rwy'n pryderu ynghylch nifer y swyddi yr honnir y byddai'r prosiect yn eu creu. Ni fedraf weld sut y byddai angen cannoedd o bobl i redeg parc thema a fyddai ar agor o bosib am 4 mis y flwyddyn.

Sut fydd safle cyfredol Alwminiwm Môn yn gweithredu ochr yn ochr â pharc thema os bydd y cynnig cyfredol ar gyfer gwaith biomas yn cael ei gymeradwyo? Mae'n ffaith y bydd y gwaith hwnnw'n achosi llygredd. Efallai y byddai caniatáu'r cynllun hwn yn cael effaith andwyol ar ddatblygiad diwydiannol a allai greu cannoedd o swyddi.

EN13 – Cadwraeth Adeiladau – rhaid gwarchod cymeriad ac edrychiad yr holl ardaloedd cadwraeth dynodedig rhag datblygiad digydymdeimlad. Rhaid gwarchod adeiladau o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig rhag datblygiadau neu waith altro neu ddymchwel digydymdeimlad. Rwy'n ymwybodol fod nifer o adeiladau o'r fath ar y safle.

Fel Cyngor, rydym wedi mabwysiadu canllawiau cynllunio atodol cynhwysfawr ar "Ddyluniad yn yr Amgylchedd Adeiledig Trefol a Gwledig" a dywedir ynddo na ddylai eiddo preswyl ar unrhyw adeg effeithio'n andwyol ar rinweddau gweledol AHNE – rydym yn sôn am gannoedd o dai yma. Nid wyf yn gweld sut fedr y datblygiad enfawr hwn wrdd â'r disgwyliad uchel hwn ac ymddodi i'r cefndir.

Mae'r trigolion yr wyf yn siarad â nhw yn teimlo'n gryf am raddfa a natur y tai arfaethedig ac eto, rydym ni fel aelodau eisoes wed cymeradwyo cynlluniau sydd i fod i roi cyfyngiad ar nifer y tai yn Ynys Môn. A fedr wch egluro os gwelwch yn dda sut a pham yr ydym yn caniatáu i dai gael eu hadeiladu sydd ymhell uwchlaw'r nifer yr ydym ni fel cyngor wedi cytuno iddi yn y canllawiau?

Rwyf o blaid cynnal cyfarfod cyhoeddus llawn ar y mater hwn ond nid yw hynny wedi digwydd hyd yma. Mae ein cyfansoddiad yn glir yn ei amcan i sicrhau fod gan y cyhoedd ddealltwriaeth glir o'r hyn sy'n cael ei

gyflwyno ac iddynt gael dweud eu dweud. Ymddengys mai dim ond siarad ar y cais hwn gaiff y 6 aelod lleol ac na fydd gan yr un ohonynt yr hawl i bleidleisio. Dyna pam y mae'n bwysig i ni fedru ymgysylltu gyda'r cyhoedd a gwranddo ar yr hyn sydd ganddynt i'w ddweud. Ymddengys fod Ynys Cybi yn cael ei hystyried fel safle ar gyfer codi tai ac nid yw'r trigolion lleol eisiau hyn ac nid dyma sydd wedi ei awdurdodi yn y Cynllun Datblygu Unedol.

Mewn llythyr pellach mae'r aelod lleol yn mynegi pryder ynghylch the diffyg ymgynghoriad a'r cyhoedd, maint /nifer o ddatblygiadau tai a gymeradwywyd yng Nghaergybi sydd yn dod i 1130, gan gynnwys y llety gwyliau. Mae'r datblygiad tu allan i ffin datblygu Caergybi ac yn groes i'r dyraniad cyflogaeth ar gyfer Cae Glas. Mae datganiad yr ymgeisydd ar yr hyn a fyddai'n digwydd mewn termau economaidd os bydd caniatâd yn cael ei wrthod yn groes â'r ffaith bod Cae Glas mewn cyflogaeth allocation. Mae gwrthwynebiad yn cael ei godi ar sail y pwysau mae assessiad yr ymgeisydd yn rhoid i'r cynllun datblygu, natur dymhorol y swyddi a cwestiynu a bydd pobl leol yn elwa, lleoliad safle mewn AHNE a'r angen cenedlaethol yn cael ei gwetiyu, pam fod angen cael datblygiad ar yr arfordir a pha safleoedd eraill wedi eu hystyried. Mae'n cael ei gwetiyu sut bydd y cyngor yn sicrhau bod yr amodau deiliadaeth gwyliau yn cael eu dilyn, goblygiadau o Ddatganiadau Polisi Cynllunio Cenedlaethol ar weithwyr Niwcliar mewn perthynas â democratiaeth leol. Byddai Cymeradwyo'r tai yn gwneud penderfyniad ymlaen llaw i benderfyniadau ynghylch graddfa a lleoliad datblygiad yn y Cynllun Datblygu Lleol ac ymgynghoriad cyhoeddus. Mae Cae Glas o fewn lletem las, arfordir heb ei ddatblygu. Mae'n annodd cael mynedfa i'r cae criced arfaethedig. Tysdi adran Addysg y cyngor heb ei ymgynghori, mae cael barn barn y Bwrdd Iechyd ar effeithiau'r datblygiad yn hanfodol. Potensial negyddol o ddarparu gweithlu mawr drws nesaf i Gaergybi, effeithiau ar drafnidiaeth gyhoeddus, effaith ar yr iaith Gymraeg - trafodaeth gyhoeddus ei hangen am y cynigion.

Aelodau Ward Ynys Gybi

Y Cyng Trefor Lloyd Hughes – Nid yw'r prif ddatblygiad yng Ngwarchodfa Natur Penrhos yn rhan o'r ardal yr wyf yn ei chynrychioli, fodd bynnag, mae'r rhan o'r datblygiad sydd yng Nghae Glas a Kingsland yn rhan o Ward Ynys Gybi.

Yn wyneb yr uchod, byddwn yn gwerthfawrogi petaech yn nodi'r uchod pan fydd yr ymweliad safle yn cael ei gynnal yn ardaloedd Cae Glas a Kingsland.

Oherwydd ymrwymadau eraill, ni fydd modd i mi fod yn bresennol.

Byddwn yn gofyn i'r pwyllgor edrych ar ddatblygiad Kingsland o'r lôn yn y pen lle mae'r ganolfan hamdden a'r cae pêl-droed wedi eu lleoli. Mae modd cael at y safle'n hawdd. Ar ddiwedd y lôn hon, giât lle fedr y pwyllgor edrych ar leoliad y datblygiad arfaethedig (mae yna giât ar ddiwedd y lôn i'r cae a hwn yw'r cae a fyddai'n cael ei ddatblygu).

Ymhellach, gofynnaf i chi hefyd edrych ar y safle o ongl arall, sef o "Overdale", Mill Road, Caergybi

Mae "Overdale" wedi'i leoli yn Mill Road oddeutu 1 filltir o gyffordd Mill Road a Lôn Trearddur yn Kingsland. Rwyf wedi siarad gyda pherchennog "Overdale" ac mae o wedi cytuno i'r Pwyllgor ddefnyddio ei dir i edrych ar leoliad y datblygiad sydd, gyda llaw, yn dod at derfyn "Overdale". Rwy'n gofyn am hyn fel y gall y pwyllgor edrych ar y safle o bob cyfeiriad. O fan hyn, gellir edrych yn ôl tuag at y ganolfan hamdden o ardal Porthdafarch.

Mae llythyr wedi ei amgáu gan etholwyr sy'n byw ar hyd Lôn Trefignath. Dywed y Cynghorydd eu bod nhw'n gyfarwydd iawn gyda Lôn Trefignath a bod y lôn yn cael ei defnyddio yn fwy nag erioed, eglurodd y cynghorydd y bu bron iddynt gael damwain ar y lôn hon a bu'n rhaid iddynt stopio 3 gwaith i ildio i draffig arall. Gofynnir i Adain Briffyrd y Cyngor nodi difrifoldeb y sefyllfa.

Y Cyng Dafydd Rhys Thomas – Mae angen ymweliad safle. Yn gyffredinol, credir bod y datblygiad yn rhy fawr. Mae angen ei drafod yn y Pwyllgor Cynllunio llawn.

Mewn sylwadau pellach, ni allaf cefnogi rhan Kingsland o'r datblygiad yma – mae allan o bob rheswm, ac yn groes i polisi?

Cyngor Tref Caergybi – Yn fodlon i'r cais gael ei ystyried ar ei ffurf amlinellol. Argymhellir y dylid cael rhyw fath o system gludiant i gysylltu'r cais gyda Thref Caergybi, Traeth y Newry a'r Morglawdd a bod y datblygwyr yn cyflogi pobl leol yn ystod y cyfnod adeiladu.

Yn dilyn yr ail rownd o ymgynghori, ail-gadarnhaodd Cyngor Tref Caerdybi ei benderfyniad gwreiddiol i gefnogi'r cais ac i ofyn i'r datblygwr, oherwydd y newidiadau i'r cais, gynnal ymarfer ymgynghori pellach yn y dref gyda'r gymuned a bod amser ar gael ar ddiwedd y diwrnod ymgynghori i roi atborth ac ymgynghori gyda'r gymuned.

Cyngor Cymuned Llanfachraeth Gwrthwynebu ar sail:

- Glygfa, cynnwrf, twrw, cychod glannau.
- Wedi ond cael rhan o'r cynllun. Angem mwy o wybodaeth (y cyfan).
- Gweithwyr o le?
- Busenasu lleol yn colli allan.
- Angen lledaenu o gwmpas yr Ynys.
- Pa fydd i'r boble lleol (Dim).

Cyngor Cymuned Trearddur - Codwyd pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr amgylchedd ac ar fywyd gwyllt. Oherwydd maint y datblygiad, roedd y Cyngor Cymuned o'r farn y dylid ymgynghori'n gyhoeddus ar y tri safle ar wahân.

Yn dilyn yr ail ymgynghoriad, mae'r cyngor cymuned wedi gwrthwynebu'r cais cynllunio.

Mae graddfa'r datblygiad mewn AHNE ac mewn Ardal o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig yn hollol amhriodol. Os bydd y llety dros dro ar gyfer y gweithwyr a fydd yn adeiladu'r orsaf niwclear ar y raddfa a ragwelir, yna gallai nifer y gweithwyr gael effaith ddifrifol ar y gymuned leol a difetha ei ffordd o fyw traddodiadol. Byddai'r newydd-ddyfodiad hyn yn cael effaith andwyol ac yn creu gwrthdrawiad diddordeb difrifol, nid yn unig yn y cyffiniau ond ymhellach draw.

Mae'r cyngor cymuned yn hynod bryderus hefyd am y fynedfa i'r safle. Mae ffactorau eraill megis y posibilrwydd y byddai angen heddlu ychwanegol a gallu gwasanaethau eraill i ymdopi gydag effaith datblygiad mor anferthol.

Mae yna amheuan mawr hefyd ynghylch datblygu'r safle tir glas rhwng Trearddur a Chaerdybi a chodir cwestiwn ynglŷn â'r angen am 360 o dai preifat.

Mae pryderon difrifol ynghylch agweddau diogelwch y gyffordd gyda'r B4545.

Cyngor Cymuned y Fali: Er i'r Swyddogion geisio tawelu eu meddwl, mae'r aelodau'n dal yn bryderus ynglŷn â phrosiect o'r fath, a fydd yn eu barn hwy'n cael effaith fawr iawn ar y gymuned ehangach ac maent yn dymuno cyflwyno eu pryderon yn ysgrifenedig, er mwyn iddynt gael eu hystyried gan y Cyngor.

1. Mae cryn bryder ynglŷn â maint y datblygiad a'i effaith, yn fwyaf arbennig:-

- Yr effaith andwyol y bydd yn ei gael ar y dirwedd naturiol mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n AHNE.
- Mwy o bwysau ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ac effeithiau amgylcheddol unrhyw gynlluniau i gryfhau'r seilwaith ffyrdd presennol.
- Mwy o bwysau ar y gwasanaethau presennol, e.e. ysgolion, meddygon/ysbytai, plismona. Mae hyn yn peri cryn bryder ar adeg pan mae'r GIG, y Cyngor lleol a Heddlu Gogledd Cymru eisoes yn dweud bod eu cyllidebau dan bwysau a bod rhagor o doriadau mewn gwasanaethau yn anorfod.
- Yr effaith bosibl ar y diwylliant lleol ac ar yr iaith Gymraeg, yn enwedig pe bai llawer o weithwyr tramor yn dod yma.

2. Datblygiad Kingsland –

- Angen sicrhau bod yr angen lleol am dai yn cael ei ystyried, yn enwedig yr angen am dai cymdeithasol ar rent ar adeg pan mae'r Dreth Ystafelloedd Gwely sydd ar fin cael ei gorfodi gan y Llywodraeth yn mynd i gael effaith fawr ar gynifer o deuluoedd lleol.
- Roedd rhywfaint o bryder ynglŷn â'r datganiad y bydd "hyd at 50% yn dai fforddiadwy". Roedd rhywfaint o amheuaeth ynglŷn â'r datganiad yn dilyn datblygiadau, â chanran o dai fforddiadwy, a gymeradwywyd yn y Fali yn y gorffennol. Roedd y datblygwr wedi talu symiau cyfnewid, ond nid oedd y symiau hyn wedi arwain at adeiladu cartrefi fforddiadwy i bobl leol yn y pentref. Sylweddolwn nad yw hyn yn rhan o gylch gwaith y swyddogion, ond mae'n bwynt gwerthfawr i'w ystyried yn y dyfodol.

3. Pryder ynglŷn ag ansawdd a nifer y swyddi tebygol mewn unrhyw bentref hamdden/llety dros dro i weithwyr Wylfa. Yn hanesyddol, mae swyddi o'r fath wedi bod yn swyddi cyflog isel.

Mewn sylwadau pellach mae Cyngor Cymuned y Fali'n dal i fynegi pryder ynglŷn â'r prosiect, a fydd yn eu barn hwy'n cael effaith sylweddol ar y gymuned ehangach. Mynegir y pryderon a ganlyn:

1. Mae cryn bryder ynglŷn â maint ac effaith y datblygiad, yn enwedig:-

- Yr effaith andwyol y bydd yn ei gael ar y dirwedd naturiol mewn ardal sydd wedi'i dynodi'n AHNE.
- Mwy o bwysau ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ac effeithiau amgylcheddol unrhyw gynlluniau i gryfhau'r seilwaith ffyrdd presennol .
- Mwy o bwysau ar y gwasanaethau presennol, e.e. ysgolion, meddygon/ysbytai, plismona. Mae hyn yn peri cryn bryder ar adeg pan mae'r GIG, y Cyngor lleol a Heddlu Gogledd Cymru eisoes yn dweud bod eu cyllidebau dan bwysau a bod rhagor o doriadau mewn gwasanaethau yn anorfod.
- Yr effaith bosibl ar y diwylliant lleol ac ar yr iaith Gymraeg, yn enwedig pe bai llawer o weithwyr tramor yn dod yma.

2. Datblygiad Kingsland -

- Angen sicrhau bod yr angen lleol am dai yn cael ei ystyried, yn enwedig yr angen am dai cymdeithasol ar rent ar adeg pan mae'r Dreth Ystafelloedd Gwely sydd ar fin cael ei gorfodi gan y Llywodraeth yn mynd i gael effaith fawr ar gynifer o deuluoedd lleol.
- Roedd rhywfaint o bryder ynglŷn â'r datganiad ar dai fforddiadwy. Roedd rhywfaint o amheuaeth ynglŷn â'r datganiad yn dilyn datblygiadau, â chanran o dai fforddiadwy, a gymeradwywyd yn y Fali yn y gorffennol. Roedd y datblygwr wedi talu symiau cyfnewid, ond nid oedd y symiau hyn wedi arwain at adeiladu cartrefi fforddiadwy i bobl leol yn y pentref.

3. Pryder ynglŷn ag ansawdd a nifer y swyddi tebygol mewn unrhyw bentref hamdden/llety dros dro i weithwyr Wylfa. Yn hanesyddol, mae swyddi o'r fath wedi bod yn swyddi cyflog isel.

Cyngor Cymuned Rhoscolyn – Er nad yw “Pentref Hamdden Penrhos” yn ardal y cyngor cymuned, mynegwyd pryderon ynglŷn â'r datblygiad a chymhellid y datblygwr yn y pen draw, yr effaith ar yr ardal, yn enwedig yr iaith Gymraeg, o ystyried y cynnydd sylweddol yn nifer y tai. Roedd gwrthwynebiad cryf a chlir i adeiladu 300 o dai yn Kingsland. Gan dderbyn bod manteision i agweddau o'r datblygiad (gwaith a gwella cyfleusterau cyhoeddus), erys ansicrwydd mawr ynghylch cymeradwyo datblygiad o'r maint hwn yn yr ardal.

Mynegwyd pryder fod y cynlluniau yn cael eu darparu ar ddisg. Mynegwyd pryder y gallai hyn fod yn 'norm'. I gyngor cymuned bychan fel Rhoscolyn, nid yw hyn yn hwylus ac nid oes ganddo ychwaith y cyfleuster i edrych ar ddisgiau yng nghyfarfodydd y cyngor cymuned. I sicrhau fod yr holl gynghorwyr yn gallu gweld y cynlluniau, byddai angen iddynt fedru darllen y disgiau ar eu cyfrifiaduron personol. Byddai'n well o lawer petai modd parhau i anfon copiâu papur hyd yn oed os byddai hynny'n golygu eu bod yn llai nad ydynt ar hyn o bryd.

Cyngor Cymuned Llanfaethlu a Llanfwrog – Dim gwrthwynebiad.

Swyddfa Ystad y Goron: Dim ymateb ffurfiol.

Priffyrdd: Mewn perthynas â'r cynnig a gyflwynwyd yn y lle cyntaf, comisiynwyd y Mri Mott McDonald i asesu'r Aseiad Trafndiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais. Dim gwrthwynebiad on wedi arghymhell rhwymedigaethau ac amodau cynllunio.

Mewn gohebiaeth a dderbyniwyd wedyn, ceir llythyr gan y Cyng Trefor Lloyd Hughes ac etholwr o Lôn Trefignath (ceir manylion ar wahân ar y llythyrau hyn yn y rhannau priodol o'r adroddiad hwn). Ystyrir ei bod yn hanfodol ac yn rhesymol i ofyn am gyfraniad ariannol gan yr ymgeiswyr tuag at ddarparu llecynnau pasio ar hyd Lôn Trefignath.

Yn y gorffennol, mae trafodaethau wedi canolbwyntio ar atal defnyddwyr Cae Glas rhag defnyddio Lôn Trefignath, ystyrir y dylid darparu rhai llecynnau pasio oherwydd mae'n anorfod y bydd rhywfaint o symudiad ychwanegol at hyd y lôn o ganlyniad i'r datblygiad.

Swyddog Morwrol: Dim sylwadau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dylid darllen ein sylwadau ar y cynnig ochr yn ochr â'n sylwadau blaenorol. Rydym wedi gwrthwynebu'r cais o'r blaen oherwydd ein pryderon ynglŷn â'r effaith ar yr AHNE. Mae newidiadau i'r cynnig wedi lliniaru'r effeithiau ac rydym yn deall y bydd trafodaethau pellach rhwng y datblygwr a'r ACLI mewn perthynas â manylion y cais.

Erys ein pryderon ynglŷn â'r effaith gyffredinol ar yr AHNE ac er nad oes gennym wrthwynebiad i'r cynnig mewn egwyddor, byddwn yn disgwyl i benderfyniad yr ACLI ddilyn y canllawiau yn PCC ar ddatblygu AHNE.

Bioamrywiaeth

Ardal o Gadwraeth Arbennig (AGA) Glannau Ynys Cybi – Ymddengys bod y mesurau ynghylch rheoli mynediad i'r safle'n briodol ar yr amod y bydd amodau addas a bod modd eu gweithredu.

Gwarchodfa Natur Cae Glas - Mae rhywfaint o amheuaeth ynghylch a yw'r warchodfa natur yng Nghae Clas yn cael ei chynnig i unioni effeithiau amgylcheddol y cynnig yn ei gyfanrwydd ac a fyddai'n cael ei chynnig petai rhannau o'r cais yn cael eu gwrthod. Ym marn CNC, dylid ystyried hyn fel 'iawndal' ar gyfer unrhyw ran o'r datblygiad neu'r cyfan ohono.

Y Dirwedd a'r Effaith Weledol

Rydym yn nodi mai cais amlinellol yw hwn ac y bydd manylion y dyluniad yn destun cais cynllunio yn y dyfodol ac mae'n destun trafodaethau sy'n mynd rhagddynt gyda'r datblygwr.

Kingsland – Prif bryder CNC yw effaith datblygu stad fawr o dai yn y cefn gwlad agored mewn AHNE. Os bydd yr awdurdod cynllunio lleol yn penderfynu cymeradwyo'r cais, mae CNC yn argymhell y camau lliniaru isod.

Camau Lliniaru Ychwanegol – rhaid i ddatblygiad yn yr AHNE fod o ddyluniad rhagorol, ni fydd dyluniad stad o dai "arferol" yn ddigonol. Rhaid i'r datblygiad adlewyrchu dynodiad y dirwedd a'r lleoliad gwledig ac ni ddylid ei gyflwyno fel ffotogyfosodiadau a chynlluniau – mas gwasgarog gweledol iawn yn y dirwedd. Ym marn CNC, bydd y camau lliniaru isod ynghyd â'r camau hynny a awgrymwyd yn y lle cyntaf gan y datblygwr o gymorth i leddfu'r effaith:

- Cyflwyno bwnd planedig 10-15m o led ar hyd y ffordd dosbarth B. Bydd hyn yn sgrinio'r datblygiad a byddai, i raddau, yn cadw'r ymdeimlad o letem werdd sy'n gwahanu Caergybi a Threarddur.
- Coedwig Drefol - cyflwyno'r nifer priodol o goed coedwigol i'r safle. Bydd y coed yn cael eu plannu mewn ardaloedd penodol i leddfu edrychiad y datblygiad a thorri i fyny'r golygfeydd o'r datblygiad. Dylai'r ardaloedd hyn gael eu rheoli "am byth".
- Bydd y tai yn cael eu hadeiladu o bren/cerrig naturiol i'w cynorthwyo i ymdoddi i'r ardal o'u cwmpas. Ni ddylid defnyddio lliwiau llachar.
- Rhaid sicrhau bod yr holl wrychoedd a'r cynlluniau plannu'n cael eu diogelu.
- Osgoi defnyddio goleuadau ymwithiol.

Penrhos - Ein prif bryder yma yw datblygu'r penrhyn agored a newid ei gymeriad o fod yn ardal sydd heb ei datblygu i fod yn un sydd wedi ei datblygu. Mae'r datblygiad o edrych arno o Sedd Arthur yn benodol yn tanlinellu'r pwynt hwn. Rydym o'r farn hefyd, oherwydd natur agored y dirwedd, fod orddibyniaeth ar blannu coed i liniaru'r effaith.

Rydym yn pryderu hefyd ynghylch effaith y baddondy newydd. Rydym yn cwestiynu priodoldeb a maint y math hwn o adeilad yn y dirwedd. Rydym yn awgrymu fod y mater hwn yn cael ei ddatrys rhwng y datblygwr a CSYM. Mae gennym bryderon tebyg ynghylch datblygu'r tŷ cychod.

Cynigir y camau lliniaru ychwanegol:

- Ail-leoli'r cabanau yn yr ardal ddwyreiniol i leihau'r effaith ar y golygfeydd o Sedd Arthur (yn unol â'r ffotogyfosodiad a gyflwynwyd i CNC ar 27 Mehefin)
- Adeilad y prif ganolfan – mae ei ddyluniad cyfredol yn debyg i ddyluniad warws. Mae'n amhriodol ar gyfer y lleoliad hwn. Mae angen i'r datblygwr ailystyried y dyluniad a dod o hyd i ffordd o "amrywio amlinell y toeau."
- Rhaid i'r dyluniadau fod yn rhagorol ac wedi eu hadeiladu i'r safonau amgylcheddol BREEAM uchaf.
- Rhaid i'r adeiladau gael eu gwneud o ddeunyddiau naturiol, gan ddefnyddio lliwiau enciliol a defnydd priodol o fargodion i leihau'r llewyrch o'r gwyrdr.
- Gwneud mwy o ddefnydd o doeau 'gwyrrd' – rhaid cael cydbwysedd da o doeau teils/'sedum'.
- Rhaid i'r ardaloedd sydd wedi eu plannu a'r coetiroedd gael eu rheoli am byth.
- Osgoi goleuadau ymwithiol.

Oherwydd nad yw'r ddaear wedi cael ei harchwilio'n fanwl, mae rhywfaint o ansicrwydd ynghylch amgyffrediad y datblygwr o ran y modd y bydd y cabanau'n eistedd yn y tirlun. Rhaid felly cael hyblygrwydd o ran cyfyngiadau uchder i ganiatáu ar gyfer hyn. Rhaid i'r dyluniad "weithio gyda chyflwr y ddaear". Mae hwn yn fater y bydd angen i'r ACLI ei ddatrys gyda'r datblygwr. Mae CNC yn argymhell y dyliid darparu lefelau daear manwl fel rhan o'r ymgynghori ar y cais manwl.

Materion Polisi AHNE – Mae lleihau'r effaith ar yr amgylchedd o bwys penodol pan mae datblygiad yn yr AHNE, ac mae gwarchod rhinweddau'r AHNE a'r Parciau Cenedlaethol yn ddyletswydd statudol i'r awdurdodau perthnasol yn unol ag Adran 85 Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 (AHNE). Mae para (5) PCC yn dweud: "Statutory designation does not necessarily prohibit development, but proposals for development must be carefully assessed for their effect on those natural heritage interests which the designation is intended to protect."

Byddem yn cyfeirio'r ACLI at bara 5.5.6 sy'n rhestru'r profion y mae'n rhaid i gynigion am ddatblygiadau mawr sy'n fwy cenedlaethol (DU) na lleol eu natur eu bodloni mewn AHNE, sef; "there is demonstrated to be an overriding public need and refusal would be severely detrimental to the local economy and there is no potential for locating the development elsewhere or meeting the need in some other way."

Wrth sicrhau'r cydbwysedd priodol yn yr AHNE o ran cynllunio, bydd rhaid i'r ACLI felly benderfynu, yn unol â thelerau PCC, a oes digon o dystiolaeth fod angen cyhoeddus gwirioneddol am y tai yn Kingsland heb unrhyw bosibilrwydd o leoli'r datblygiad mewn man arall. Byddai'r un ystyriaeth yn berthnasol i'r angen am lety dros dro lle byddai'n rhaid dangos na fedrid cwrdd â'r angen mewn ffordd arall.

O ran llety tymor hir i ymwelwyr, bydd rhaid i'r ACLI ystyried, oherwydd nad yw'r datblygwyr yn credu y gellid lleoli'r datblygiad mewn man arall neu gwrdd â'r angen mewn unrhyw ffordd arall, a oes dystiolaeth ddigonol fod angen cyhoeddus mawr am yr elfen hon o'r cynnig.

Materion Cymdeithasol-Economaidd – Wrth wneud penderfyniad ar y cais, bydd rhaid i'r ACLI sicrhau'r cydbwysedd cynllunio iawn rhwng yr effeithiau amgylcheddol a'r manteision cymdeithasol-economaidd ac nid oes gennym unrhyw sylwadau manwl pellach i'w gwneud ar y wybodaeth ychwanegol ynghylch materion cymdeithasol-economaidd.

Datblygiad Economaidd:

Mewn sylwadau cychwynnol:

Mae cynnig o'r maint hwn ym Môn yn gyfle unigryw i drawsnewid ffyniant cymdeithasol-economaidd yr Ynys (am genedlaethau o bosibl). Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae gwerth ychwanegol crynswth yr Ynys wedi bod yn is nag unrhyw ran arall o'r Deyrnas Unedig. Mae pobl ifanc 16-24 oed wedi bod yn gadael yr ardal, ac mae anweithgarwch economaidd ar gynydd, ac yn y blaen. Gobeithir y bydd y cynnig hwn (a datblygiadau eraill sy'n gysylltiedig ag ynni) yn newid y duedd hon ac mae angen gwneud y pwynt hwn yn glir.

Dadleoli

Mae'r Uned Datblygu Economaidd yn falch bod Pennod 2 o'r Adroddiad wedi cael ei chynnwys. Mae'r bennod hon yn canolbwyntio'n benodol ar effeithiau dadleoli. Pryder cychwynnol yr Uned oedd y gallai'r datblygiad arfaethedig olygu bod swyddi sy'n bodoli'n barod yn y sector twristiaeth (a sectorau eraill) yn cael eu dadleoli a byddai hynny'n cael effaith andwyol ar sector twristiaeth yr ynys.

Mae'r Adroddiad hwn yn cadarnhau y bydd unrhyw effeithiau dadleoli lleol yn fach iawn, ac y bydd unrhyw ddadleoli sydd yn digwydd yn gysylltiedig â chyrchfannau Center Parcs eraill yn y Deyrnas Unedig a chyrchfannau hamdden tebyg. Mae'r Adroddiad hefyd yn dweud mai'r bygythiad o ddadleoli/ cystadleuaeth sy'n sbarduno arloesi a gwelliannau yng nghynnyrch y diwydiant twristiaeth ac mae'r datblygiad yn debygol o ysgogi eraill i godi safonau mewn marchnad sy'n seiliedig ar ansawdd.

Er nad yw'r Uned Datblygu Economaidd yn anghytuno â'r datganiad uchod, byddai'n werth cael barn darparwyr/partneriaethau twristiaeth (fel Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru, Croeso Cymru ac ati) er mwyn dilysu a chefnogi'r datganiad hwn. Mae'r Uned yn cydnabod bod barn darparwyr llety presennol wedi cael ei chynnwys (a chroesewir hynny), ond mae cael barn y partneriaethau twristiaeth yn sicrhau ein bod yn ymwybodol o safbwyntiau ehangach y sector twristiaeth.

Mater arall y mae angen ei ystyried a'i gryfhau yn yr Adroddiad yw 'trosiant' swyddi twristiaeth yn y sector (yn ystod cyfnodau brig a chyfnodau tawelach). Byddai hyn yn dangos a oes risg o ddadleoli yn y sector ynteu a yw'n rhywbeth sy'n digwydd beth bynnag oherwydd natur tymhorol y sector twristiaeth. Byddai'n fuddiol hefyd pe gellid egluro effeithiau lluosydd ehangach y datblygiad ar yr Ynys. Byddai hyn yn darparu cyfiawnhad ychwanegol i'r cynllun gan y byddai'r effeithiau (ac o ganlyniad y budd) yn cael eu teimlo ym mhob rhan o'r Ynys. Byddai ymrwymiad gan Land and Lakes mai swyddi/sgiliau lleol fydd yn cael eu defnyddio i gyflenwi'r galw am waith yn fuddiol hefyd a byddai hyn yn darparu cyfiawnhad ychwanegol er mwyn sicrhau nad yw'r ardal yn colli swyddi/pobl leol.

Hamdden

O ran mynediad i'r cyhoedd, y cyfeiriwyd ato gan y Gwasanaethau Hamdden uchod, rhagwelir y bydd Pentref Hamdden o'r fath, sy'n darparu gwasanaethau o safon uchel, yn codi prisiau uchel. I bob pwrpas felly byddai'n rhy ddrud i lawer o'r trigolion lleol, felly gofynnir am fesurau lliniaru ar ffurf cyfleusterau hamdden o ryw fath oddi ar y safle gan Gyngor Sir Ynys Môn fel cyfraniad tuag at fudd cymunedol. Nid yw cael cyfleusterau hamdden o safon uchel ar garreg y drws o lawer o fudd os na all pobl leol (Ynys Môn) eu defnyddio. Byddai'r Adroddiad yn cael ei wella pe bai'r pwyntiau hyn yn cael eu hegluro.

Yr Iaith Gymraeg

Yn ôl yr Adroddiad, oherwydd nifer y swyddi lleol y mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o'u creu bydd pobl ifanc yn aros yn yr ardal ac, o ganlyniad, ni fydd effaith ar yr iaith Gymraeg. Ac ystyried bod cyfnod adeiladu'r prosiect hwn yn gymharol hir (8 mlynedd) ac o ystyried y gallai safle Cae Glas gael ei ddefnyddio i leoli tua 2,000 o weithwyr adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa, Uned Datblygu Economaidd, Cyngor Sir Ynys Môn, Ebrill 2013, mae angen rhagor o fanylion ynglŷn â sut y bydd yr effaith ar yr iaith Gymraeg yn cael ei ystyried a'i liniaru yn ystod y camau hyn o'r datblygiad.

Trafnidiaeth

Er nad yw'n uniongyrchol berthnasol i'r Adroddiad hwn, mae cydberthynas agos rhwng trafndiaeth a datblygu economaidd gan fod cyfyngiadau / cyfleoedd trafndiaeth yn gallu effeithio ar berfformiad economaidd. O ganlyniad, byddai'r Uned Datblygu Economaidd yn gofyn i Land & Lakes roi sylw i'r pwyntiau a godwyd yn yr ymateb cychwynnol i'r materion trafndiaeth yn ymwneud ag effeithiau cronol sy'n gysylltiedig â'r llety i weithwyr adeiladu Wylfa.

Casgliad

Ar y cyfan, roedd hwn yn ymateb da iawn gan Land & Lakes (Regeneris) i'r pryderon cychwynnol a fynegwyd gan yr Uned. Mae rhai elfennau sydd angen eglurhad pellach o hyd, ond os rhoddir sylw i'r materion hyn yn yr un modd â'r Adroddiad hwn yna mae'r Uned yn hyderus y byddai'r cynnig datblygu a fyddai'n cael ei gyflwyno yn un cadarn.

Byddai'r Uned yn gofyn i Land & Lakes gysylltu â hi cyn gynted ag y bo modd i drafod mesurau lliniaru yn ymwneud â'r datblygiad ac unrhyw gyfraniadau budd cymunedol posibl. Byddai hyn yn sicrhau bod cyfleoedd cymdeithasol-economaidd y datblygiadau'n cael eu gwireddu'n llawn er budd y datblygwyr ac Ynys Môn. Ac ystyried potensial y datblygiad arfaethedig o ran cyflogaeth, yr economi ac adfywio, mae'r Uned yn dal yn gefnogol ar y cyfan i'r datblygiad yn amodol ar gytundebau adran 106.

Yn dilyn hynny comisiynodd yr Uned Datblygu Economaidd ymgynghorwyr URS i wneud astudiaeth o'r seilwaith cymdeithasol a chymunedol er mwyn asesu effeithiau datblygiad arfaethedig Land & Lakes ar y ddarpariaeth bresennol. Mae'r ymateb hwn gan yr Uned yn darparu'r sail dystiolaeth angenrheidiol i gefnogi'r mesurau lliniaru y gofynnir amdanynt fel nad yw cynnig Land & Lakes yn cael effaith andwyol ar y ddarpariaeth seilwaith cymdeithasol a chymunedol bresennol.

Cefndir

Ym mis Tachwedd 2012, cyflwynodd Land & Lakes gais cynllunio amlinellol (cyf. 46C427K/TR/EIA/ECON) ar gyfer Pentref Hamdden (inter alia) a llety i weithwyr adeiladu Gorsaf Niwclear Newydd Wylfa ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland, Caergybi.

Yn dilyn cais i ymgynghori gan y Gwasanaeth Cynllunio, cyflwynodd yr Uned Datblygu Economaidd (UDE) ymateb ffurfiol ar 19 Rhagfyr 2012. Mewn ymateb i ymateb ymgynghori'r UDE, lluniodd Regeneris Consulting

(ar ran Land & Lakes) Adroddiad Sail Dystiolaeth Cymdeithasol-Economaidd ychwanegol a oedd yn mynd i'r afael â rhai o'r materion a godwyd gan yr UDE (dan Reoliad 19 - Cais am ragor o wybodaeth). Ymatebodd yr UDE i Regeneris (19 Ebrill 2013) ac yna diwygiodd Regeneris yr Adroddiad a chyflwynodd atodiad ym mis Mehefin 2013. Rhan o'r gwaith hwn oedd asesiad o effaith y cynllun arfaethedig ar seilwaith cymdeithasol a chymunedol. Mae'r UDE unwaith eto wedi darparu ymateb i'r adroddiad diweddarach (24 Mehefin 2013) gan gyfeirio'n benodol at y cyfraniadau y teimlai'r Uned bod angen i'r ymgeisydd eu gwneud er mwyn lliniaru effaith y cynllun arfaethedig ar seilwaith cymdeithasol a chymunedol. Fodd bynnag, nid oes digon o sail dystiolaeth i gefnogi safbwynt yr UDE ar hyn o bryd. Roedd yr adroddiad a luniwyd gan URS (Atodiad 1) yn adolygu ac yn gwneud sylwadau beirniadol ar y wybodaeth a'r sail dystiolaeth a ddarparwyd gan Regeneris. Roedd yn nodi'r sail dystiolaeth ar gyfer ardal yr astudiaeth ac yna'n tynnu sylw at y bylchau yn y ddarpariaeth seilwaith cymdeithasol a chymunedol.

Dull yr Astudiaeth

Mae'n bwysig bod yn glir ynglŷn â'r gwasanaethau sy'n cael eu hystyried dan y diffiniad o seilwaith cymdeithasol a chymunedol. Yn dilyn trafodaethau gyda'r UDE, cafodd y meysydd astudiaeth isod eu hystyried:

- Addysg – ysgolion cynradd ac uwchradd
- Iechyd – gofal sylfaenol ac iechyd cymunedol
- Cyfleusterau hamdden (ac eithrio mannau agored)
- Gwasanaethau brys – tân ac achub, yr heddlu, ambiwlans

Crynodeb o'r Canfyddiadau

Addysg

Mae'n anodd bod yn fanwl gywir ar hyn o bryd ynglŷn â'r galw am leoedd mewn ysgolion yn y dyfodol a fydd yn deillio o wahanol gamau cynllun arfaethedig Land and Lakes. Bydd hyn yn dibynnu yn y pen draw ar nifer y gweithwyr adeiladu sy'n symud i'r ardal ac yn dod â'u teuluoedd gyda hwy.

Gellir darparu ar gyfer y galw cyffredinol am leoedd i gael addysg mewn ysgolion cynradd ac uwchradd drwy ddefnyddio'r lleoedd gwag sydd yn yr ardal ar hyn o bryd, er bod y sefyllfa hon yn debygol o newid o ganlyniad i'r cynlluniau presennol i ad-drefnu ysgolion.

Fodd bynnag, dylai Land & Lakes wneud cyfraniadau ariannol tuag at y cyllid ar gyfer lleoedd ychwanegol mewn ysgolion sy'n cael eu creu gan y gwahanol gamau o ddatblygiad Land and Lakes. Yn ychwanegol at hyn, dylai'r ymgeisydd weithio gyda'r awdurdod a Horizon i ddeall a monitro natur y galw yn ystod gwahanol gamau o'r datblygiad, yn enwedig y cam llety gweithwyr gan y bydd y ddemograffeg hon yn dylanwadu ar y pwysau ychwanegol a roddir ar y ddarpariaeth addysg bresennol.

Iechyd

Mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o roi mwy o bwysau ar y ddarpariaeth iechyd bresennol nag a nodwyd yng nghais a dogfennau ategol Land & Lakes. Yn fwyaf arbennig, disgwylir mai'r rhai fydd yn wynebu'r pwysau mwyaf o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig fydd y meddygon teulu a'r uned mân anafiadau yng Nghaerdybi. Oherwydd natur risg uchel twristiaeth hamdden awyr agored a gweithlu adeiladu gallai'r gwir bwysau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd bresennol fod yn fwy nag a nodwyd. Mae'n debyg hefyd y bydd camau'r llety ar gyfer gweithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a thai preswyl parhaol Kingsland yn rhoi mwy o bwysau ar y meddygon teulu, y deintyddion a'r ddarpariaeth ysbyty bresennol yn yr ardal, a gallai hynny yn ei dro effeithio ar weddill Ynys Môn.

Ac ystyried y pwysau ychwanegol hwn ar ddarpariaeth iechyd sydd eisoes dan bwysau, byddai Cyngor Sir Ynys Môn yn disgwyl cyfraniadau gan Land & Lakes i fodloni'r galw a amcangyfrifir. Bydd hefyd yn disgwyl y bydd digon o ddarpariaeth feddygol ar y safle ac oddi ar y safle ar gyfer y galw. Bydd angen darpariaeth a chyfraniad tuag at ofal meddygol megis meddygon teulu a deintyddion er mwyn bodloni'r galw ychwanegol a ddaw yn sgil y datblygiad.

Hamdden

Mae prinder darpariaeth canolfannau hamdden yn yr ardal yn barod a bydd y datblygiad arfaethedig yn gwneud y sefyllfa'n waeth oni bai fod cyfleusterau hamdden addas a ddarperir gan y datblygwr yn cynnwys mynediad at unrhyw gyfleusterau newydd ar y safle i'r boblogaeth leol neu ddarparu cyfleusterau newydd y

tu allan i leoliad y cynllun arfaethedig.

Bydd cyfleusterau sy'n cael eu cynnig gan y ganolfan hamdden bresennol yn yr ardal hefyd yn wynebu mwy o bwysau o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig, yn enwedig yn y cam llety ar gyfer gweithwyr sy'n adeiladu'r orsaf niwclear newydd.

Mae prinder canolfannau ffitrwydd yn yr ardal hefyd o'i gymharu â'r ddarpariaeth y pen yng ngweddill Ynys Môn. Mae'r datblygiad arfaethedig yn debygol o arwain at ragor o alw yn ystod gwahanol gamau, yn enwedig yn y cam adeiladu gorsaf niwclear newydd a cham tai preswyl parhaol Kingsland. O ganlyniad, dylai cyfraniad tuag at ddarparu cyfleusterau ffitrwydd a chwaraeon sydd ar gael i'r cyhoedd oddi ar y safle neu gyfleusterau addas o fewn y datblygiad sicrhau mynediad i'r boblogaeth leol a'r gweithwyr adeiladu er mwyn lleihau'r pwysau ar y ddarpariaeth bresennol.

Mae'r ddarpariaeth o byllau nofio sydd ar gael i'r cyhoedd yn yr ardal ychydig yn ddiffygiol ar hyn o bryd. Mae'n debyg y bydd mwy o bwysau ar gyfleusterau nofio yn ystod pob cam o'r datblygiad. Yn niffyg manylion penodol am y ddarpariaeth nofio ac amseriad yr elfen hon o'r datblygiad mae'n anodd deall i ba raddau y mae'r ymgeisydd yn lliniaru'r effaith/galw ychwanegol hwn. O ganlyniad, dylid cynnwys cyfraniad tuag at ddarpariaeth oddi ar y safle neu fynediad at ddarpariaeth nofio ar y safle o fewn y mesurau lliniaru sy'n cael eu darparu gan yr ymgeisydd fel rhan o Adran 106 a pheycyn budd cymunedol.

Mae'r dadansoddiad o'r effaith ar fannau agored gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn dadlau y dylid darparu chwaraeon awyr agored, cae chwarae a lle chwarae gydag offer i blant – o ganlyniad dylai hyn gael ei gynnwys yn y rhestr o ofynion ar gyfer lliniaru effeithiau datblygiad.

Gwasanaethau Brys

Mae'r gwasanaethau brys dan bwysau yn barod yn Ynys Môn a'r ardal dan sylw, a gallai'r datblygiad arfaethedig wneud y broblem hon yn waeth. Er bod y gwasanaeth tân ac achub yn gallu galw am ragor o adnoddau o'r tir mawr mae'n bosibl na fydd y ddwy orsaf tân ac achub yn yr ardal dan sylw yn ddigon i ddarparu ar gyfer y galw ychwanegol. Mae capasiti'r heddlu yn Ynys Môn eisoes yn llai nag mewn rhannau eraill o Gymru a Lloegr, er bod yr adran yn bwriadu cynyddu ei chapasiti drwy adeiladu gorsaf newydd yn Llangefni. Dengys dogfennau yn ymwneud â'r gwasanaeth ambiwlans ym Môn bod y gwasanaeth eisoes yn tangyflawni o'i gymharu â gweddill Cymru, ac mae hynny'n awgrymu y gallai'r datblygiad arfaethedig roi mwy o bwysau ar y ddarpariaeth bresennol.

Bydd angen rhagor o drafodaethau rhwng y datblygwr, Cyngor Sir Ynys Môn a'r gwasanaethau brys er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol o wasanaethau brys ar gael ar gyfer pob cam o'r datblygiad (yn enwedig yn ystod cam llety gweithwyr adeiladu Wylfa).

Casgliadau

Ar sail y dystiolaeth sydd ar gael a'r dadansoddiad a wnaethpwyd, mae'r UDE o'r farn bod angen y canlynol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau o ddatblygiad Land & Lakes.

Hamdden – Mae angen canolfan hamdden newydd oddi ar y safle er mwyn bodloni'r galw ychwanegol a fydd yn deillio o ddatblygiad Land & Lakes. Trafodir manylion y cyfleuster hamdden (h.y. maint, lleoliad, dyluniad ac ati) gyda Land & Lakes yn ystod y trafodaethau adran 106.

Addysg – Bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniadau ariannol tuag at y cyllid ar gyfer lleoedd ychwanegol mewn ysgolion y bydd eu hangen o ganlyniad i wahanol gamau datblygiad Land and Lakes. Yn ychwanegol at hyn, dylai'r ymgeisydd weithio gyda'r awdurdod a Horizon i ddeall a monitro natur y galw yn ystod gwahanol gamau'r datblygiad, yn enwedig y cam llety i weithwyr, gan y bydd y ddemograffeg hon yn dylanwadu ar y pwysau ychwanegol a roddir ar y ddarpariaeth addysg bresennol.

Iechyd – Disgwylir i ddatblygiad Land & Lakes roi mwy o bwysau ar y ddarpariaeth iechyd nag a nodir yn y cais. Â'r ddarpariaeth bresennol yn orlawn yn barod, bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad ariannol tuag at gyfleuster meddygol newydd a fydd yn cynnwys meddygfa, deintyddion a darpariaeth gofal iechyd gysylltiedig arall. Oherwydd natur risg uchel twristiaeth hamdden awyr agored a'r gweithlu adeiladu gallai'r gwir bwysau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd bresennol fod yn fwy nag a nodwyd. O ganlyniad, mae angen digon o fesurau lliniaru drwy gyfraniadau datblygwyr.

Darpariaeth llyfrgell – dylai'r datblygiad arfaethedig gyfrannu tuag at gynyddu capasiti'r cyfleusterau presennol yn yr ardal dan sylw (Caergybi a Rhosneigr), yn enwedig ar gyfer y galw yn ystod y camau codi tai

i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a thai preswyl parhaol Kingsland. Bydd Cyngor Sir Ynys Môn felly'n gofyn am gyfraniad ariannol i ddarparu'r cyfleusterau ychwanegol hyn.

Gwasanaethau brys – mae angen mwy o gydweithio rhwng Land & Lakes a'r gwasanaethau brys er mwyn nodi pa gefnogaeth neu gapasiti ychwanegol sydd ei angen ar gyfer y ddarpariaeth bresennol yn Ynys Môn. Yn fwyaf arbennig, efallai y bydd angen cyfraniadau tuag at ddarpariaeth ambiwlans a phlisma (yn enwedig yn ystod y cam llety i weithwyr adeiladu Wylfa) er mwyn lleihau'r effeithiau sy'n cael eu hachosi gan ragor o alw.

Mae gwaith gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn awgrymu bod y ddarpariaeth manau agored yn ddiffygiol ar hyn o bryd ac y gallai datblygiad Land and Lakes wneud y sefyllfa'n waeth. O ganlyniad, mae angen rhagor o drafodaethau gyda Land & Lakes er mwyn canfod sut y gellir darparu mwy o fannau agored yn ardal yr astudiaeth.

Yn ychwanegol at hyn, mae'r Uned Datblygu Economaidd wedi cadarnhau mewn llythyr at yr ymgeisydd:

Fel y nodwyd yn ymateb yr UDE i'r ymgynghoriad ar 19 Rhagfyr 2012, ac eto ar 24 Mehefin 2013, ac ystyried potensial y datblygiad arfaethedig o ran cyflogaeth, yr economi ac adfywio, mae'r UDE wedi bod yn gefnogol o'r dechrau (yn amodol ar dderbyn rhwymedigaethau 106). Nid yw'r sefyllfa hon wedi newid am y rhesymau a ganlyn:

- a) Ac ystyried yr holl ddiwydiannau mawr sydd wedi cau ar yr Ynys yn ddiweddar, y lleihau, a'r swyddi a gollwyd (Alwminiwm Môn, Welsh Country Foods ac ati) mae'n amlwg bod angen buddsoddiad strategol er mwyn creu llawer o gyfleoedd ar gyfer gwaith a datblygu'r economi ar yr Ynys. Ac ystyried cynifer o gyfleoedd sydd yn natblygiad arfaethedig Land and Lakes, mae'r cynnig hwn yn cael ei weld fel catalydd cymdeithasol-economaidd a allai ysgogi twf economaidd.
- b) Mae datblygiad Land & Lakes yn cael ei gydnabod yng Nghynllun Rheoli Cyrchfan 2012-2016 a fabwysiadwyd gan Ynys Môn yn ddiweddar fel datblygiad a allai drawsnewid yr Ynys drwy greu "cyrchfan gwyliau" o safon uchel.
- c) Rhagwelir y bydd y datblygiad yn creu 420 o swyddi ar gyfartaledd yn ystod yr 8 mlynedd pan fydd yn cael ei adeiladu, ac y gallai cyfran helaeth o'r rhain fod yn swyddi i bobl Môn.
- d) Amcangyfrifir y bydd y prosiect yn arwain at 465 o swyddi gweithredu uniongyrchol (ar y safle) pan fydd wedi'i gwblhau, ac y bydd rhwng 350 a 420 o'r rhain yn swyddi i bobl Môn. Amcangyfrifir hefyd y bydd y prosiect yn arwain at 80 o swyddi anuniongyrchol oddi ar y safle a 30 o swyddi a ysgogwyd oddi ar y safle, ac y bydd rhwng 75% a 90% o'r rhain yn swyddi i bobl Môn. Mae Regeneris (ar ran Land & Lakes) wedi edrych ar fater dadleoli, ac mae'r Uned Datblygu Economaidd yn fodlon na fydd hyn yn effeithio ar y sector twristiaeth.
- e) Ardal Teithio i'r Gwaith Caergybi sydd â'r gyfradd Lwfans Ceisio Gwaith uchaf yng Nghymru erbyn hyn, a'r gyfradd dwysedd swyddi isaf ond un o blith yr ardaloedd teithio i'r gwaith. Mae tlodi, amddifadedd, anweithgarwch a diweithdra hirdymor parhaus yng Nghaergybi wedi bod yn broblem ers blynyddoedd lawer. Mae'r sefyllfa hon wedi gwaethygu yn ddiweddar o ganlyniad i gau gweithfeydd fel Alwminiwm Môn ac Eaton Electrical oedd yn cyflogi llawer o bobl. Mae'r cyfleoedd ar gyfer gwaith a gynigir gan ddatblygiad Land and Lakes yn hollbwysig felly er mwyn trawsnewid ffyniant cymdeithasol-economaidd Caergybi.
- f) Mae'r cyfleoedd i'r gadwyn gyflenwi a'r manteision economaidd sy'n deillio o'r datblygiad arfaethedig yn sylweddol. Â 3,5000 o bosibl o weithwyr adeiladu Wylfa ar y safle, gallai'r datblygiad fod yn gatalydd i adfywio Caergybi a'r cyffiniau.

Er nad yw'r trafodaethau adran 106 wedi dechrau o ddifrif mae'r UDE yn hyderus, os bydd y mesurau lliniaru a nodir ym Mhenawdau'r Telerau yn cael yr un sylw cadarnhaol ag a gafodd y cais, y bydd y cynllun yn cynnig budd sylweddol i'r ddwy ochr (o safbwynt cymdeithasol-economaidd ac amgylcheddol).

Oherwydd lleoliad y datblygiad mae'r UDE yn atgoffa'r datblygwyr ynglŷn â phwysigrwydd mynediad i'r cyhoedd a manau agored. Bydd hyn hefyd yn fater i'w drafod ymhellach yn y trafodaethau 106.

Mae datblygiad Land & Lakes yn gyfle i drawsnewid cyfansoddiad economaidd, amgylcheddol a chymdeithasol Caergybi a'r cyffiniau, ac o ystyried yr hinsawdd economaidd sydd ohoni mae'n beth cadarnhaol iawn ac yn cael ei groesawu'n fawr. Yn ystod y blynyddoedd diwethaf mae Ynys Môn wedi gweld dirywiad economaidd graddol yn arwain at un o'r gwerthoedd ychwanegol crynswth isaf yn y Deyrnas Unedig. Gyda'r orsaf niwclear newydd arfaethedig yn Wylfa, Land & Lakes, Celtic Array, Lateral Power a nifer o ddatblygiadau mawr eraill sy'n cael eu cynnig ym Môn, mae hwn yn gyfle unigryw i fanteisio ar y mewnfuddsoddiadau sylweddol hyn er lles Ynys Môn a Gogledd Cymru.

Mae datblygiad Land & Lakes yn rhan annatod o'r trawsnewidiad hwn a fydd gobeithio'n dod â budd economaidd i Gaergybi, Ynys Môn a Gogledd Cymru.

Mewn e-bost pellach mae'n cael ei egluro bod pryder ymhlith busnesau cysylltiedig ymwelwyr / twristiaeth ar yr Ynys y gallai'r datblygiad gael effaith negyddol ar eu busnesau. O ystyried maint y cynnig hwn, mae'n bwysig ei fod yn integreiddio ac yn cefnogi datblygiad pellach o economi twristiaeth Ynys Môn. Rydym o'r farn y dylai adnoddau pwrpasol gael ei ddarparu gan y datblygwr yn ystod yr adeiladu a chyfnod gweithredol cychwynnol y Pentref Hamdden i gydlynu ac integreiddio deialog gyda'r sector twristiaeth ehangach. Mae hyn yn angenrheidiol er mwyn sicrhau buddion Ynys Môn yn llawn o'r datblygiad.

Addysg: Adran Dysgu Gydol Oes: Pe bai Cais Cynllunio rhif 46C427K/TR/EIA/ECON yn mynd yn ei flaen, yn ôl y fformiwla, byddai Adran Dysgu Gydol Oes Cyngor Ynys Môn yn gofyn am gyfraniadau tuag at:

1. Ysgol gynradd newydd yn ardal Kingsland - £1,534,592
2. Addysg pobl ifanc 16-18 oed yn Ysgol Uwchradd Caergybi - £281,724
3. Adnoddau ychwanegol yn Ysgol Uwchradd Caergybi ar gyfer pobl ifanc 11-16 oed
4. Canolfan Iaith newydd
5. Datblygu Canolfannau Ieuenctid lleol ymhellach.

Gwasanaethau Amgylcheddol (Iechyd): Wedi gwneud nifer o sylwadau ynghylch asesiad sŵn, iechyd a diogelwch, cyflenwad dŵr a hylendid bwyd.

O ran y cynnig diwygiedig y byddir yn ail-ymgyngori yn ei gylch, dywedwyd y dylai'r ymgeisydd fod yn ymwybodol o'r ffaith fod y cyngor yn y broses o ddynodi Ynys Môn gyfan yn ardal Drwyddedu Ychwanegol ar gyfer Tai Amlbreswyliaeth (TA) sy'n cynnwys y rhan fwyaf o dai rhent lle mae tri neu ragor o bobl yn byw ynddynt sy'n ffurfio dwy neu ragor o aelwydydd, waeth faint o lorïau sydd yn y tŷ.

Cynllunio Argyfwng: Rwy'n cymryd fod y datblygwr yn gwybod am y beipen nwy pwysedd uchel yn natblygiad Cae Glas (bydd eich ffeiliau'n cadarnhau hyn) a'r effaith y gall hynny ei chael ar adeiladu'r bwnd a'r cabanau ger yr A55? Rwy'n cymryd mai hon yw'r brif beipen nwy i mewn i Gaergybi ac mae hon oedd yn cyflenwi nwy i'r hen waith alwminiwm?

Fel y gwyddoch, roedd safle'r hen AAM yn safle COMAH haen uchaf ac mae'n bosibl y bydd y datblygiadau arfaethedig yn yr ardal gyfagos yn cyfyngu ar unrhyw ddatblygiad yn y dyfodol ar y safle diwydiannol hwn? Petai safle'r hen AAM yn cael ei datblygu ar gyfer prosesau peryglus a fyddai'n cael canlyniadau y tu draw i'r safle pe ceid digwyddiad mawr ar y safle hwnnw, yna byddai'n rhaid i'r gweithredwr wneud y trefniadau angenrheidiol i leihau'r risg i'r cyhoedd sy'n byw gerllaw yn sgil yr effeithiau niweidiol. Bydd eich cofnodiadau'n cadarnhau a yw'r ffatri Powdr Alwminiwm sy'n parhau i weithredu yn parhau i fod â statws safle COMAH haen is na fydd yn cael effaith ar y datblygiad?

Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru: Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais. Gofyn am ymgynghori â nhw pan fydd manylion ychwanegol yn cael eu cyflwyno.

O ran mynediad i gerbydau, nid oes gan yr Awdurdod Tân wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais hwn ar yr amod y cydymffurfir gyda holl rannau perthnasol Adran 16, Mynediad i Gerbydau, tudalennau 109-111 y Ddogfen B.B5 a gymeradwywyd.

Swyddog Llwybrau: Mae bron i 3km o'r llwybr arfordirol yn mynd drwy'r Parc Arfordirol ac mae'n ased gwerthfawr i'r llwybr arfordirol fel llwybr hir ynghyd â llwybr i'r cyhoedd ei ddefnyddio. Rydym yn awyddus i'r Llwybr Arfordirol gael ei ffurfioli'n Hawl Dramwy Gyhoeddus a byddwn yn croesawu i hynny ddigwydd fel rhan o unrhyw ddatblygiad ar y safle.

Petai'r cais yn cael ei gymeradwyo, byddem yn dymuno sicrhau nad yw'r llwybr arfordirol yn cael ei effeithio gan y datblygiad a bod y llwybr ar gael ac yn ddiogel tra bod unrhyw waith yn cael ei wneud.

Dŵr Cymru: Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol. Nid oes gwelliannau wedi'u cynllunio yn rhaglen fuddsoddi cyfalaf Dŵr Cymru, felly maent yn gwrthwynebu'r cynllun.

Cyngor Archaeoleg Prydain: Dim sylwadau ar hyn o bryd ond mae'n awyddus i fod yn rhan o'r broses.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd: Mae nifer o ddogfennau wedi cael eu cyflwyno gyda'r cais cynllunio hwn yn dwyn sylw at arwyddocâd llefydd hanesyddol, henebion, adeiladau a thirweddau a fydd yn

cael eu heffeithio gan y datblygiad hwn. Yn yr adroddiadau hyn, soniwyd am yr adnoddau y gwyddys amdanynt gan asesu effeithiau posibl y cynigion ar weddillion archeolegol unigol a'r amgylchedd hanesyddol yn ehangach. Mae'r rhain cyn cynnwys Astudiaeth o Nodweddion y Dirwedd Hanesyddol (Adroddiad Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd 1047) ac Asesiad Archeolegol (Adroddiad Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd 968).

Ymhellach i'r astudiaethau hyn ac er mwyn cwrdd â gofynion Cylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg), paragraff 13, cynhaliwyd arolwg geoffisegol (magnetometr) o ardal y datblygiad gan gomisiynu rhaglen gloddio ddwys wedi'i thargedu'n benodol. Adroddwyd ar ganlyniadau hyn yn Adroddiad Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd 1050.

Mae canlyniadau ac argymhellion yr astudiaethau hyn wedi cael eu crynhoi yn y bennod (Pennod 11) o'r Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd sy'n ymwneud ag Archeoleg a Threftadaeth. Fodd bynnag, cyfyngwyd ar yr astudiaethau sydd wedi eu cynnwys gyda'r cais cynllunio gan:

- Natur y cais (oherwydd bod ardal y datblygiad mor fawr ac wedi ei wasgaru dros 3 o safleoedd mawr) a,
- Y manylion sydd wedi eu cynnwys yn y cais (oherwydd mai cais amlinellol ydyw gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl).

O ganlyniad, nid yw'r cais hwn mor fanwl â'r disgwyl oherwydd sensitifrwydd cyffredinol yr amgylchedd hanesyddol, y potensial archeolegol sylweddol a nifer o asedau hanesyddol dynodedig ar y safle,

Adeiladau a thirweddau hanesyddol – Mae safle'r datblygiad ym Mhenrhos yn debyg i barc a gardd hanesyddol gyda'i hanes wedi'i gofnodi ers o leiaf 500 o flynyddoedd. Mae'r safle'n cynnwys 7 o adeiladau rhestredig ynghyd â nifer o nodweddion gerddi hanesyddol sydd heb eu dynodi. Er nad yw Cadw wedi cynnwys Penrhos ar y rhestr o Barciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru, mae'r ardal yn un o arwyddocâd rhanbarthol ac mae nifer o argymhellion wedi cael eu cynnwys yn y bennod Nodweddion ac Archeoleg a Hanes gan gynnwys cynllun rheoli cadwraeth. Byddai astudiaeth o'r fath yn hanfodol i roi siâp ar raglen o gadwraeth wybodus. Er mwyn sicrhau astudiaeth o'r fath, argymhellir cynnwys amod cynllunio.

Adeiladau hanesyddol a gweddillion archeolegol eraill sydd uwchlaw'r ddaear – Rhaid i'r cynigion sicrhau cadwraeth a gwella'r ardal o gwmpas yr holl asedau dynodedig gan gynnwys yr adeiladau rhestredig ym Mhenrhos a'r Henebion Cofrestredig sydd wedi eu lleoli y tu allan i Gae Glas gan gynnwys Siambr Gladdu Neolithig Trefignath (SAM An011). Fodd bynnag, ceir hefyd nifer o adeiladau a strwythurau o ddidordeb hanesyddol neu archeolegol sylweddol nad ydynt wedi eu dynodi a bydd angen asesu a gwerthuso'r rhain ymhellach ac/neu gynig gamau lliniaru. Gwneir argymhellion yn nhabl 11.6 ac maent yn cynnwys cofnodi Fferm Tre'r Gof. Nodwyd y gallai'r gwaith cloddio arbrofol a argymhellir arwain at yr angen i gloddio'r safle'n gyfan gwbl.

Yn wyneb canlyniadau'r adroddiad ac yn unol â chanllawiau cynllunio cenedlaethol (Polisi Cynllunio Cymru 2012), Cylchlythyr 60/96 y Swyddfa Gymreig (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg) a Chylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig (Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth) paragraffau 82 ac 83, argymhellir y dylai'r awdurdod cynllunio, petai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu, fynnu ar gamau lliniaru archeolegol priodol cyn ac yn ystod y gwaith datblygu. Er mwyn sicrhau hynny, argymhellir y dylid rhoi amod cynllunio ynghlwm wrth y caniatâd.

Gweddillion archeolegol dan y ddaear - Mae safle Parc Cybi yn ymyl ardal datblygiad Cae Glas ac mae'n agos i ardal Kingsland. Yn ystod y gwaith cloddio archeolegol a wnaed cyn cychwyn ar ddatblygu Parc Cybi, daethpwyd o hyd i'r gweddillion archeolegol mwyaf erioed yng Ngogledd-orllewin Cymru. Roedd y gweddillion yn dyddio'n ôl i'r holl gyfnodau ers yr Oes Iâ diwethaf ac yn cynnwys Tŷ Neolithig a 'Multi Cist Barrow' o'r Oes Efydd, pethau na ddaethpwyd o hyd iddynt erioed o'r blaen ar Ynys Môn, ynghyd ag anheddiad arwyddocaol o ddiwedd y cyfnod cynhanesyddol, anheddiad Rhufeinig, mynwent ganoloesol a gweddillion pwysig eraill.

Yn ystod yr asesiad a wnaed cyn cyflwyno cais o safle cyfagos Parc Cybi, cymerwyd samplau o ganran fechan iawn o safle cyfan y datblygiad (oddeutu 1%) gan olygu bod y datblygwr yn agored i risg archeolegol sylweddol. Mae'r asesiad a wnaed hyd yma ar gyfer y cais hwn wedi samplu canran lai o lawer (llai na 1%) o ardal y datblygiad gan olygu felly fod posibilrwydd cryf y gellid dod ar draws gweddillion archeolegol sylweddol neu helaeth.

Yn ystod yr asesiad archeolegol, daethpwyd ar draws anheddiad cynhanesyddol yn ardal ddatblygu Kingsland. Ni wyddys yn iawn beth yw arwyddocâd y safle hwn ond os yw mewn cyflwr da, gallai fod yn

safle o ddi-ddordeb rhanbarthol os nad cenedlaethol. Ni wyddys ychwaith pa mor fawr yw'r safle hwn ac mae'n debygol y deuir ar draws gweddillion cysylltiedig yn y dirwedd ehangach. Ni fedrir ond cymryd camau lliniaru ar y safle hwn drwy gymryd mesurau cadwraeth ar y safle neu drwy wneud gwaith cloddio archeolegol helaeth.

Yn yr asesiad archeolegol, nodwyd y posibilrwydd fod lôn Rufeinig yn ardal ddatblygu Cae Glas ynghyd â nifer o dwmpathau wedi llosgi a oedd mae'n debyg yn dyddio'n ôl i'r cyfnod cynhanesyddol hwyr neu, yn fwy penodol, yr Oes Efydd. Mae'n bosibl y deuir o hyd i safleoedd Rhufeinig pellach yn gysylltiedig â'r lôn ac mae'n bur bosibl fod gweddillion cynhanesyddol eraill wedi goroesi ar draws y safle. Mae angen asesu ymhellach er mwyn deall y gweddillion yn llawn a datblygu camau lliniaru priodol.

Dangosodd y gwerthusiad o ardal ddatblygu Penrhos nifer o derfynau caeau cynnar a phosiblwydd o ddyddodion wedi'u cadw'n dda. Gan mai darn bach o'r ardal hon gafodd ei werthuso ni wyddom eto beth yw'r potensial archeolegol. Bydd angen rhagor o waith ymwithiol er mwyn datblygu argymhellion lliniaru priodol.

Materion archeolegol ychwanegol – Nid yw effaith y cynigion yn gyfyngedig i'r ardaloedd datblygu oherwydd gall effaith draenio, tirlunio neu blannu coed ar yr hyn sydd o dan y ddaear fod yn hafal, neu hyd yn oed yn fwy, nag effaith y datblygiad ei hun. Mae arolygon geoffisegol a rhywfaint o waith agor ffosydd gwerthuso ymwithiol wedi'i wneud er mwyn asesu potensial archeolegol yn yr ardaloedd tirlunio a phlannu coed. O ganlyniad, mae angen asesiad archeolegol pellach ar yr ardaloedd hyn er mwyn llunio strategaeth lliniaru archeolegol briodol.

Mewn ymateb i'r pryderon archeolegol hyn mae CgMs Consulting wedi paratoi Datganiad o Fwriad i fynd gyda'r cais cynllunio (Mehefin 2013). Pwrpas y ddogfen hon yw nodi amserlen ddangosol a fydd yn caniatáu i'r datblygwyr ymgymryd â rhaglen o waith archeolegol wedi'i drefnu mewn camau a all helpu i roi manylion unrhyw waith a fydd yn cael ei wneud cyn y datblygiad.

Adran Hamdden Wedi cadarnhau nad oes cynlluniau ar hyn o bryd ar gyfer datblygu FF11 o Gynllun Lleol Ynys Môn neu FF6 CDU a Stopiwyd. Wedi datgan y bydd newid mewnlifiad o weithwyr / teuluoedd / preswylwyr ar y safleoedd Kingsland Cae Glas a yn newid y deinameg poblogaeth leol a bydd yn newid/cynyddu'r galw am wasanaethau a chyfleusterau hamdden, yn unol â'r adroddiad a baratowyd gan EDU'r cyngor mae mesuriau lliniaru ei.

Rheoli Adeiladu: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

Y Grŵp Sioraidd: Rydym yn falch o weld bod cymaint o wybodaeth wedi cael ei darparu, yn enwedig mewn cysylltiad â'r asedau hanesyddol ar safle Penrhos, er bod llai ar gyfer y ddau safle arall. Mae gan y Grŵp ddi-ddordeb arbennig yn safle Penrhos oherwydd yr adeiladau a'r strwythurau cysylltiedig â'r stad sydd wedi goroesi, ac mae'n croesawu'r bwriad i'w cadw a'u hintegreiddio yn y cynllun. Er hyn, rydym yn dal yn bryderus bod y cynlluniau hyn yn cael eu hystyried mewn ffurf amlinellol gan y bydd y datblygiad yn effeithio ar adeiladwaith a lleoliad yr adeiladau a'r strwythurau hanesyddol.

Mae'r cynllun Uchder Adeiladau'n ddefnyddiol ond sylwn fod y cynllun yn dangos y gallai'r adeiladau yn yr hen erddi muriog fod hyd at 8m o uchder. Credwn y dylid cyfyngu ar uchder adeiladau yn yr ardal hon, gan sicrhau adeiladau un llawr neu 1.5 llawr efallai, a fyddai'n dal yn briodol i fythynnod y stad.

Adran yr Amgylchedd Adeiledig –

Swyddog Cadwraeth:

Cyflwynwyd y canlynol yn dilyn cyflwyniad rheoliad 19:

Gan gyfeirio at yr uchod, fy ymgynghoriadau blaenorol yn rhoi cyngor a chyfarwyddyd ynglŷn ag adeiladau rhestredig a gwarchod yr amgylchedd adeiledig, ac yn dilyn ein hymweliadau safle yn ddiweddar ar 13 ac 20 Mehefin, 2013 a chyflwyno gwybodaeth ychwanegol hoffwn yn awr gyflwyno fy arsylwadau a'm sylwadau i chi fel a ganlyn;

1. Ar y cyfan, rwy'n dal yn gefnogol mewn egwyddor i'r cais hwn sy'n ceisio adfywio Stad Penrhos.
2. Rwyf bellach yn fodlon â'r gwaith y mae Purcell wedi'i wneud yn mapio'r holl adeiladau rhestredig gwarchodedig statudol, pob gwrthrych a strwythur sydd ar yr adeiladau rhestredig, a phob gwrthrych a strwythur nad yw ar yr adeiladau rhestredig ond sy'n ffurfio rhan o'r tir ac sydd wedi gwneud hynny ers cyn 1

Gorffennaf 1948, a hefyd yn nodi gwrthrychau a strwythurau cysylltiedig nad ydynt wedi eu gwarchod ond sydd eto'n hanesyddol i ni eu hystyried. Mae'r wybodaeth hon yn amlwg yn bwysig ar gyfer ein gwymbodaeth a'n dealltwriaeth o'r hyn y mae'n bwysig ei warchod a'i barchu ac yn bwysig hefyd er mwyn asesu pa effaith y gallai'r datblygiadau arfaethedig ei gael ar leoliad, cymeriad a golwg yr adeiladau rhestredig gwarchoddedig.

3. Efallai mai un o'r effeithiau mwyaf ar yr adeiladau gwarchoddedig, eu strwythurau a'u lleoliad yw datblygiad y "Brif Ganolfan". Gan fod mapiau o'r safleoedd gwarchoddedig wedi eu darparu bydd angen rhoi ystyriaeth bellach i ddyluniad ac integreiddiad y Brif Ganolfan a'r ardal o'i chwmpas. Yn ôl y wybodaeth a roddwyd yn y Datganiad Dylunio a Mynediad bydd angen i'r Brif Ganolfan gael caniatâd adeilad rhestredig er ei bod yn adeilad newydd.

4. Bydd y tai allan sydd ynghlwm wrth waliau Tŵr y Beili (*Bailiff's Tower*) a'r Ysgubor a'r Certws yn addasiadau i adeilad rhestredig. Bydd angen gwaith addasu sensitif y tu mewn a'r tu allan. Mae eu lleoliad yn dilyn yr egwyddorion iard stad arfaethedig felly mae'r deunyddiau a gorffeniadau arfaethedig yn hollbwysig er mwyn parhau cymeriad a golwg yr adeiladau hynny.

5. O ran y Sba a'r Maenordy arfaethedig a'r effaith y byddant yn ei gael ar yr adeiladau gwarchoddedig, eu strwythurau a'u lleoliadau, byddwn i'n tybio y gall y mân bethau mewn cynlluniau, sy'n aml yn cael eu hanwybyddu, achosi problemau yn nes ymlaen, ac mae'n amlwg nad yw'r cais hwn yn rhoi llawer o sylw i hynny. Fodd bynnag, mae'r dull a'r fethodoleg ar gyfer addasu a chadw'r adeiladau rhestredig, yn weithredol ac yn adfeilion, yn dilyn hanes clir o ymarfer da sydd wedi'i brofi ac, o ganlyniad, rwy'n cefnogi'r dull hwn a fydd hefyd angen caniatâd adeilad rhestredig fel gwaith adnewyddu.

6. O ran Bythynnod arfaethedig y Stad a'r Ardd Gegin, a'r effaith y byddant yn ei gael ar yr adeiladau gwarchoddedig, eu strwythurau a'u lleoliadau, unwaith eto bydd angen rhoi sylw i'r manylion. Bydd angen ystyried manylion y cabanau arfaethedig eu hunain, ynghyd â'u cyfosodiad, eu maint a'u crynswth. Bydd angen i'r rhai sy'n cael eu cynnig ger waliau'r ardd gegin gael caniatâd adeilad rhestredig er bod egwyddorion y dyluniad yn ymddangos yn briodol ac yn addas i'r diben. Rwy'n fwy pryderus ynglŷn â'r effaith y bydd y rhai hynny sy'n cael eu diffinio fel bythynnod stad arfaethedig yng nghanol yr lard yn ei gael ar leoliad yr adeiladau rhestredig, a'r strwythurau. Efallai y bydd angen lleihau'r crynswth er mwyn cael ateb mwy derbyniol. Nid wyf yn siŵr a yw tudalen 31 yn gwneud hyn (Datganiad Dylunio a Mynediad). Nid yw'r cynllun cyfosodiad arfaethedig ar gyfer Bythynnod yr Ardd Gegin ar dudalen 99 yn ymwneud â chysyniad y braslun a welir ar dudalen 101. Ar ôl sefydlu bod waliau isaf hen dŷ gwydr ac adeilad cysylltiedig yn wrthrych a strwythurau cwrtil sy'n gysylltiedig ag adeilad rhestredig 5768 yna mae angen i'r cynllun cyfosodiad arfaethedig ddangos sut y maent yn cael eu cadw a'u haddasu o bosibl (mae tudalen 7 yn awgrymu y bydd eu hadfeilion yn aros yn y cynllun (Atodiad A) tra mae tudalen 30 yn rhoi cyfosodiad gwahanol). Mae'r map a'r allwedd ar yr un dudalen yn nodi'r Ffynnon bresennol ond ar wahân i ddweud y bydd yr adfeilion yn aros yn y cynllun ni cheir rhagor o fanylion ynglŷn â'r cynnig. Rwyf o'r farn na allai'r Ffynnon hanesyddol yn yr hen Erddi Cegin muriog gael ei hystyried fel gwrthrych neu strwythur cwrtil sy'n gysylltiedig â'r Tŵr Dŵr Rhestredig oherwydd ar y dyddiad rhestru, 22/2/93, roedd ei phwrpas a'i swyddogaeth wedi dod i ben. Fodd bynnag, byddwn yn awgrymu y dylai gael ei chofnodi fel gwrthrych neu strwythur hanesyddol pwysig heb ei warchod y bydd angen cynllunio'n ofalus iawn sut y gellir ei integreiddio i ddatblygiad arfaethedig yr Ardd Gegin.

7. O ran y Stand Betio Rhestredig a'i leoliad byddwn yn awgrymu ei bod yn bwysig cadw cysylltiad gweledol â'r darn o dir y bwriadwyd iddo gael ei ddefnyddio ar ei gyfer h.y. Penrhyn Quillet. Felly, bydd angen i gyfosodiad cabanau arfaethedig "Cabanau Quillet" ystyried hyn yn ogystal â choed yn yr olygfa hon. Efallai y gellir llunio cynllun yn dangos yr olygfa o'r ardal i gael ei gymeradwyo.

8. O ran y strwythurau hanesyddol eraill nad ydynt wedi cael eu gwarchod hoffwn wneud y sylwadau a ganlyn.

8.1 Mae'r Tŷ Cwch yn adfail pwysig ar Stad Penrhos ac er bod llawer o'r plinth cerrig a rwbel wedi goroesi mae'r uwchstrwythur pren gwreiddiol a oedd ar y plinth wedi mynd. O safbwynt cadwraeth hanesyddol, mae'n bwysig darganfod defnydd ac integreiddio'r hyn sydd wedi goroesi â'r datblygiad cyfan. Mae'r cynnig presennol yn ymddangos braidd yn ddadleuol mewn lleoliad hynod agored a sensitif yn yr AHNE. Efallai y gellir addasu'r dyluniad er mwyn lliniaru ei effaith weledol gan gyfuno ac addasu'r adfail yn adeilad/gwrthrych/strwythur newydd.

8.2 Mae'r Tŷ Ymdrochi hefyd yn adeilad hanesyddol heb ei warchod sy'n rhan o Stad Penrhos. Nid yw'r hyn a welir heddiw yn debyg o gwbl i'r Tŷ Ymdrochi gwreiddiol a fyddai'n llawer llai ac â dyluniad a chymeriad addas i'r diben. Byddai'r cynnig yn gwneud un peth cadarnhaol; cael gwared ar adeilad hyll yn y lleoliad hynod sensitif hwn. Fodd bynnag, fel y dengys y braslun o'r adeilad a gynigir yn ei le, mae angen iddo fod yn

adeilad tirnod o safon uchel iawn neu mae angen iddo fod wedi'i ddylunio fel ei fod yn ymdoddi i'r dirwedd.

8.3 Nodwedd arall yw Sedd Arthur. Mae'r ardal hon i'w chadw fel man agored cyhoeddus sy'n cael clustogfa barchus o ran y datblygiad arfaethedig ac mae cabanau arfaethedig "Cabanau Quillet" yn eithaf pell.

8.4 Nid yw'n ymddangos bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar y Tŷ Pwmp a Beddmanarch, ar wahân i'r gwaith adnewyddu arfaethedig.

8.5 Nid yw'n ymddangos bos y datblygiad arfaethedig yn cael effaith uniongyrchol ar Fwthyn y Garddwr. Fodd bynnag, bydd angen ystyried effaith bosibl y Bythynnod Stad arfaethedig yn rhan ddeheuol yr ardd furiog.

8.6 Bydd angen ystyried y ffos gudd sy'n mynd o amgylch y Quillet a bydd angen rhoi sylw i waliau terfyn cerrig a nodweddion gardd a nodwyd yn y cynllun mawr mewn cynllun rheoli cadwraeth y byddaf yn ei argymhell os bydd y cynllun yn mynd ymlaen i fod yn gais manwl.

8.7 Yn olaf, mae Porthdy Penrhos i'w weld ar lawer o fapiau a chynlluniau cynnar o'r Stad, felly o safbwynt cadwraeth adeiladau hanesyddol, heb ystyried ei statws, mae'n adeilad pwysig ar Stad Penrhos sydd wedi cadw ei hunaniaeth a'i swyddogaeth wreiddiol. O safbwynt cadwraeth adeiladau byddai o fudd sylweddol pe bai Porthdy Penrhos a'r giatiau gwreiddiol yn cael eu hadnewyddu a'u hadfer.

9. Yn fyr, ar y cyfan rwy'n dal i gefnogi'r cais hwn mewn egwyddor. Bellach ar ôl gweld mapiau o'r holl adeiladau, gwrthrychau a strwythurau gwarchoddedig statudol ac anstatudol, ac ystyried fy nealltwriaeth i o'r effaith y gallai'r datblygiad arfaethedig ei gael arnynt, mae'n bwysig iawn bod Cynllun Rheoli Cadwraeth adeiladau hanesyddol yn cael ei lunio cyn cyflwyno cais cynllunio manwl ffurfiol a'r ceisiadau niferus am Ganiatâd Adeilad Rhestredig sydd eu hangen, felly gorau oll efallai os gallwch ystyried hyn fel mater a gadwyd yn ôl/amod cynllunio.

Swyddog Coed:

Penrhos

Byddai'r cyfosiad dangosol fel y mae wedi'i ddiffinio yn y cynllun paramedrau yn arwain at golli tua 25% o'r holl orchudd coetir ym Mhenrhos. Mae rhan helaeth o'r coetir hwn yn goetir gwerth uwch categori 'A' ac mae cyfran lai ohono'n goetir sy'n cael ei warchod gan Orchymyn Cadw Coed fel y nodir yn nhabl 1 uchod. Ymddengys bod llawer o'r Coetir categori 'A' yn goed masarn wedi aildyfu ac nad ydynt yn rhan o gynllun plannu ffurfiol. Fel y dywed yr adroddiad, ni fyddai coed eraill yn lle'r rhai a gollid ym Mhenrhos yn y tymor canolog, a byddai'n anodd ailgyflwyno coed ym Mhenrhos yn yr hirdymor oherwydd yr amodau ar y pentir. Mae'n bosibl y byddai coetir newydd yn fwy amrywiol yn yr hirdymor, ond byddai ei gymeriad yn wahanol.

Mae'n bosibl y gellid cadw rhai coed hanesyddol yn yr ardaloedd dan sylw yn amodol ar gynllun manwl yn seiliedig ar argymhellion arolwg *BS 5837:2010 Trees in relation to Design Demolition and Construction – Recommendations*. Byddai'n rhaid cael Datganiadau Dull Tyfu Coed helaeth hefyd i fynd gydag arolwg o'r fath yn seiliedig ar y methodolegau a'r strategaethau tybiannol yn y Strategaeth Amgylcheddol.

Mae'n bosibl y gellid cadw rhai o'r coed presennol yng nghynllun y cabanau arfaethedig yn y Quillet oherwydd oed y blanhigfa. Lle bo coed yn cael eu colli, byddai'n haws plannu rhai eraill yn eu lle yn y tymor byrrach.

Y prif ardaloedd Gorchymynion Cadw Coed sy'n cael eu heffeithio yw rhannau o W3 ac W4. Nid yw'r arwynebedd Gorchymynion Cadw Coed sy'n cael ei effeithio yn sylweddol o'i gymharu â chyfanswm yr arwynebedd, ac ni fydd y datblygiad sy'n cael ei gynnig yn yr ardal Gorchymynion Cadw Coed yn newid yr olygfa at i mewn.

Mae'r golled o ran coetir â Gorchymynion Cadw Coed y gellir mynd iddo (yn hytrach na choetir gweladwy) yn bwysig, ac mae'r ardal y gellir mynd iddi yn cael ei lleihau 50%. Gall rheolaeth wella ansawdd y coetir a mynediad a nodweddion ynddo, ond ychydig iawn o goetir newydd a fyddai ar gael i'r cyhoedd fynd iddo yn ardal Penrhos (0.6 ha yn cael ei gynnig). Efallai hefyd y bydd rheolaeth yn galw am deneuo ac ailblannu yn y rhannau o goetir.

Cae Glas

Nid yw'r posibilrwydd o golli coed a choetir mor arwyddocaol ar y safle hwn; nid yw'r coetir presennol o

ansawdd cystal ac mae ardaloedd agored mawr ar y safle lle nad oes angen torri unrhyw goed i hwyluso'r datblygiad. Cedwir ardaloedd clustogi sylweddol ac mae'n bosibl y gellir creu terfyn newydd a phlannu coed o fewn y safle, ailstrwythuro, cysylltu a gwella amrywiaeth y coetir, yn enwedig y tu mewn.

Byddai unrhyw gyfodiad yn seiliedig ar arolwg arall *BS 5837:2010 Trees in relation to Design Demolition and Construction – Recommendations*. Byddai'n rhaid cael Datganiadau Dull Tyfu Coed helaeth hefyd i fynd gydag arolwg o'r fath yn seiliedig ar y methodolegau a'r strategaethau tybiannol yn y Strategaeth Amgylcheddol.

Byddai gwell mynediad cyhoeddus i'r Warchodfa Natur arfaethedig yn arwain at enillion sylweddol o ran mwynder cyhoeddus, ond heb fwy o eglurder ynglŷn â'r trefniadau tebygol ar gyfer mynediad, gellir ei ystyried fel gwelliant posibl yn hytrach na mesur lliniaru ar ffurf coetir hygyrch yn rhywle arall.

Fel yn achos Penrhos, efallai y bydd angen gwaith teneuo, torri ac ailblannu wedi'i dargedu er mwyn rheoli coetir nad yw'n cael ei effeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad.

Dylai plannu coetir newydd fod yn bosibl fel sy'n cael ei gynnig, yn amodol ar gyfyngiadau topograffeg sylfaenol. Cynigir y gwaith plannu newydd yma fel mesur lliniaru effeithiau colli coed ym Mhenrhos.

Mae'r cynnig yn dangos bod modd plannu coetir yn lle'r hyn a gollir drwy ystyried y safleoedd gyda'i gilydd. Ar safle Penrhos bydd gwaith plannu newydd yn gyfyngedig a thros gyfnod sylweddol. Ychydig o goed a gollir mewn ardaloedd Gorchmynion Cadw Coed, a bydd y coed yn dal i ddarparu sgrin bwysig i'r datblygiad presennol ar y safle ac yn sgrinio datblygiad newydd. Mewn rhai mannau bydd yr effeithiau ar werth y coetir Gorchmynion Cadw Coed yn fwy o ran mwynder cyhoeddus e.e. o lwybr yr arfordir lle mae'r datblygiad arfaethedig yn gwanhau'r glustogfa, ac o lwybrau mewnol a gedwir sy'n ffinio ar y datblygiad arfaethedig. Byddai plannu o'r newydd yn Kingsland yn lliniaru colledion hefyd.

Sylwadau Tirwedd

I ddechrau, gwnaeth y Swyddog Tirwedd nifer o argymhellion yn ymwneud â'r cynigion gwreiddiol a gyflwynwyd. Roedd y rhain yn cynnwys darparu rhagor o wybodaeth, newidiadau i'r asesiad, y cynllun a'r cynigion, rhagor o fesurau lliniaru yn ymwneud yn fwyaf arbennig â'r AHNE.

Roedd y newidiadau y gofynnwyd amdanynt yn cynnwys gostwng uchder y cabanau ar bentir Penrhos er mwyn lleihau'r effeithiau andwyol posibl yn yr ardal sensitif hon yn agos at lwybr yr arfordir. Argymhellwyd hefyd bod rhagor o waith yn cael ei wneud mewn cysylltiad ag effeithiau cronus y datblygiad.

Mewn sylwadau terfynol nodwyd bod y tri safle, Penrhos, Cae Glas a Kingsland, o fewn yr AHNE ac yn Ardaloedd Cymeriad Tirwedd 1 a 3 o Strategaeth Tirwedd Ynys Môn – Diweddariad 2011.

Mae'r asesiad o'r effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol yn ystyried effeithiau posibl y datblygiad arfaethedig ar gymeriad tirwedd y safleoedd a'r ardal o'u cwmplas ac effaith weledol y cynigion drwy nodi derbynnyddion gweledol sensitif a lleoliadau golygfannau allweddol.

Mae'r asesiad o'r effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol wedi cael ei wneud gan gyfeirio at *Guidelines for Landscape & Visual Impact Assessment*, 2il argraffiad, 2002. Mae'r asesiad yn cynnwys dadansoddiad desg ac astudiaeth faes / arsylwad ar y safle.

Asesiad Tirwedd

Pennod 9. Yn cyfeirio at y dirwedd h.y. y dirwedd ffisegol a all gael ei heffeithio'n uniongyrchol gan y datblygiad, gan gynnwys amcangyfrif o faint y newid i:-

Elfennau Tirwedd Allweddol, sy'n cynnwys coed, coetir, gwrychoedd, rhostir, topograffeg tiffurf, morlin, elfennau adeiledig e.e. waliau cerrig, olion stad hanesyddol Penrhos, llwybrau troed a mannau agored cyhoeddus a thir amaethyddol.

Gorchudd Coed, sef coed sy'n ychwanegu cymeriad tirwedd i leoliad adeiladau hanesyddol ym Mhenrhos a Gorchymyn Cadw Coed sy'n bodoli ar ran o'r coetir ym Mhenrhos, a'r angen i gadw cyrion coetir er mwyn cadw cymeriad a sgrinio. Mae'n hollbwysig bod dyfnder sylweddol o gwr coetir / coed sgrinio yn cael eu cadw er mwyn cynnal cymeriad / diogelu sgrinio ar safle Penrhos a bod y sgrin coetir hwn yn cael ei warchod gan orchymyn cadw a chynllun rheoli i ddibenion lliniaru.

Nid yw'n debygol y bydd y lletem werdd a fydd yn cael ei cholli i'r datblygiad arfaethedig yng Nghae Glas yn cael llawer o effaith ar y brif ran sydd ar ôl o'r lletem werdd rhwng Trearddur a Chaerdybi / safle cyflogaeth Tŷ Mawr. Gweler y sylw pellach isod.

Dadansoddiad Ychwanegol o'r Effaith Bosibl ar y Lletem Werdd

Bydd rhan sylweddol o'r lletem werdd sy'n eiddo i'r ymgeisydd yn cael ei chynnal a'i chadw fel coetir cymysg a chonifferaidd (i'r de a'r dwyrain) a rhostir a reolir (i'r gorllewin) sy'n golygu y bydd yn dal wedi'i dynodi'n glustogfa i gymunedau lleol.

Bydd rhywfaint o dir amaethyddol ar derfyn gogledd ddwyreiniol y lletem werdd sy'n ffinio â'r A55 yn cael ei golli i'r datblygiad, ond bydd rhwym mawr o'r lletem werdd (tua 785m o led) yn cael ei gadw rhwng Fferm Tre Gof ym mhen gorllewinol Cae Glas (cynnig adeiledig) a Ffordd Trearddur. Mae cynigion hefyd ar gyfer plannu datblygedig yn yr ardal hon er mwyn gwella a chryfhau'r rhan hon o'r glustogfa.

Un o'r rhannau culaf o'r lletem werdd yw'r darn rhwng Penrhyn Geiriol a safle Tŷ Mawr / Parc Cybi sy'n ddim ond tua 120m o led. Bydd gweddill y glustogfa rhwng cynnig Cae Glas a Threarddur yn llawer mwy na hyn – tua 785m. Felly, nid yw'n debygol y bydd y cynnig yng Nghae Glas yn cael llawer o effaith ar y lletem werdd gan y bydd rhan helaeth o'r lletem werdd bresennol yn cael ei chynnal a'i chadw fel clustogfa. Bydd ychwanegu gwaith plannu datblygedig hefyd yn gwella sgriniad a bioamrywiaeth yr ardal hon.

Bydd prif ran datblygiad Cae Glas yn rhan ogledd-ddwyreiniol y lletem werdd ger yr A55 a bydd o ddyluniad priodol i'w gyd-destun h.y. (tirwedd ddiwydiannol Alwminiwm Môn a choridor yr A55 i'r gogledd, Trearddur i'r gorllewin a rhan o'r môr mewndirol i'r de a'r dwyrain). Mae'r cynnig yn cynnwys plannu coetir newydd a chyrrff dŵr i wella lleoliad y datblygiad adeiledig a bydd yn integreiddio'n well â'r coetir presennol yn rhannau gogledd-orllewinol, deheuol a de-ddwyreiniol y lletem werdd.

Arfordir heb ei Ddatblygu

Lliniaru

Mae Mesurau Lliniaru a Gwella'n cael eu hystyried a'u hegluro. Mae ardaloedd newydd o blannu datblygedig i ddibenion sgrinio / lliniaru wedi cael eu dangos yn glir ar bob un o'r 3 safle. Ym Mhenrhos caniateir i ardal sylweddol o blannu datblygedig sefydlu fel mesur lliniaru cyn datblygu unrhyw gabannau ar y pentir er mwyn helpu i ddiogelu rhan o gymeriad amaethyddol agored y pentir a'r rhan sensitif hon o'r AHNE. Mae cynigion lliniaru plannu datblygedig tebyg ar gyfer Kingsland a Chae Glas.

Dyluniad Adeiladau

Mae cabanau'r pentir wedi cael eu dylunio i ymddangos fel pe baent yn toddi i mewn i'r dirwedd ac mae dyluniad, cyfeiriad a lleoliad y cabanau ar y pentir wedi'i ystyried yn ofalus gan ddefnyddio deunyddiau naturiol er mwyn lleihau effeithiau posibl. Bydd y cabanau agosaf at yr arfordir yn is o ran uchder fel y gwelir er mwyn helpu i leihau'r effeithiau andwyol posibl yn yr ardal sensitif hon sy'n agos at lwybr yr arfordir.

Bydd y cabanau yn y coetir yn seiliedig ar arolwg coed manwl er mwyn lleihau effeithiau ar goed o werth a byddant yn dilyn canllawiau BS 5837 er mwyn cadw lefel dderbyniol o orchudd coed i ddibenion lliniaru a mwynder.

Cynigion Tirwedd

Yn cyfeirio at adfer gerddi ffurfiol, lleoliadau tirwedd, mwy o amrywiaeth o rywogaethau o blanhigion, bioamrywiaeth, rheolaeth coetir, cadw tir amaethyddol ar yr arfordir, plannu datblygedig ar y pentir cyn datblygu cabanau yn y rhan hon o'r safle er mwyn darparu sgrinio gwledol. Mae hefyd yn cyfeirio at yr agwedd cyffyrddiad ysgafn tuag at fynediad i gabanau coetir er mwyn lleihau effeithiau a phlannu coetir newydd sylweddol er mwyn sgrinio a chreu cynefinoedd.

Penrhos

1. AHNE – Credaf y byddai'r effaith hon yn andwyol iawn mewn rhan (Pentir) yn y tymor byr gan leihau i ganolig yn yr hirdymor ar ôl sefydlu mesurau lliniaru.

2. Cymeriad Tirwedd – ychydig yn andwyol i niwtral yn dilyn lliniaru
3. Cymeriad Morwedd – bach iawn.
4. Llwybrau troed, beicio – niwtral.
5. Topograffeg – bach iawn.
6. Coed – ychydig yn andwyol.
7. Nodweddion tirwedd o werth – cymharol fuddiol.

Crynodeb

Bydd y cynigion yn cael effaith ar bob un o'r tri safle. Bydd rhai effeithiau'n andwyol a rhai'n fuddiol. Mae'n amlwg o ganfyddiadau'r asesiad y bydd effaith andwyol ar y dirwedd ac effeithiau gweledol andwyol ym mhob un o'r 3 safle yn yr AHNE yn ystod 3 i 8 blynedd gyntaf y datblygiad. Dros gyfnod o 10+ o flynyddoedd mae rhai o'r effeithiau hyn yn debygol o leihau wrth i waith plannu / lliniaru aeddfedu.

Yn dilyn rhagor o drafodaethau ar liniaru mae'r cynlluniau diwygiedig nawr yn cynnig lleoli cabanau ac unedau mewn lleoliadau llai sensitif ac ychwanegu rhagor o dirlunio mewnol helaeth i helpu i dorri ar y datblygiad. Bydd y newidiadau pellach hyn yn darparu tirwedd fwy amrywiol i helpu i integreiddio'r tri safle yn eu lleoliadau sensitif a'u lleoliad penodol yn yr AHNE.

Sylwadau Ychwanegol ar Arfordir heb ei Ddatblygu

Mae dyluniad, uchder, cyfeiriadedd a chyfosodiad cabanau'r pentir wedi esblygu a newid yn dilyn llawer o drafodaethau a chyfarfodydd gyda'r datblygwr. Mae'r cynlluniau diwygiedig presennol wedi ystyried rhagor o liniaru ac yn cynnig lleihad yn uchder y cabanau agosaf at y pentir, mae'r cyfeiriadedd wedi newid er mwyn lleihau effaith weledol o lwybr yr arfordir, mae'r cyfosodiad yn cynnwys plannu datblygedig mewn lleoliadau strategol a chadw a rheoli'n briodol ran sylweddol o gymeriad agored y pentir. O ganlyniad i'r cynigion lliniaru ychwanegol hyn nid yw'r effaith hirdymor ar y rhan hon o'r AHNE yn debygol o fod yn sylweddol.

Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE – Sylwadau Cyffredinol

- Datblygiad(au) mawr mewn ardal sylweddol o AHNE Ynys Môn. Cyfeiriad PCC 5.5.6 – a yw'r prawf polisi yn ddigon cadarn a chynhwysfawr ar gyfer y safleoedd unigol a'r safleoedd gyda'i gilydd
- Angen mwy o fanylion / gwybodaeth / methodoleg ar y camau lliniaru (3 safle) y bwriedir eu cymryd i roi sylw i effeithiau andwyol posibl datblygiad mawr a sylweddol yn yr AHNE

Gwnaed sylwadau ar y datganiad amgylcheddol, yn arbennig mewn perthynas â statws statudol y Cynllun Rheoli AHNE, Rhinweddau Arbennig yr AHNE fel y cânt eu rhestru ar dudalen 21 Tabl 7 y Cynllun Rheoli AHNE.

Mewn sylwadau pellach, soniwyd eto am y profion polisi cenedlaethol ar ddatblygiadau mawr yn yr AHNE a chadernid yr asesiad o safleoedd amgen. Cadarnhawyd bod y materion a godwyd yn yr ymgynghori blaenorol wedi cael sylw boddhaol yn y wybodaeth a ailgyflwynwyd.

PADHI yr Awdurdod Gweithredol Iechyd a Diogelwch: Nid yw'n cynghori yn erbyn y datblygiad.

Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol

O ran yr ymgynghoriad cychwynnol, mynegodd bryder ynglŷn â cholli coetir yn gyffredinol mewn ardal a gofynnodd am greu mwy o goetir brodorol mewn ardal/ardaloedd priodol, ond nid ar draul rhostir sy'n gynefin i ymlusgiaid.

Cynghorodd y dylai Tabl 10.10 yn y cyflwyniad gynnwys ffigurau ar liniaru cynefinoedd fel bod modd gwerthuso'r effeithiau cyffredinol yn well. Dywedodd hefyd fod y tabl hwn yn gwrth-ddweud y nodyn ar dudalen 10 – 42 (yn Nhabl 10.12). Mae'r tabl cyntaf yn dangos colli 0.29 ha o welyau cyrs, heb unrhyw enillion yng Nghae Glas na Kingsland, tra mae'r ail dabl yn dweud y bydd gwely cyrs arall yng Nghae Glas a Kingsland yn sicrhau na fydd colled net. Gofynnodd i'r datblygwr egluro'r pwynt hwn a dywedodd na ddylai'r datblygiad arwain at unrhyw golled net mewn gwelyau cyrs.

O ran y prif gynlluniau sy'n ymwneud ag Arolwg Cynefinoedd Cam 1 ar safle Kingsland gofynnodd am fanylion rheolaeth, er enghraifft, i ddangos sut y bydd ardaloedd rhostir yn cael eu gwella. Awgrymodd hefyd y dylid cadw rhywfaint o laswelltir corsiog. Roedd cadw'r ardal orllewinol â gwlyptir a rhostir a phlannu coed ar yr ymyl ddeheuol yn cael ei groesawu.

O ran safle Penrhos, awgrymwyd y dylai gwaith plannu newydd gynnwys rhywogaethau sydd i'w cael yn lleol, o ogledd-orllewin y Deyrnas Unedig megis coed crafol, bedw, drain gwynion, ysgaw a chelyn.

Gofynnwyd am eglurhad a fydd yr ardal sydd wedi ei dynodi'n goetir llydandail lled-naturiol i'r de-ddwyrain o'r ganolfan ymwelwyr yn cael ei cholli ar safle Cae Glas a gofynnwyd am ragor o fanylion ynglŷn â'r warchodfa natur arfaethedig. Nodwyd y byddai'r cae criced arfaethedig yn cymryd darn bach o laswelltir corsiog.

O ran ymlusgiaid, cynghorwyd y dylid gwneud ymdrechion rhesymol i osgoi trawsleoli lle bo modd, drwy newid dyluniad/cyfosodiad a/neu newid y fethodoleg fel y bo'n briodol. Fel yn achos arolygon rhywogaethau eraill, mae'r camau sy'n cael eu hargymell yn gofyn am ragor o waith, er enghraifft llunio mesurau osgoi rhesymol.

Yn gysylltiedig â'r sylwadau cynharach ynglŷn â dymuno gweld llai o golli coetir, gofynnwyd am restr o safleoedd lle mae dewisiadau cadwraeth gwahanol fel bod gwybodaeth am ffactorau megis cynefinoedd presennol, cofnodion statws rhywogaethau yn ôl y gyfraith ac ati yn helpu i wneud penderfyniadau. Byddai hyn hefyd yn helpu i sicrhau bod y defnydd gorau'n cael ei wneud o'r cyfleoedd yn ardal y cynnig.

Gofynnwyd hefyd am arolygon cen ac ysgyfarnogod.

Yn fyr i gloi, mae nifer o faterion wedi cael eu codi uchod y mae angen mynd i'r afael â hwy. Er bod llawer o bwyntiau da yn ymwneud ag ochr ecolegol y cynnig, teimlid y gellid gwella rhagor ar hyn. Y golled fwyaf yw'r effaith leol ar goetir, ond mae cyfle hefyd i greu mwy o goetir brodorol naturiol a fydd yn werthfawr iawn o safbwynt bywyd gwyllt yn yr hirdymor.

Ar ôl cyflwyno'r cynnig diwygiedig, gan gynnwys y wybodaeth ychwanegol a chynlluniau diwygiedig. Cadarnhawyd bod y newidiadau i bennod 10 o'r Datganiad Amgylcheddol yn dderbyniol yn y bôn, ac y dylai'r dulliau gweithredu a nodwyd gael eu dilyn yn ôl eu natur mewn cysylltiad â'r cymal rheolaeth dyweder.

Mae'r ystyriaeth ddiwygiedig o effeithiau posibl ar nodweddion ACA Ynys Gybi (adrannau 10.44-10.51) yn cael ei hystyried yn dderbyniol ac mae'n dangos na fydd effaith sylweddol ar yr ACA, ond cedwir safbwynt terfynol yn ôl nes bydd sylwadau wedi dod i law gan Cyfoeth Naturiol Cymru sydd â chyfrifoldeb cynghori arbenigol am safleoedd Natura 2000 dan y Rheoliadau Cynefinoedd (2010).

O ran Atodiad H, *Construction Method Statement for Protection of Biodiversity Features* cynghorir y dylid dilyn y dull a amlinellir ond y dylid ei newid yn 2.16 (pwynt bwled cyntaf) ac y dylai gynnwys Hydref- Mawrth, gan gynnwys y misoedd hynny, er mwyn sicrhau effeithiolrwydd y mesur hwn. Nodwyd hefyd y bydd moch daear yn cael eu cynnwys dan yr argymhellion o Asesiad Moch Daear 2012.

O ran Atodiad I, *Section 42 NERC Act 2006 - Habitats And Species Conservation Priorities and Management*, cynghorwyd y dylai'r blaenoriaethau cadwraeth a nodwyd (yn y golofn olaf) gael eu cyflawni ar gyfer y tri safle. Yn achos safle Kingsland, cynghorir y dylid rhoi ystyriaeth arbennig i'r angen i ddiogelu'r dull yn yr hirdymor oherwydd y potensial ar gyfer rhagor o bwysau yn sgil y datblygiad gan fod y safle'n cael ei gynnig ar gyfer defnydd preswyl.

Yn dilyn y cais cynharach cyflwynwyd Arolwg Cen fel Atodiad G. Ni chanfu'r arolwg unrhyw rywogaethau o bwysigrwydd arbennig o safbwynt cadwraeth (gweler Adran 5). Mae'r argymhellion (Adran 6) yn rhoi nifer o ddewisiadau ar gyfer rheolaeth hirdymor, ond mae hefyd yn glir y bydd cen yn ffynnu mewn rhai ardaloedd heb ymyriadau. Gan mai ychydig o rywogaethau penodol o gen o ddiddordeb arbennig sydd ar y safle a chan fod nifer o ystyriaethau rheoli eraill yn cael eu hystyried, cynghorir y dylid ystyried cen mewn cynlluniau rheoli ar lefel sy'n gymesur â'u pwysigrwydd.

Mewn cysylltiad â'r arolwg ysgyfarnogod y gofynnwyd amdano'n flaenorol mae'r Cynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol yn fodlon bod y mater yn cael lefel briodol o sylw a chan nad yw ysgyfarnogod fel rhywogaeth yn cael eu hystyried mor bwysig â rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod nid ystyrir bod angen arolwg ysgyfarnogod mwyach.

O ran y cynigion diwygiedig sydd bellach yn cynnwys gwaith dymchwel gallai hyn fod â goblygiadau i rywogaethau a warchodir. Efallai y bydd angen yr arolwg perthnasol a mesurau lliniaru ac efallai y bydd angen trwyddedau (os yw'n berthnasol) fel y bo'n briodol. Dylid rhoi sylw i'r posibilrwydd bod ystlumod yn unrhyw un o'r adeiladau sydd i'w dymchwel a dylid rhoi cadarnhad bod arolygon ystlumod wedi cael eu cynnal.

Scottish Power: Wedi nodi eu cyfarpar mewn cysylltiad â'r tri safle.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Diogelu ac Is-ddeddfau: Dim gwrthwynebiadau diogelu.

Ymddiriedolaeth Natur Gogledd Cymru: Wedi mynegi gwrthwynebiad i'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn bryderus iawn bod y cais wedi cael ei gyflwyno mewn ffurf amlinellol heb ddigon o fanylion. Mae'r Ymddiriedolaeth wedi dweud bod y rhan fwyaf o'r sylwadau manwl yn gysylltiedig â'r cefndir polisi ar gyfer y cais.

Mewn sylwadau pellach argymellasant y dylai'r Cyngor wrthod caniatâd cynllunio ar gyfer y cais hwn yn ei ffurf bresennol.

Gwnaethpwyd y pwyntiau cyffredinol a ganlyn:

i) Rydym yn bryderus bod y cais yn dal mewn ffurf amlinellol ac, o ganlyniad, gallai pob cynnig gael ei newid heb ymgynghori'n eang â'r rhanddeiliaid

ii) Rydym yn dal yn bryderus ynglŷn â'r effaith bosibl ar yr AHNE a dilyn canllawiau cenedlaethol (PPW5) sy'n ymwneud â hi.

iii) Mae'r fersiwn diweddaraf o Bolisi Cynllunio Cymru yn rhoi digon o resymau i gefnogi gwrthod y cais hwn.

iv) Hoffem bwysleisio bod ardal Penrhos, yn fwyaf arbennig, eisoes yn adnodd amgylcheddol gwerthfawr i Ynys Môn ac yn darparu cyfleoedd ar gyfer ystod o weithgareddau sydd o fudd i iechyd a lles cymdeithasol miloedd o bobl.

v) Rydym yn argymhell bod unrhyw ystyriaeth bellach o'r datblygiad yn digwydd fel ceisiadau cynllunio ar wahân ar gyfer y tair ardal a nodwyd.

vi) Rydym yn bryderus nad yw'r sylwadau a wnaethom ynglŷn â'r cais cynharach wedi cael eu hystyried eto.

Gwneir sylwadau manwl hefyd ynglŷn â'r agweddau a ganlyn ar y cyflwyniad: Cynaliadwyedd heb ei brofi; cynamserol; awgrymir bod sail ddigonol i wrthod caniatâd cynllunio; gofynnwyd am ragor o wybodaeth ynglŷn â sut y mae datblygiad mor fawr yn helpu i greu economi carbon isel; effaith ar fioamrywiaeth; cwestiynu cynsail economaidd y datblygiad fel y mae, gan ei fod yn ddatblygiad unigol mawr sy'n newid y dirwedd; teimlir y byddai arian o gronfa dreftadaeth y loteri yn ffordd fwy priodol, a phwyntiau o safon mewn lleoliadau allweddol; pryder ynglŷn â ffurf amlinellol; heb gael ei argyhoeddi bod angen y tai; colli coetir; aflonyddu, ddim yn rhoi sylw i bryderon yn ymwneud â SoDdGA o ran mwy o bwysau; angen ymgynghori ynglŷn â lliniaru ac amodau cynllunio; dim digon o fanylion ynglŷn â'r effaith ar yr ACA; ddim yn cydnabod pa mor gryf yw'r farn yn erbyn y cynnig; dim ymdrech i bennu'r effaith ar infertebratau; yn dymuno gwneud sylwadau ynglŷn â'r datganiad dull, Rhywogaethau sy'n cael eu Gwarchod gan Ewrop, yn croesawu'r Datganiad Drafft ar y Dull Adeiladu ond yn nodi ei fod yn seiliedig ar Fesurau Osgoi Rhesymol, bwlch difrifol o ran bioamrywiaeth yn yr ardal; problemau yn ymwneud â'r rhywogaethau o goed a fydd yn cael eu plannu a'r effeithiau ar wiwerod coch, anghysonderau yn y Datganiad Dylunio a Mynediad.

Cymdeithas Diogelu Adeiladau Hynafol: Mae gan y Gymdeithas amheuan o hyd ynglŷn â'r ffaith fod y cynllun hwn yn cael ei ystyried yn ei ffurf amlinellol oherwydd yr adeiladau a'r strwythurau rhestredig ar safle Penrhos a hefyd yr asedau hanesyddol sydd wedi eu dynodi ac sydd heb eu dynodi ar y ddau safle arall. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi darparu llawer iawn o wybodaeth i gefnogi'r cais ac rydym yn nodi ac yn croesawu'r bwriad i gadw'r asedau hanesyddol ar safle Penrhos a'u gwneud yn rhan o'r cynllun cyfan. Fodd bynnag, mae llai o wybodaeth ynglŷn â'r nodweddion hanesyddol ar y ddau safle arall a sut y byddant yn cael eu trin.

O ran yr adeiladau a'r strwythurau hanesyddol ar safle Penrhos, rydym yn gobeithio y gellir osgoi gwaith adnewyddu ar hap ac rydym yn falch o weld bod y Datganiad Dylunio a Mynediad yn dweud y bydd rhai ardaloedd yn cael eu cadw 'fel y maent'. Mae'r lluniadau a'r cynlluniau cysyniadol yn dangos y gallai'r datblygiad arfaethedig gael ei gyfuno'n ystyrlon â'r adeiladau a'r strwythurau hanesyddol sy'n bodoli'n barod, ond gan fod pob mater wedi'i gadw'n ôl, ar wahân i'r fynedfa, rydym yn bryderus y gallai'r cysyniad gael ei 'lastwreiddio' ymhellach yn y broses.

Os rhoddir caniatâd amlinellol, rydym yn edrych ymlaen i fod yn rhan o ymgynghoriad yn y dyfodol ar y cais

cynllunio llawn a'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig.

Network Rail: Er na fydd y cynnig yn effeithio ar unrhyw groesfannau yn yr ardal, mae'n dweud ei fod yn bryderus y bydd y cynnig yn cynyddu'r perygl y bydd pobl yn tresbasu ar y rheilffordd sy'n cael ei defnyddio, ac mae wedi gwneud argymhellion ynglŷn â hyn a gwaith ger tir Network Rail.

Yn yr ailymgynghoriad dywedodd Network Rail ei bod yn ymddangos o astudiaeth desg nad yw'r cynnig hwn yn peri llawer o risg i dir a seilwaith cwmni Network Rail ond mae nifer o faterion wedi'u rhestru a allai effeithio ar linell y rheilffordd a chynghorir yr ymgeisydd i gysylltu â Network Rail er mwyn lliniaru'r risgiau hyn.

Y Gymdeithas Frenhinol er Gwarchod Adar (RSPB): Nid yw'r RSPB yn credu y dylai'r Awdurdod Cynllunio Lleol benderfynu ynglŷn â'r cais ar wahân i'r materion a gedwir yn ôl, neu unrhyw rai ohonynt, gan nad yw'n bosibl asesu effeithiau andwyol sylweddol tebygol y cynllun yn ei gyfanrwydd ar sail ychydig o wybodaeth.

Cymdeithas Wiwerod Coch: Mae wiwerod coch ar safle Cae Glas ac mae tystiolaeth bod y rhywogaeth ar safle Penrhos hefyd. Gwnaethpwyd sylwadau ynglŷn â'r mathau o goed y dylid eu plannu ac effeithiau darnio canopi. Mae angen amlinellu'r mesurau lliniaru effaith aflonyddu ar wiwerod coch yn ystod y cam adeiladu yn fanylach.

Secure by Design: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

Adran Ddraenio: Dylid ymgynghori â Dŵr Cymru gan fod yr ardal yn ardal sy'n cael ei gwasanaethu gan garthffos gyhoeddus.

Byddai angen i'r ymgeisydd gael caniatâd gan Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer y dŵr wyneb a fydd yn rhedeg.

O ran yr ailymgynghoriad nodir y dylid ystyried y manylion draenio a oedd yn yr asesiad o ganlyniadau llifogydd a gyflwynwyd yn flaenorol fel rhan o'r cais hybrid diwygiedig.

Ni chyflwynwyd unrhyw fanylion draenio penodol ar gyfer y systemau draenio dŵr budr y bwriedir iddynt wasanaethu'r safleoedd datblygu. Dylid rhoi cadarnhad bod pwyntiau cswllt derbyniol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus wedi cael eu cytuno gyda Dŵr Cymru a darparu cynlluniau dangosol ar gyfer y system garthffosiaeth ar y safle.

Bydd angen cyflwyno manylion ynglŷn â'r dyluniad a'r gwaith adeiladu ar gyfer y systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb gydag unrhyw gais cynllunio llawn.

Y Gymdeithas Fictoriaidd: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) – Fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A55 mae'n dweud y dylai unrhyw ganiatâd a roddir gynnwys yr amodau a ganlyn:

1. Cyn defnyddio Cae Glas fel llety i weithwyr yn gysylltiedig ag unrhyw waith arfaethedig yng ngorsaf niwclear Wylfa, dylid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod priffyrdd ynglŷn â nifer y teithiau y rhagwelir y byddant yn cael eu creu a sut y ceisir lliniaru'r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd, a dylai'r awdurdod priffyrdd ei gymeradwyo yn ysgrifenedig.

Mewn sylwadau pellach yn gofyn bod asesiad o weithwyr niwclear yng cae glas a Kingsland a'r defnydd gwyliau yn Pernhos yn cael ei wneud cyn gweithredu'r defnydd. Gofynnwyd hefyd bod y cyfeiriad at y Cynllun Teithio Gwyrdd yn cael ei newid i Strategaeth Gweithredu Cludiant (SGC).

Llywodraeth Cymru (Y Tîm Amgylchedd Naturiol ac Amaeth)

Cae Glas a Kingsland: Dangosir y ddau safle ar y map Dosbarthiad Tir Amaethyddol Amodol graddedig (1:250 000) fel Trefol yn y gogledd a Gradd 4 yn y de. Cyhoeddwyd y map hwn yn 1977 a dyma'r unig fap sy'n dangos Dosbarthiad Tir Amaethyddol ar lefel strategol ar gyfer Cymru gyfan. Sylwer mai pwrpas y map amodol yw darparu dosbarthiad tir amaethyddol cyffredinol, sy'n briodol ar gyfer asesiad strategol o ddefnydd tir. Mae angen arolygon ychwanegol a manylach sy'n seiliedig ar y canllawiau diwygiedig a'r meini prawf ar gyfer graddio ansawdd tir amaethyddol (MAFF 1988) lle mae angen dosbarthiad ar gyfer safle

penodol. Nid oes cofnod o arolwg dosbarthiad tir amaethyddol safle penodol ar gyfer yr un o'r ddau safle.

Y math o bridd a fapiwyd ar gyfer y ddau safle yw East Keswick 1. Mae'r math hwn o bridd yn draenio'n rhwydd yn ei hanfod ond gall fod yn garegog. Yn ychwanegol at hyn, gall brigiadau creigiog fod yn gyffredin mewn rhai rhannau o Ynys Môn. Mae'r ddau safle (yn enwedig Cae Glas) yn dangos tystiolaeth glir o frigiadau creigiog sy'n cyfyngu'n sylweddol ar y defnydd amaethyddol. Hyd yn oed os nad ydynt i'w gweld ar yr wyneb, gall creigiau fod yn weddol agos i'r wyneb yn y pridd.

Mae safle Cae Glas yn ymddangos yn safle na wneir defnydd amaethyddol dwys ohono ac mae rhannau sylweddol ohono nad ydynt yn cael eu defnyddio i ddiobenion amaethyddol (e.e. prysgoed). Mae mwy o botensial amaethyddol i safle Kingsland nag i safle Cae Glas. Fodd bynnag, mae'r tebygolrwydd o dir Gorau a Mwyaf Ffrwythlon yn isel.

Dangosir y ddau safle fel Ardaloedd Llai Ffafriol ac Ardaloedd dan Anfantais o safbwynt amaethyddol, gan adlewyrchu ansawdd amaethyddol isel yr ardal.

Yr Adran Eiddo: Dim sylwadau.

Swyddog Mwynau a Gwastraff: Wedi gwneud sylw at y ffaith bod dyraniad graean a tywod sydd yn ffurfio rhan o'r CDU a Stopiwyd ar y safle Penrhos ond nid oes unrhyw wrthwynebiad ar sail yr wybodaeth a gyflwynwyd ynglyn cloddio adnodd

Cymdeithas yr Iaith Gymraeg: Gwrthwynebu'r cynnig am y rhesymau a ganlyn:

Mae Cymdeithas yr Iaith Gymraeg yn erbyn y cais uchod oherwydd natur ieithyddol fregus Ynys Môn a oedd yn amlwg yng Nghyfrifiad 2011. Byddai caniatáu cais o'r math hwn yn niweidiol i'r iaith Gymraeg ac mae'r cais yn gynamserol gan nad oes cynlluniau pendant ar gyfer Wylfa B.

Mewn sylwadau pellach. Mae'r cais cynllunio ar gyfer adeiladu Pentre Hamdden ym Mharc Arfordirol Penrhos yn mynd i gael effaith negyddol ar y gymuned leol, yr economi a'r iaith Gymraeg. O safbwynt Cymdeithas yr Iaith, yr effaith ar yr iaith Gymraeg yw'r pryder mwyaf. Mae'n bwysig cydnabod y bydd y Pentref yn cael ei ddefnyddio fel rhywle i ymgartrefu gweithwyr yn ystod cyfnod adeiladu Wylfa B, serch hynny nid oes unrhyw gynlluniau pendant os fydd Wylfa B yn cael ei adeiladu ai peidio. Yn syml, os na fydd cynlluniau Wylfa B yn parhau a fydd y pentref yn cael ei adeiladu?

Mae cynlluniau yn y cynllun i adeiladu adeilad canolog newydd ar gyfer Marchnad Ffermwyr fydd yn sicrhau bod cynnyrch lleol sydd o safon yn cael ei werthu ar yr Ynys. Mae'n bwysig bod pobl leol yn cefnogi cynnyrch Cymreig er mwyn sicrhau ffyniant mewn cwmnïau lleol a fydd yn gallu darparu gwaith i'r ardal. Rydym yn gefnogol bod angen Marchnad Ffermwyr o'r math yn yr ardal, ond yn grediniol na all fod yn rhan o ddatblygiad o'r fath.

Rydym yn grediniol os bydd cynlluniau'r pentref yn parhau gall gael effaith negyddol dros ben ar y Gymraeg, yn bennaf oherwydd mi fydd gweithwyr Wylfa B yn dod o du allan i Gymru ac felly ni fyddent yn medru'r Gymraeg, ac mae'n annhebygol y byddent yn mynd ati i ddysgu'r iaith, a sylweddoli bod y Gymraeg yn bwysig yng Nghymru, yn enwedig yn Ynys Môn sydd gyda dros hanner y boblogaeth yn siarad Cymraeg. Er bod nifer o gynlluniau i gydnabod y Gymraeg a chyfle i gymunedau lleol fanteisio ar y pentref mae'n bryder na fydd hyn yn parhau yn bennaf, oherwydd er mwyn adeiladu Wylfa B mi fydd y gweithwyr yn byw yn y Pentref am bymtheng mlynedd, felly yn ymgartrefu ar yr Ynys. Mae yno nifer o bethau i ystyried gyda'r gweithwyr, pa ysgolion fydd plant y gweithwyr yn mynychu? A fydd digon o le yn yr ysgolion i holl blant y gweithwyr? Hyd yn oed os bydd lle, yr iaith fydd yn cael ei siarad gan blant yr ysgol fydd Saesneg oherwydd cymuned Saesneg fydd cymuned y gweithwyr, nid Cymraeg. Pa effaith fydd hyn yn ei gael ar y Gymraeg? Bydd cymunedau Môn yn dioddef oherwydd bydd y gweithwyr yn Seisnigeiddio'r cymunedau. Wedi pymtheng mlynedd o fyw ar yr Ynys, nid yw'r gweithwyr yn mynd i symud yn ôl i'w cartrefi blaenorol felly mae'n holl bwysig bod y cyngor yn sicrhau bod y gweithwyr yn parhau a sylweddoli bod y Gymraeg yn rhan hanfodol o gymdeithasau Môn. Yn ogystal â'r effaith ar yr iaith Gymraeg beth am y pwysau ar y gwasanaeth ieuchyd lleol? Mae pawb yn ymwybodol bod gwasanaeth ieuchyd Cymru o dan bwysau yn barod. Mi fydd cannoedd o weithwyr Wylfa B yn cael effaith sylweddol ar y gwasanaeth yma.

Wedi i weithwyr Wylfa B orffen, pe bai'r cynlluniau yn parhau, Pentref i dwristiaid a all gyfrannu tuag at economi'r Ynys yn sylweddol, er hynny mae pobl yn dod yn fwyfwy ymwybodol o effaith niwclear erbyn hyn ac mae dealltwriaeth pobl llawer mwy eang, a fydd pobl eisiau mynd i Ynys Môn ar wyliau gyda gorsaf niwclear yno? Mae niwclear wedi cael effaith niweidiol dros ben sawl gwaith, mi fydd pobl yn pryderu am effaith Wylfa B ac yn fwy na thebyg yn penderfynu mynd ar wyliau i rywle arall.

Swyddog Galluogi Tai Gwledig: Ni ddylai'r cynnig i ddatblygu tai preswyl gael ei ystyried ar wahân i'r ddarpariaeth gweithwyr / gwyliau.

British Gas Transco: Ni dderbyniwyd ymateb ffurfiol.

CADW: Wedi darparu sylwadau ar y cais, yn ymwneud ag agweddau sy'n rhan o gylch gwaith CADW, fel ymgynghoreion ar geisiadau cynllunio, sef effaith y datblygiad ar henebion rhestredig neu Dirweddau, Gerddi a Pharciau Hanesyddol cofrestredig.

Swyddog Llwybrau Arfordirol: Mae rhan o lwybr yr arfordir yn mynd o amgylch y safle ym Mharc Arfordirol Penrhos. Rydym yn awyddus i sicrhau na fydd y datblygiad yn effeithio ar lwybr yr arfordir ac y byddai'r llwybr ar agor tra bo unrhyw waith yn cael ei wneud, pe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Byddwn yn cynghori'r ymgeisydd i weithio gyda Thîm Llwybr yr Arfordir ac i ddal i ymgynghori wrth i'r cais fynd yn ei flaen.

Cymdeithas y Cerddwyr: Dim problemau go iawn â'r datblygiad hwn mewn egwyddor ond byddwn yn gobeithio y byddai'r datblygwyr yn parchu dymuniadau aelodau o'r cyhoedd sy'n cerdded ac yn caniatáu'r un mynediad iddynt ag y maent wedi'i fwynhau yn y blynyddoedd blaenorol.

Sustran: Nodir bod llwybrau'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol a llwybrau cerdded a beicio eraill yn yr ardal yn cael eu cydnabod. Mae'r llwybr arfordirol presennol o amgylch pentir Penrhos yn rhan o lwybr beicio a cherdded lleol Lôn Las Penrhos sy'n dilyn llinell llwybr yr arfordir. Dylid darparu mynediad ar y cyd ar gyfer cerdded a beicio ar y llwybr hwn yn y dyfodol er mwyn darparu llwybr cerdded a beicio cylchol pan fydd wedi'i gysylltu â'r aliniad presennol o'r Rhwydwaith Beicio Cenedlaethol. Byddai hwn yn darparu llwybr cylchol rhagorol pan fydd wedi'i gysylltu â'r llwybrau di-draffig eraill sy'n cysylltu â'r safle o Gaerdybi a'r Fali. Byddai'r dewis hwn hefyd yn gwella cyfleoedd i ymwelwyr ac yn cynnig rhagor o gyfleoedd mynediad i feicwyr anabl.

Dylid darparu cyswllt defnydd ar y cyd i Gae Glas hefyd er mwyn gwella rhwydwaith bach o lwybrau yn yr ardal hon.

Dylai llwybrau drwy Gae Glas fod ar agor i feicwyr a cherddwyr. Dylai'r cysylltiadau hyn gael eu hystemyn i ffordd fechan Lôn Towyn Capel/Lôn Trefignath er mwyn darparu mwy o fynediad i Drearddur yn y pen de-ddwyreiniol ac i safle Plas Cybi sy'n cysylltu'n ôl â Chaerdybi, yn y fynedfa ogledd-ddwyreiniol.

Dylid ystyried creu o leiaf un llwybr natur ar gyfer cerdded a beicio ar y cyd yn y cyfleuster addysg neu'r warchodfa natur. Byddai hyn yn gwella'r cyfleoedd i ymwelwyr a hefyd yn darparu cyfleoedd ar gyfer mynediad i feicwyr anabl ac ar gyfer addysg.

Rhaid i ddatblygiad Kingsland gael ei ddylunio yn unol â'r canllawiau sydd yn y *Manual for Streets* a rhaid i gerddwyr a beicwyr gael mynediad llawn iddo. Dylid darparu cysylltiadau â'r rhwydwaith cerdded a beicio lleol fel rhan o'r cam hwn o'r datblygiad yn ogystal â chynigion a allai godi o'r uchod. Dylid darparu mynediad i gerddwyr a beicwyr yn y fynedfa i'r cae pêl-droed/canolfan hamdden wrth y cysylltiad â Mill Road.

Mae Sustrans yn credu y bydd cynnwys yr uchod yn helpu i ddarparu rhwydwaith cerdded a beicio lleol ar gyfer y rhan hon o'r Ynys a fydd o fudd mawr i'r cymunedau lleol ac i ymwelwyr â'r ardal.

O ran y wybodaeth a ddarparwyd yn yr ailymgyngoriad mae Sustrans, mewn egwyddor, yn cefnogi nifer o'r cynigion i ddarparu gwell mynediad cyhoeddus i'r safleoedd datblygu, a thrwyddynt, ac mae'n nodi ymrwymiad y datblygwr i wneud y safleoedd mor hygyrch ag sy'n bosibl i ddulliau trafndiaeth cynaliadwy.

Er bod datganiadau fel *'as part of the development proposals the cycle route through the site will be improved and realigned'* yn cael eu nodi, y manylion allweddol y tu ôl i'r dyluniadau hyn sy'n bwysig. Byddai Sustrans yn fodlon gweithio gyda'r cyngor a'r datblygwr ar y dyluniadau manwl hyn. Yn fwyaf arbennig, hoffem weld sut yr ymdrinnir â mynediad i gerddwyr a beicwyr ynghyd â'r Prif Lwybr i Gerbydau yn natblygiad Penrhos.

Mae'n ymddangos bod Penrhos a Chae Glas yn cynnig gwell mynediad i gerddwyr a beicwyr drwy'r safleoedd ond mynediad i gerddwyr yn unig sydd yng nghynnig Kingsland. Dylid datblygu'r mynediad gwell i Mill Road i safon defnydd ar y cyd.

Cyngor Chwaraeon Cymru: Gofynnodd am gadarnhad bod y cyfleusterau newydd a fydd yn cymryd lle'r cae pêl-droed a'r cae criced presennol o'r un faint â'r caeau presennol ac felly'n cynnig yr un cyfleoedd ar gyfer hyfforddi a chwarae gemau.

Dŵr Cymru:

Carthffosiaeth: Wedi egluro y bydd y datblygiad yn gorlwytho'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol. Nid oes cynlluniau ar gyfer gwelliannau yn rhaglen fuddsoddi cyfalaf Dŵr Cymru. Rydym yn credu bod unrhyw ddatblygiad cyn gwneud gwelliannau yn gynamserol ac felly rydym yn gwrthwynebu'r datblygiad. Y rheswm dros y gwrthwynebiad yw er mwyn atal gorlwythiad hydrologig system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch y preswylwyr presennol a sicrhau na wneir unrhyw niwed i'r amgylchedd.

Yn ystod y trafodaethau gydag ymgynghorwyr yr ymgeisydd amlinellwyd dau ddewis:

- Cysylltu â'r rhwydwaith presennol ger y safleoedd yn amodol ar uwchraddio'r rhwydwaith presennol.
- Cyfeirio cysylltiad â'r Gwaith Trin Dŵr Gwastraff presennol drwy orsaf bwmpio derfynol.

Er mwyn symud ymlaen â'r naill ddewis neu'r llall bydd angen gwneud asesiad modelu hydrologig.

Deallwn mai cais amlinellol yw'r cynnig hwn a'i fod wedi cael ei gyflwyno er mwyn canfod cynsail y datblygiad a phe baech o blaid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod heb i'r gwaith hwn gael ei wneud awgrymir dau amod, yn ogystal ag amodau draenio eraill.

Yn ychwanegol at hyn, mae'n bosibl bod carthffosydd cyhoeddus heb eu cofnodi a draeniau ochrol yn croesi safle Penrhos. Mae carthffos gyhoeddus 300mm yn croesi safle Cae Glas ac ni ddylai unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 5 metr o ganol y garthffos gyhoeddus hon.

Mae'r datblygiad arfaethedig mewn ardal lle mae problemau â chyflenwad Dŵr Cymru heb welliannau wedi'u cynllunio ar eu cyfer yn ystod Rhaglen Fuddsoddi Cyfalaf bresennol Dŵr Cymru, Cynllun Rheoli Asedau 5 (2010-2015). Bydd unrhyw gynnydd yn y galw'n gwneud y sefyllfa'n waeth ac yn cael effaith andwyol ar y gwasanaeth i'r cwsmeriaid presennol. O ganlyniad, mae Dŵr Cymru'n gwrthwynebu'r datblygiad. Efallai y bydd modd i'r datblygwr gyllido'r gwelliannau hanfodol y mae angen eu darparu'n gynt drwy gais ffurfiol dan adran 40-41 o Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991. Mae angen asesiad hydrologig yn y lle cyntaf.

Os yw'r awdurdod cynllunio lleol o blaid rhoi caniatâd cynllunio heb i'r gwaith fod wedi'i wneud argymhellir amod.

Mae prif bibellau dosbarthu dŵr yn croesi pob un o'r tri safle hefyd ac ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o fewn y pellter a nodwyd o ganol y cyfarpar hyn.

O ran trin carthion mae Dŵr Cymru'n dweud nad yw'n rhagweld unrhyw broblemau â thrin Dŵr Gwastraff o dai domestig ar y safle, ond os oes angen gorsaf bwmpio derfynol newydd bydd angen asesu ymarferoldeb y gwaith.

Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr: O ran y cais cynllunio arfaethedig, cynnwys asesiad o'r goblygiadau i iechyd y cyhoedd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad. Rydym wedi ymgynghori â'n cynghorwyr technegol yn Iechyd Cyhoeddus Cymru yn ogystal â PHE CRCE-Cymru, ac mae ein sylwadau'n seiliedig ar y wybodaeth sydd yn nogfennau'r cais.

Yn fwyaf penodol, gwneir yr argymhellion isod:

- Dylai mesurau atal llwch fod yn ddigonol i atal niwsans a chysylltiad â PM190 yn y derbynydd mwyaf sensitif. Dylai amodau cynllunio adlewyrchu'r gofyniad hwn.
- Roedd yr asesiad o ansawdd yr aer yn gwneud tybiaethau ynglŷn â pharamedrau pibelli rhyddhau gwastraff y cyfleuster gwres a phŵer cyfunedig. Pan wyddys manylion yr offer hyn, dylid ystyried ailadrodd yr ymarfer modelu ac asesu er mwyn asesu effaith yr offer.
- Ni ddylai lefelau sŵn sy'n cael ei gynhyrchu gan weithgareddau ar y safle beri unrhyw annifyrrwch i fusnesau neu eiddo preswyl cyfagos.

Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru: Mae Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru'n cefnogi'r cais,

fel uchod, gan ei fod yn cydymffurfio â'r ail o bedwar Amcan Strategol yn Strategaeth Twristiaeth Gogledd Cymru 2010-2015, sef Buddsoddi mewn Rhagoroldeb Nwydd. Un o'r Blaenoriaethau Allweddol yn yr Amcan Strategol hwn yw Darparu Lletyaeth o Ansawdd, ac mae'r datblygiad hwn sy'n cael ei gynnis yn cydymffurfio â hynny. Mae'r Flaenoriaeth Allweddol yn ceisio sicrhau cyflenwad ac ystod ddigonol o lety o safon i ddiwallu anghenion sy'n newid yn y farchnad, darparu ar gyfer twf a chefnogi economi dwristiaeth lewyrchus. Yn y cyd-destun hwn, mae nifer o barciau gwyliau ar Ynys Môn, ac yng Ngogledd Cymru, ond does yna ddim pentrefi gwyliau. Mae'r parciau gwyliau'n cynnwys carafannau statig sy'n eiddo i berchnogion preifat gan mwyaf, a nifer fach o gabanau sy'n eiddo preifat. Mae model busnes y pentref gwyliau sy'n cael ei gynnis yn wahanol, oherwydd bydd y cabanau'n eiddo corfforaethol ac yn cael eu gosod i bobl ar eu gwyliau. Mae'n debyg i fodel cynnyrch Center Parcs, neu Bluestone yn Sir Benfro. Cymerir felly bod y datblygiad hwn yn cyflwyno math newydd o gynnyrch i Ynys Môn ac i Ogledd Cymru, ac mewn gwirionedd yn cynyddu'r farchnad, yn hytrach na dadleoli busnes sy'n bodoli'n barod. Yng nghyd-destun llety hunan-arlwy, mae'r Strategaeth yn nodi potensial datblygu rhagor o leoedd aros o safon drwy addasu hen adeiladau fferm. Mae'r sector hwn yn cynnwys datblygiadau bach yn bennaf heb lawer o wasanaethau, o ran cynnis bwyd a darpariaeth hamdden ar y safle. Unwaith eto bydd y ddarpariaeth gynhwysfawr hon sy'n cynnis bwyd a chyfleusterau hamdden ar y safle i bob pwrpas yn cynyddu'r farchnad, yn hytrach na dadleoli busnes sy'n bodoli'n barod. Bydd y busnes presennol yn parhau fel darparwyr annibynnol, ac yn apelio at ymwelwyr annibynnol. Roedd y sefyllfa a ddatblygodd yn Bluestone, yn Sir Benfro o fudd i'r ddarpariaeth llety hunan-arlwy annibynnol yn yr ardal. Arweiniodd y buddsoddiad mewn pentref gwyliau at fwy o ymwybyddiaeth o'r ardal, a mwy o alw, ac roedd yn cynnis cyfleusterau hamdden ac adloniant i ymwelwyr undydd a oedd yn aros mewn llety hunan-arlwy annibynnol. Bydd gweithredu drwy gydol y flwyddyn ar safle Penrhos yn creu nifer fawr o swyddi drwy gydol y flwyddyn. Bydd nifer y swyddi, a maint y busnes, yn creu hierarchaeth o swyddi, hyd at lefelau goruchwylwyr, rheolwyr a chyfarwyddwyr. Mae hyn yn hollol wahanol i'r datblygiadau llai, lle bydd y rhan fwyaf o'r swyddi'n rhai gweithredol. Bydd ystod y gwasanaethau ar y safle'n gofyn am sgiliau arbenigol, mewn gwrthgyferbyniad â datblygiadau llai lle bydd y swyddi'n rhai cyffredinol. Heb fwy o leoedd aros yn lle rhai sydd wedi dyddio, ni fydd incwm ychwanegol yn cael ei gynhyrchu, ac ni fydd yr amcan o gynyddu dibyniaeth Ynys Môn ar yr economi ymwelwyr yn cael ei gyflawni. Byddai prosiect Land and Lakes o bwysigrwydd cenedlaethol o ran datblygu a hyrwyddo twristiaeth. Bydd yn cyfrannu at amcanion cenedlaethol Twristiaeth 2020 Croeso Cymru, h.y. sicrhau twf o 10% mewn twristiaeth yng Nghymru rhwng 2013 a 2020.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Penrhos

46C427/SCR: Barn Sgrinio i symud y wal a chodi grisiau coed ar dir ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Dim angen Asesiad Effaith Amgylcheddol – 20.04.06.

46C427A: Cais i docio, brig docio a thorri coed oedd wedi eu diogelu o dan orchymnion cadw coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Tynnwyd yn ôl – 18.08.06.

46C427B/TPO: Cais i docio coed wedi eu diogelu o dan Orchymyn Cadw Coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu - 10.10.06.

46C427C: Cais i godi dau rwystr uchder ar Lwybr Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu – 14.12.06.

46C427E/TPO: Cais i symud coed wedi eu diogelu o dan Orchymyn Cadw Coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Dim angen caniatâd.

46C427F: Cais i newid defnydd tir i leoli porta cabin i'w ddefnyddio fel cyfleuster newid a defnyddio'r cae fel maes chwaraeon a hefyd ffurfio lle parcio greuan ar dir yn yr hen gae chwaraeon, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu – 24.07.08.

46C427G/SCR: Cais am farn sgrinio ar gyfer dau bentref hamdden a datblygiad preswyl – Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol – 30.08.11.

46C427H/SCO: Cais am farn sgrinio ar gyfer dau bentref hamdden a datblygiad preswyl - Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Rhyddhawyd barn – 08.03.12.

46C427J/SCR: Cais am farn sgrinio ar gyfer dau bentref hamdden a datblygiad preswyl - Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol – 08.11.12.

46C124: Newid defnydd hen dolldy gan ei droi'n ystafell de a gwneud maes parcio ym Mhenrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.08.88

46C124A: Addasiadau ac estyniadau i ddarparu mwy o le bwyta a chegin yn y Tollly, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 20.09.96

46C124B/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i ddarparu mwy o le bwyta a chegin yn y Tollly, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 29.10.96

46C124C: Dymchwel yr adeilad presennol yn rhannol, addasiadau ac estyniadau ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa bresennol yn y Tollly, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 12.03.01

46C124D/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel yr adeilad rhestredig yn rhannol, addasiadau ac estyniadau ynghyd ag addasiadau i'r fynedfa bresennol yn y Tollly, Penrhos, Caergybi. Tynnwyd yn ôl – 02.02.11

46C287: Codi heulfan ym Meddmanarch, Stad Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 07.11.96

46C211: Torri tua 800 o goed sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed ar dir ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Dim gwrthwynebiad – 10.04.91

46C211A: Codi cuddfan bren newydd ar gyfer gwyllo adar at ddefnydd y cyhoedd ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.12.92

46C211B: Cais am ganiatâd i dorri tua 1500 o goed sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu - 05.05.93

46C94: Dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn Nhŷ Rhosydd, Gwarchodfa Natur Penrhos, Caergybi. Gwrthod – 28.08.87

46C283: Adfer ac adnewyddu'r Tŵr Dŵr, Stad Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 11.06.96

46C283A/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer adfer ac adnewyddu'r Tŵr Dŵr, Stad Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 09.07.96

46C282: Addasiadau ac estyniadau i'r Tŷ Ymdrochi, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo - 08.05.96

46C97: Codi annedd ar safle Sweet Briar, Penrhos / Ffordd Llundain, Caergybi. Gwrthod - 28.08.87

46C23: Codi sied ddefaid ffrâm porthol a thŷ gwair ar Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo - 14.12.84

46C23A: Addasu adeiladau ffarm i ddarparu cyfleusterau ar gyfer gweithlu M.S.C. ar Ffarm Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.08.88

46C23B: Ôl-gais ar gyfer newid defnydd dwy gyn sied amaethyddol i ddefnydd storio cyffredinol ar Ffarm Penrhos, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 11.05.07

46C334: Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer dymchwel Rhif 2, Byngalo Ffarm Penrhos, Caergybi. Datblygu a ganiateir – 16.11.00

46C71: Newid defnydd garej ac ystafell storio i greu annedd ym Mhenrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 21.05.86

46C71A: Addasu adeiladau amaethyddol diangen yn 3 annedd yn eiddo Penrhos Lodge, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 01.10.96

46C71B/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasu adeiladau amaethyddol diangen yn 3 annedd yn eiddo Penrhos Lodge, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 27.09.96

46C71C/LB: Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer addasiadau ac estyniadau i The Tower, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 11.12.96

46C71D: Addasiadau ac estyniadau i The Tower, Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 08.11.96

46C71E: Codi heulfan yn The Tower House, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 10.06.03

46C71F/LB: Caniatâd Adeilad Rhestredig i godi heulfan yn The Tower House, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 26.06.03

46C301: Addasiadau ac estyniadau i'r eiddo ynghyd â chodi garej breifat i dri char yn Nhŷ Ffarm Penrhos, Stad Penrhos, Caergybi. Cymeradwyo – 04.12.97

46C333: Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw i ddymchwel Tŷ Melyn, Ffarm Penrhos, Caergybi. Datblygu a ganiateir – 16.11.00

Hanes Cynllunio tir cyfagos

46C427D: Codi carreg goffa a phlac i gofio 250 mlynedd ers geni Thomas Telford ar Arglawdd Stanley, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi. Caniatáu – 05.07.07.

Kingsland

46LPA531/DC Creu mynedfa newydd i gae O.S. 9969 ar y B.4545, Ffordd Kingsland, Caergybi. Dim gwrthwynebiad – 07.07.8

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol (EIA)

Mae Datganiad Amgylcheddol yn dod gyda'r cais cynllunio. O dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol) (Cymru a Lloegr) 1999, mae'n ofynnol cyflwyno asesiad yn nodi a yw'r wybodaeth amgylcheddol, yn gyffredinol, yn bodloni gofynion y rheoliadau hyn ac a oes digon o wybodaeth wedi'i darparu i asesu effaith y cais ar yr amgylchedd.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn cynnwys crynodeb annhechnegol. Mae'n trafod yr holl faterion sydd fel arfer yn gysylltiedig â datblygiad tai a hamdden / twristiaeth mawr, ac yn cynnwys gwybodaeth am effaith datblygiad llety'r gweithwyr, yn rhoi sylw i faterion ychwanegol penodol i'r safle ac yn cyflwyno cynigion lliniaru. Yn ogystal, ar 08.03.12 cyflwynodd yr awdurdod cynllunio lleol farn gwmpasu (46C427H/SCO) ac ystyrir bod y Datganiad Amgylcheddol yn rhoi sylw digonol i'r materion a godir yn y farn honno.

Y Cynllun Datblygu a pholisïau, cyngor a chanllawiau cynllunio eraill perthnasol

O dan ddarpariaethau adran 38(6) Deddf 2004, os yw'r cynllun datblygu i gael ei ystyried i bwrpas unrhyw benderfyniad sydd i'w wneud o dan y Deddfau cynllunio, yna rhaid gwneud y penderfyniad yn unol â'r cynllun oni bai fod ystyriaethau pwysig yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (a fabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Yn ôl Polisi Cynllunio Cymru, nid yw newidiadau diweddar i bolisi cynllunio cenedlaethol wedi newid statws statudol y cynllun datblygu fel man cychwyn ar gyfer gwneud penderfyniadau.

O dan baragraff 2.7.1 Polisi Cynllunio Cymru "Lle mae polisïau cynllun datblygu wedi dyddio neu eu disodli dylai awdurdodau cynllunio lleol roi llai o bwysau iddynt o blaid ystyriaethau pwysig eraill, fel polisi cynllunio cenedlaethol, wrth benderfynu ceisiadau unigol. Bydd hyn yn sicrhau bod penderfyniadau'n seiliedig ar bolisïau a ysgrifennwyd gyda'r nod o gyfrannu at gyflawni datblygiadau cynaliadwy".

Mae fersiwn diweddaraf Polisi Cynllunio Cymru'n cadarnhau o'r newydd rôl y system gynllunio o ran sicrhau datblygiadau cynaliadwy ac, o dan baragraff 4.2.2 fe nodir "mae'r system gynllunio'n darparu ar gyfer rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy i sicrhau bod gwneuthurwr y penderfyniad, ar yr un pryd, yn cydbwysu ac integreiddio'r materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol."

O dan baragraff 4.2.4 Polisi Cynllunio Cymru "lle:

- nad oes cynllun datblygu mabwysiedig, neu
- ystyrir bod polisïau perthnasol y cynllun datblygu wedi dyddio neu wedi eu disodli, neu

- lle nad oes unrhyw bolisiau perthnasol

mae rhagdybiaeth o blaid cynigion yn unol ag egwyddorion allweddol ac amcanion polisi allweddol datblygu cynaliadwy yn y system gynllunio. Wrth wneud hyn, dylai'r cynigion geisio cydbwysu ac integreiddio'r amcanion hyn i sicrhau'r canlyniadau datblygu cynaliadwy gorau". Mae adrannau 4.3 a 4.4 o Bolisi Cynllunio Cymru'n disgrifio'r egwyddorion a'r amcanion perthnasol.

O dan baragraff 2.7.2 Polisi Cynllunio Cymru "lle'r gwneuthurwr penderfyniadau, yn y lle cyntaf, yw penderfynu drwy adolygu'r cynllun datblygu a yw'r polisiau mewn cynllun datblygu mabwysiedig wedi dyddio neu wedi eu disodli gan ystyriaethau pwysig eraill i bwrpas gwneud penderfyniad ar gais cynllunio unigol. Dylid gwneud hyn yng ngoleuni'r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy." Mae'n bwysig nodi bod canllawiau Llywodraeth Cymru'n cyfeirio'n gyson at bolisiau, ac nid cynlluniau datblygu, sydd wedi dyddio neu eu disodli.

Mae ystyriaethau cynllunio perthnasol yn cynnwys Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (2005). Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau pontio a nodir o dan reoliadau Cynllun Datblygu Lleol Cymru a "stopio gweithio" ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn. Erys cynllun adneuo 2001, fel a ddiwygiwyd gan adroddiad yr Arolygydd, yn ystyriaeth gynllunio berthnasol gan gario'r un pwysau â phan gyrhaeddodd y pwynt o fod yn Gynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Yn fwy diweddar, mae'r Cyngor wedi mabwysiadu Polisi Cynllunio Interim i ddelio gyda safleoedd tai mawr yn neu gerllaw'r prif drefi ar Ynys Môn sef Amlwch, Caergybi a Llangefni.

Mae ystyriaethau pwysig eraill yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru, Nodiadau Cyngor Technegol a dogfennau polisi lleol eraill (a restrir yn yr adran berthnasol o'r adroddiad hwn).

Ymadawiad o'r Cynllun Datblygu

Fel y nodir uchod, mae'r cynnig i ddatblygu Penrhos, Cae Glas a Kingsland. Ystyrir bod y cais yn ymadawiad o'r cynllun datblygu lle mae'r cynigion yn ymwneud â Chae Glas a Kingsland.

Cae Glas

Mae Polisi 2 (Swyddi Newydd) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y cyngor o blaid prosiectau creu gwaith ar safleoedd sydd wedi eu dyrannu ar y Map Cynigion ac a nodir yng Nghynigion S1 i S35 lle maent yn unol â'r meini prawf ym Mholisi 1. Mae cynnig S1 (Fferm Tŷ Mawr) yn cynnwys dyraniad o 200 acer a nodir ar y Map Cynigion i'r de o Gaergybi (Atodiad 1). Mae cyfran o'r dyraniad hwn wedi'i ddatblygu'n barod mewn cysylltiad â datblygiad Parc Cybi. Mae safle'r cais am Gae Glas, yn rhannol, yn cynnwys tir o fewn y dyraniad hwn (gweler Atodiad 1). Mae'r cais yn cynnig complecs llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa B, i'w ddefnyddio wedyn fel pentref hamdden gyda chyfleusterau cysylltiedig.

Mae Polisi 3 (Fferm Tŷ Mawr, Caergybi) yn nodi bod tir wedi'i ddyrannu ar gyfer datblygiad masnachol yn Fferm Tŷ Mawr, Caergybi ac y dylid cynnwys y defnyddiau canlynol yn y datblygiad:

- Safle a gadwyd yn ôl ar gyfer un busnes / defnyddiwr diwydiannol a fyddai angen safle o tua 200 acer.
- Ardal wasanaeth o hyd at 5 acer yn cynnwys busnes motel, gorsaf betrol a siop.
- Tirlunio sylweddol.

Mae'r polisi'n mynd ymlaen i ddweud y dylai unrhyw ddatblygiad fod yn destun briff dylunio manwl ddylai roi ystyriaeth fanwl i unrhyw henebion, nodweddion tirlun ac y dylai gynnwys tirlunio sylweddol. Mae'n nodi y bydd y dyluniad terfynol yn dibynnu ar aliniad a lleoliad y gyffordd ar gyfer ffordd ddeuol newydd arfaethedig yr A5/A55 a'r ffordd mynediad.

Mae Polisi B2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y bydd darpariaeth gyflogaeth yn cael ei hannog drwy sicrhau bod digon o dir a / neu adeiladau ar gael mewn lleoliadau addas. Rhestrir nifer o leoliadau gan gynnwys Ystadau Cyflogaeth yng Nghaergybi.

Yn ôl Polisi B3 yn y Cynllun Fframwaith bydd lleoliadau neilltuoel fel y nodir ym Mholisi B2 yn cael eu cadw ar gyfer defnyddiau sy'n amlwg angen lleoliad o'r fath, ac wedi eu cynnwys yn nosbarth B1 yng Nghorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987.

O dan Bolisi B4 bydd safleoedd a nodir yn unol â pholisi B2 yn cael eu gwarchod rhag mathau eraill o ddatblygiad, gan gynnwys tai a siopau.

Oherwydd nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried i fod yn unol â nifer o ddarpariaethau'r polisïau uchod cyn belled ag y byddai'n arwain at golli tir wedi'i ddiogelu ar gyfer cyflogaeth, fe'i hysbysebwyd fel ymadawiad.

Kingsland

Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd caniatâd cynllunio ar gyfer tai'n cael ei roi o fewn ffiniau anheddiad y trefi a'r pentrefi a restrir, sy'n cynnwys Caergybi. Fel a welir yn Atodiad 1 yr adroddiad hwn, mae'r rhan fwyaf o safle cais Kingsland y tu allan i'r ffin anheddiad fel a ddiffiniwyd ar fap cynigion Cynllun Lleol Ynys Môn ar gyfer Caergybi.

Mae'r rhan o'r safle yn Kingsland sydd o fewn y ffin anheddiad yn y cynllun lleol yn rhan o ddyraniad sy'n cwmpasu'r ganolfan chwaraeon a chaeau chwarae awyr agored sydd wedi'i ddyrannu fel cynnig FF11 (Cynnig Seilwaith Ffisegol ac Amgylcheddol) o dan ddarpariaethau polisi 14 (Cyfleusterau Hamdden a Chymunedol) yng Nghynllun Lleol Ynys Môn.

Oherwydd bod y cynnig am lety dros dro i weithwyr adeiladu a'i ddefnydd wedyn yn un o ddatblygiad preswyl, mae'r cais wedi'i hysbysebu fel ymadawiad o ddarpariaethau Cynllun Lleol Ynys Môn a Chynllun Fframwaith Gwynedd.

Ystyriaethau Polisi'n Ymwneud â'r Egwyddor o Ddatblygu Cynaliadwy

Mae'r cais cynllunio'n cwmpasu tri gwahanol safle ym Mhenrhos, Cae Glas a Kingsland y gofynnwyd i'r awdurdod cynllunio lleol ei benderfynu fel un cais oherwydd y cysylltiadau rhwng y safleoedd a rhoddir manylion pellach am hyn yn adran 7.

Y dull i'w ddilyn yw bod y polisïau a'r ystyriaethau pwysig yn cael eu nodi yng nghyswllt y tri safle a'u defnydd (cyn belled ag y bo gwahanol ystyriaethau'n berthnasol) ac yn yr adran nesaf gwneir asesiad o sut mae'r cynigion yn perfformio yn erbyn y polisïau / ystyriaethau hyn gan edrych ar y cynigion yn unigol a gyda'i gilydd.

Cynnig pentref hamdden Penrhos ac estyniad Cae Glas

Mae'r cynnig yng nghyswllt Penrhos yn un am bentref hamdden fel y nodir yn y cais. Bwriedir symud ymlaen gyda datblygu'r safle hwn p'un ai y datblygir Cae Glas a Kingsland neu beidio.

Mae'r cynnig yng nghyswllt Cae Glas (ar ôl defnyddio'r safle dros dro i ddarparu llety i'r gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa) yn un i ddarparu estyniad i'r pentref hamdden ym Mhenrhos. Mae'n bwysig nodi y byddai'r estyniad i'r pentref hamdden yng Nghae Glas ond yn digwydd pe bai'r safle'n cael ei ddatblygu yn y lle cyntaf fel llety ar gyfer gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa.

O ran polisi, o dan Gynllun Lleol Ynys Môn, lleolir safle Penrhos y tu allan i'r ffin anheddiad (hynny yw yng nghefn gwlad agored).

Fodd bynnag dylid nodi, o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, bod y ffin anheddiad wedi'i hymestyn o gwmpas safle Alwminiwm Môn a bod Penrhos felly wedi'i leoli ar gyrion yr anheddiad hwn (er nad yw'n ffinio oherwydd bod priffordd yr A5 yn ei rannu'n ddwy). Er na chafodd y Cynllun Unedol a Stopiwyd ei fabwysiadu'n llawn, nid oedd Arolygydd yr Ymchwiliad yn argymhell newid y ffin hon nad oedd yn destun ymgynghori gyda'r cyhoedd ac, felly, ystyrir y dylid rhoi pwysau i ffin y Cynllun Datblygu Unedol yng nghyffiniau'r safle: o ystyried mai lleoliad y ffin ddatblygu yw datganiad polisi cynllunio diweddaraf y Cyngor ar derfynau ffurf adeiledig yr anheddiad.

O ran Cae Glas, mae rhan sylweddol o'r safle wedi'i ddyrannu yng Nghynllun Lleol Ynys Môn fel safle cyflogaeth (S1). Mae gweddill y safle, i'r de ddwyrain, yn ffinio â'r dynodiad ond yn dod o fewn cefn gwlad agored. O dan ddarpariaethau'r Cynllun Unedol a Stopiwyd, mae'r dyraniad cyflogaeth y cyfeirir ato hefyd fel S1 yn llai mewn cymhariaeth â'r cynllun lleol. O ganlyniad, lleolir rhan lai o safle'r cais o fewn y ffin anheddiad ac o fewn cynigion cyflogaeth S1 (Atodiad 2) y Cynllun Datblygu Unedol. Mae gweddill safle'r cais yn ffinio ond y tu allan i ffin anheddiad Caergybi yn y Cynllun Datblygu Unedol. Mae'r rhan sydd o fewn ffin anheddiad Caergybi hefyd o fewn Ardal Weithredu Leol o dan Bolisi EP3.

Mae Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y caniateir datblygiadau creu gwaith sy'n cynyddu cyfleoedd cyflogaeth, ac nad ydynt yn creu newidiadau annerbyniol i'r amgylchedd, ac sy'n dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol o ran lleoliad, safle, graddfa, dyluniad, mynediad a thirlunio.

Mae Polisi B7 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi wrth ystyried datblygiad gyda gofynion lleoli penodol nad yw'r cyflenwad neu'r dyraniad presennol o dir cyflogaeth yn eu bodloni, y bydd y meini prawf a restrir yn cael eu hystyried. Y meini prawf hyn yw'r rhwydwaith trafndiaeth, y berthynas gyda'r llafurlu lleol, y ddarpariaeth seilwaith, yr effaith ar yr amgylchedd lleol gan gynnwys ardaloedd dynodedig, yr effaith ar y gymuned leol ac ansawdd amaethyddol y tir dan sylw.

O dan Bolisi B9 bydd rhagdybiaeth o blaid cynigion sy'n ehangu ar nifer ac ystod y cyfleoedd cyflogaeth yn yr economi wledig, ar yr amod y gweithredir rhagofalon i warchod yr amgylchedd a'r gymuned leol.

O dan Bolisi CH1, caniateir cynigion ar gyfer datblygiadau hamdden a thwristiaeth lle maent yn cyd-fynd â fframwaith polisi'r cynllun hwn sydd wedi'i anelu at greu gwaith, a diogelu'r amgylchedd a'r gymuned leol.

Mae Polisi CH2 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y bydd datblygiadau llety gwyliau newydd o ansawdd uchel...yn cael eu caniatáu lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun hwn.

Mae Polisi CH10 yn nodi y bydd y Cyngor Sir yn cefnogi datblygu atyniadau i ymwelwyr a chyfleusterau hamdden yng nghefn gwlad sy'n gydnaws â diwylliant, hanes ac amgylchedd naturiol Gwynedd, sy'n cynnig cyfleusterau pob tywydd ychwanegol i gyd-fynd â'r atyniadau naturiol presennol yn y sir ac nad ydynt yn cael effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r gymuned leol.

O dan Bolisi CH11 bydd y Cyngor Sir yn annog datblygu, mewn lleoliadau priodol, cyfleusterau pob tywydd sy'n gydnaws â strategaeth gyffredinol y cynllun, yn enwedig rhai y gallai'r bobl leol a thwristiaid eu defnyddio.

Mae Polisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y bydd y Cyngor yn caniatáu datblygiadau cyflogaeth ar safleoedd y tu allan i aneddiadau presennol ond mewn amgylchiadau eithriadol lle mae'r ymgeisydd wedi gallu dangos gofynion lleoliad penodol a manteision economaidd a fyddai'n cyfiawnhau caniatáu'r cynnig. Mae'r testun ategol ym Mholisi 2 yn nodi ym mharagraff 3.18 mai ond mewn amgylchiadau eithriadol fydd y Cyngor yn caniatáu safleoedd cyflogaeth newydd y tu allan i aneddiadau presennol, fel arfer yn gysylltiedig â chynigion hamdden a thwristiaeth.

O dan Bolisi FF11 Cynllun Lleol Ynys Môn, ar safleoedd heb eu dyrannu, bydd cynlluniau ar gyfer cyfleusterau hamdden yn cael eu caniatáu lle:

- i. Maent yn cynyddu ansawdd ac ystod y cyfleusterau i'r bobl leol ac i ymwelwyr.
- ii. Yn ysgafnu'r pwysau ar ardaloedd sy'n amgylcheddol sensitif.
- iii. Yn ehangu mynediad i'r cyhoedd at ardaloedd agored gyda gwerth hamdden.

O dan Bolisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn, caniateir ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun hwn. Yn benodol, bydd y Cyngor yn edrych yn ffafriol ar gynigion sy'n rhan annatod o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu cyfleusterau twristiaeth a hamdden i'r ardal. Mae testun ategol y polisi hwn yn rhoi arweiniad pellach ar ddarpariaethau'r polisi hwn ac, ymhlith ystyriaethau eraill, ar ystyriaethau tirlun ac amgylcheddol.

Mae Polisi EP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn nodi y caniateir cynigion sy'n cynyddu neu'n arallgyfeirio'r ystod o gyfleoedd cyflogaeth sydd ar gael, gan gynnwys arallgyfeirio gwledig, lle maent o faint a math sy'n gweddu gyda'r ardal o gwmpas ac nad ydynt yn achosi niwed sylweddol. Mae'r polisi yn mynd ymlaen i nodi na chaniateir safleoedd lle:

- i. Mae safleoedd 'tir llwyd' addas ar gael yn yr ardal dan sylw a / neu;
- ii. Mae tir addas wedi'i ddyrannu ar gael yn yr ardal dan sylw.

Mae Polisi T01 yn y Cynllun Datblygu Lleol a Stopiwyd yn nodi y caniateir cynigion i ddatblygu atyniadau twristiaeth sy'n bodoli'n barod ymhellach neu i greu rhai newydd ar yr amod nad ydynt yn achosi niwed sylweddol i'r amgylchedd.

Mae Polisi T02 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn nodi y caniateir ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel lle na fyddent yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Pennod 11 ym Mholisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn ymwneud â datblygiadau twristiaeth:

Mae paragraff 11.1.1 yn nodi bod twristiaeth yn hanfodol i economi lewyrchus a chreu gwaith mewn sawl rhan o Gymru. Mae'n ffynhonnell gyflogaeth a buddsoddiad sylweddol a chynyddol, ac yn seiliedig ar amrywiaeth diwylliannol ac amgylcheddol y wlad. Gall twristiaeth fod yn gatalydd ar gyfer gwarchod yr amgylchedd, adfywio a gwella mewn ardaloedd gwledig a threfol fel ei gilydd.

Mae paragraff 11.1.2 yn nodi mai amcanion Llywodraeth Cymru ar gyfer twristiaeth yw:

- annog twristiaeth gynaliadwy yng Nghymru, hyrwyddo ffyniant yn lleol a chefnogi lles a chyfranogiad y gymuned, tra'n gwarchod ac ychwanegu gwerth at dreftadaeth naturiol a diwylliant; a
- rheoli'r sector twristiaeth mewn ffyrdd sy'n lleihau'r effaith ar yr amgylchedd.

Ym mharagraff 11.1.9, nodir y dylai datblygiadau ar gyfer defnyddiau twristiaeth, chwaraeon a hamdden, lle bo hynny'n briodol, gael eu lleoli ar dir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen. Mae ailwampio ac ailddefnyddio adeiladau hanesyddol yn sensitif yn cynnig cyfleoedd penodol ar gyfer cyfleusterau twristiaeth a hamdden.

Mae paragraff 3.7 yn TAN 18 yn nodi bod lleoliad defnyddiau sy'n golygu teithio sylweddol, gan gynnwys cyflogaeth, addysg, siopa a hamdden, yn gallu dylanwadu'n sylweddol ar nifer a hyd y siwrneiau teithio, y dull o deithio a'r potensial ar gyfer tripiâu amlwrpas. Dylai cynlluniau datblygu geisio, lle bynnag y bo hynny'n bosibl, dod o hyd i leoliadau ar gyfer y fath ddatblygiadau sy'n cynnig mynediad diffuant a hawdd drwy amrediad o ddulliau trafndiaeth, ac felly:

- dyrannu safleoedd sy'n creu galw sylweddol am deithio mewn dinasoedd, trefi a chanolfannau rhanbarth a gerllaw cyfnewidfeydd trafndiaeth gyhoeddus, er mwyn lleihau dibyniaeth pobl ar geir a chynyddu cynhwysiant cymdeithasol drwy sicrhau bod datblygiad yn hawdd ei gyrraedd ar drafndiaeth gyhoeddus i rai sydd heb fynediad at gar;
- cynnwys polisiâu sy'n cyfeirio cyfleusterau lle mae angen cyson amdanynt at leoliadau sy'n agos at eu defnyddwyr mewn canolfannau lleol a gwledig, gan sicrhau mynediad hawdd i bawb, yn enwedig drwy gerdded a beicio; mae'r cyfleusterau hyn yn cynnwys ysgolion cynradd, meddygfeydd a siopau hwylus lleol; ac
- ystyried y potensial i newid patrymau teithio anghynaliadwy presennol, er enghraifft drwy ddull cydgysylltiedig o welliannau trafndiaeth a dyrannu safleoedd drwy'r cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.9 yn Nodyn Cyngor Technegol 18 yn nodi "lle cyflwynir ceisiadau cynllunio i ddatblygu ar dir sydd heb ei ddyrannu ac sy'n debygol o gynhyrchu nifer sylweddol o dripiâu, gallai felly, yn amodol ar bolisiâu'r cynllun datblygu, fod cyfiawnhad dros wrthod y ceisiadau hyn lle nad ydynt yn bodloni'r egwyddorion ym mharagraff 3.7".

Mae Polisi FF11 ac FF12 yng Nghynllun Fframwaith mabwysiedig Gwynedd, a Pholisi 1 a 26 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) ar Drafndiaeth, Safonau Parcio Ynys Môn (2008) a GP1 a TR10 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd yn cynnwys darpariaethau'n ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad.

Mae Cynllun Rheoli Cyrchfan Ynys Môn (2012) (sy'n cynnwys y datblygiad Tir a Llynnoedd yn benodol) yn pwysleisio'r manteision economaidd y mae'r sector twristiaeth yn eu cyflwyno i'r economi ym Môn drwy greu llawer iawn o swyddi ar yr Ynys a thrwy annog busnesau lleol.

O ran y polisiâu twristiaeth a hamdden a restrir, mae polisi CH2 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi 8 Cynllun Lleol Ynys Môn fwy neu lai'r un fath, oherwydd mae'r ddau'n caniatáu llety gwyliau o ansawdd uchel ar yr amod eu bod yn rhan annatod o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at dwristiaeth yn yr ardal. Mae Polisi TO2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn hefyd yn hyrwyddo llety o ansawdd uchel ar yr amod nad yw'n achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd.

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Lety Gwyliau yn ystyriaeth bwysig. Mae'n gofyn bod unrhyw gynnydd yn un o 'ansawdd uchel'. Mae paragraffau 5.2 i 5.4 yn egluro bod ansawdd uchel yn ymwneud, yng

nghyd-destun y cynllun datblygu a'r polisi perthnasol yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd "...ag ansawdd y datblygiad o ran yr ystyriaethau defnydd tir". Mae'r canllawiau'n mynd ymlaen i restru meini prawf sy'n helpu i ddiffinio ansawdd y datblygiad yn y termau hyn. Mae'r meini prawf yn ceisio gwarchod yr amgylchedd a sicrhau bod datblygiadau wedi eu lleoli'n dda yn ogystal ag ystyried materion fel gosodiad, dyluniad a pha ddeunyddiau a ddefnyddir. Yn berthnasol i'r rhain yw bod Penrhos a Chae Glas wedi eu lleoli yng nghefn gwlad agored ar hyd yr arfordir, sy'n rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Ni ellir dosbarthu'r rhan fwyaf o'r tir dan sylw fel tir wedi'i ddatblygu'n flaenorol. Mae hefyd yn berthnasol bod y safleoedd wedi eu lleoli'n dda ar gyfer y rhwydwaith trafniadaeth presennol ac mewn lleoliad cynaliadwy: ystyrir hyn ymhellach yn yr adran berthnasol o'r adroddiad. Mae hefyd yn helpu i gryfhau canolfan dwristiaeth sy'n bodoli'n barod.

Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn hyrwyddo dull canlyniadol o leoli llety gwyliau, gyda datblygiadau o fewn neu ar gyrion anheddiad a blaenoriaeth i dir wedi'i ddatblygu'n flaenorol yn hytrach na thir yng nghefn gwlad agored neu mewn dynodiadau tirlun pwysig. Gellir ystyried y safle ym Mhenrhos i fod ar gyrion Caergybi ac nad yw'n cynnwys tir wedi'i ddatblygu'n flaenorol a'i fod wedi'i leoli mewn ardal a ddynodwyd fel rhan o Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol sy'n rhan o arfordir heb ei ddatblygu.

Mae Polisi Cynllunio Cymru a TAN 18 yn disgwyl i ddatblygiadau sy'n cynhyrchu galw sylweddol am deithio gael eu lleoli mewn canolfannau neu ar safleoedd hygyrch.

Mae Polisi B7 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Pholisi 2 Cynllun Lleol Ynys Môn yn mynnu bod datblygiadau na leolir hwynt o fewn aneddiadau'n cael eu cyfiawnhau'n llawn o ran gofynion lleoliad. Dylid nodi bod y cais wedi'i gefnogi gan Adroddiad gan Colliers yn nodi'r gofynion arfordirol sy'n gysylltiedig ag elfen hamdden y cynllun.

Hefyd o dan y polisiau twristiaeth a chyflogaeth uchod, mae'n ofynnol nad yw'r datblygiad yn achosi effaith annerbyniol ar yr amgylchedd. Mae ystyriaethau eraill a restrir yn y polisiau uchod yn cynnwys cynaliadwyedd, y berthynas gyda'r ardal o gwmpas, ystyriaethau hanesyddol, ardaloedd amgylcheddol sensitif, diogelu'r gymuned leol, ystyriaethau diwylliannol a gofynion seilwaith.

Mae Pennod 7 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn ymwneud â datblygu economaidd. Cyhoeddwyd hwn ym mis Tachwedd 2012 a gwnaed newidiadau nodedig i Bennod 7. Mae paragraff 7.2.2 yn nodi bod angen i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau eu bod yn deall y manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad arfaethedig a bod yr un sylw'n cael ei roi i'r ystyriaethau hyn ag i faterion cymdeithasol ac amgylcheddol wrth wneud penderfyniad, a chynabod y bydd adegau pan fydd y manteision economaidd yn troi'r fantol yn erbyn yr ystyriaethau cymdeithasol ac amgylcheddol.

Mae paragraff 7.6.1 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol ac adeiladol wrth ddelio gyda cheisiadau datblygu economaidd. Wrth benderfynu ceisiadau ar gyfer defnyddiau tir economaidd, dylai awdurdodau ystyried manteision economaidd tebygol y datblygiad ar sail tystiolaeth gadarn. Wrth asesu'r manteision hyn, mae ffactorau allweddol yn cynnwys:

- faint a sut fath o swyddi y disgwylir iddynt gael eu creu neu eu cadw ar y safle;
- a fydd faint fydd y datblygiad yn helpu i droi'r fantol yn erbyn yr anfantais economaidd neu gefnogi blaenoriaethau adfywio, er enghraifft drwy wella'r cyfleoedd cyflogaeth neu uwchraddio'r amgylchedd;
- ystyried y cyfraniad a wneir i strategaethau gofodol ehangach, er enghraifft i hybu twf neu adfywio mewn ardaloedd penodol.

7.6.2 Wrth ystyried ceisiadau cynllunio gyda photensial datblygu economaidd, dylai awdurdodau cynllunio lleol holi barn yr holl adrannau awdurdod lleol perthnasol ac yn enwedig Swyddogion Datblygu Economaidd oherwydd gallai hyn helpu i nodi unrhyw fanteision economaidd.

Mae paragraffau 7.1.1 a 7.1.2 Polisi Cynllunio Cymru'n diffinio 'datblygu economaidd' fel datblygu tir sy'n cynhyrchu cyfoeth, swyddi ac incwm. Mae paragraff 7.1.2 yn nodi'n glir ei bod yn hanfodol bod y system gynllunio'n darparu ar gyfer anghenion yr economi gyfan ac nid rhai a ddiffinnir fel B1, B2 a B8 yn unig.

Mae paragraff 7.1.3 Polisi Cynllunio Cymru hefyd yn berthnasol o ran holl agweddau'r cynnig fel a ganlyn:

...Yn ogystal, lle bynnag y bo hynny'n bosibl dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio tywys a rheoli datblygu economaidd i hwyluso adfywio ac i hyrwyddo cynaliadwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol. Wrth wneud hyn, dylent geisio:

- cydgysylltu datblygiadau gyda darpariaeth seilwaith;

- cefnogi polisiau a strategaethau economaidd cenedlaethol, rhanbarthol a lleol;
- alinio swyddi a gwasanaethau gyda thai lle bynnag y bo hynny'n bosibl, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig yn y car;
- hyrwyddo ailddefnyddio tir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen, sy'n wag neu wedi'i danddefnyddio; a darparu cyfleoedd adfywio ffisegol a chyflogaeth i gymunedau difreintiedig.

Mae paragraff 7.1.4 yn mynd ymlaen i ddweud:

Wrth gymhwyso'r ystyriaethau hyn ac eraill, dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio tywys datblygiadau economaidd i'r lleoliadau mwyaf priodol, yn lle atal neu gymell datblygiadau o'r fath i beidio ag ymgeisio.

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas wedi eu lleoli mewn ardal y gellir ei hystyried, mewn termau polisi, i fod yn rhan o arfordir heb ei ddatblygu.

Yng Nghae Glas, cynigir tua 38.1 hectar fel gwarchodfa natur yng nghyffiniau'r arfordir. Mae hyn yn cynnwys darparu canolfan ymwelwyr.....

Mae safle Penrhos ac yn enwedig yr ardal o bentir amaethyddol hefyd yn ffurfio rhan o'r hyn y gellir ei ystyried i fod yn arfordir heb ei ddatblygu. Mae'r adroddiad Colliers (Hydref 2012) syddyn cael ei ystyried yn rhan 7 o'r adroddiad o dan a wedi gyflwyno i gefnogi'r cais yn cynnwys y cyfiawnhad dros leoliad arfordirol.

Mae Polisi D5 Cynllun Fframwaith Gwynedd yn nodi y bydd rhagdybiaeth yn erbyn cynigion i ddatblygu safleoedd ar hyd yr arfordir y tu allan i'r prif aneddiadau a fyddai'n gwrthdaro gyda chymeriad y tirlun a'i werth o ran cadwraeth natur.

O dan Bolisi 36 yn y Cynllun Lleol rhaid i ddatblygu mewn ardaloedd heb eu datblygu sydd ar neu'n ffinio â'r arfordir gael ei reoli'n llym a rhaid i gynigion fod yn ffisegol ac amgylcheddol gydnaws â chymeriad yr ardal. Mae'r meini prawf perthnasol yn cynnwys a oes angen lleoliad arfordirol ar y datblygiad, a'r effeithiau ar nodweddion o arwyddocâd tirlun; o werth cadwraeth natur neu hanesyddol; o werth twristiaeth, hamdden neu amwynder cyffredinol.

Mae paragraff 5.8.2 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi cyn y bydd datblygiadau mawr yn cael caniatâd y bydd raid iddynt ddangos bod arnynt angen lleoliad arfordirol. Mae TAN 14 Cynllunio Arfordirol yn cynnwys darpariaethau tebyg (paragraff 11).

Mae paragraff 11.1.6 Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 5 yn nodi "mewn rhai mannau gallai fod angen cyfyngu ar ddatblygiadau newydd i osgoi difrod i'r amgylchedd (er enghraifft mewn ardaloedd arfordir heb eu datblygu)..."

Mae'r meini prawf yn cynnwys a oes angen lleoliad arfordirol ar y datblygiad a'r effeithiau ar nodweddion o arwyddocâd tirlun; o werth cadwraeth natur neu hanesyddol; o werth twristiaeth, hamdden neu amwynder cyffredinol.

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas yn dod o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Ynys Môn. Mae paragraff 5.5.6 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi, mewn Parciau Cenedlaethol neu Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, bod ystyriaethau arbennig yn berthnasol i gynigion datblygu mawr sy'n fwy cenedlaethol na lleol eu cymeriad ac na ddylid caniatáu datblygiadau mawr mewn Parciau Cenedlaethol neu Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol. Mae yna hefyd ddyletswydd statudol i ystyried gwarchod a gwella'r AHNE.

Gallai'r rhain godi lle dangosir, ar ôl ymchwilio'n drylwyr, er budd cyhoeddus tra phwysig y byddai gwrthod yn ddifrifol andwyol i'r economi leol ac nad oes posibilrwydd o leoli'r datblygiad yn rhywle arall neu gwrdd â'r angen mewn ffordd arall. Rhaid i unrhyw waith adeiladu ac adfer gael ei wneud i safonau amgylcheddol uchel. Dylai'r broses o ystyried ceisiadau am ddatblygiadau mawr, felly, gynnwys asesiad:

- a oes angen y datblygiad, o ran ystyriaethau cenedlaethol, ac effaith ei ganiatáu neu ei wrthod ar yr economi leol;
- gost a'r sgôp ar gyfer darparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal ddynodedig neu o gwrdd â'r angen amdano mewn ffordd arall;
- unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r tirlun, ac i ba raddau y gellid cymedroli hynny.

Gwneir asesiad o'r cynigion yn erbyn y meini prawf hyn yn adran ganlynol yr adroddiad hwn.

Mae rhan o safle cais Cae Glas o fewn Lletem Las (wedi'i groeslinellu'n wyrdd – Atodiad 2) rhwng Tŷ Mawr, Caergybi a Bae Trearddur.

Mae Polisi EN3 y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn nodi y bydd "lletemau glas yn cael eu cynnal er mwyn atal datblygu amhriodol sy'n andwyol i gymeriad agored yr ardal ac sy'n creu clustog amgylcheddol i gymunedau lleol." Mae'r cyfiawnhad a resymir yn nodi bod y lletem las yn y fan yma'n creu clustog o dir glas rhwng safle cyflogaeth strategol Tŷ Mawr ac anheddiad Trearddur. Ni ddylai datblygiad aflonyddu ar letemau glas.

Yn ôl 4.8.12 Polisi Cynllunio Cymru... Mae'r polisïau cyffredinol sy'n rheoli datblygu yng nghefn gwlad yn berthnasol yn achos lletemau glas, ond mae hefyd rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiad sy'n amhriodol o ran pwrpas y dynodiad (gweler 4.8.14 tan 4.8.18). Mae paragraff 4.8.14 yn nodi (mewn lletemau glas) "bydd rhagdybiaeth yn erbyn datblygu amhriodol yn berthnasol. Dylai awdurdodau cynllunio lleol roi pwysau sylweddol i unrhyw effaith andwyol y byddai datblygiad yn ei gael ar Lain Glas neu Letem Las.

Mae paragraff 4.8.15 yn nodi "na ddylid rhoi caniatâd cynllunio i ddatblygiad amhriodol ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol iawn lle mae'r ystyriaethau eraill yn amlwg yn troi'r fantol yn erbyn y niwed y byddai datblygiad o'r fath yn ei wneud i'r lletem las".

Mae paragraff 4.8.16 yn nodi bod codi adeiladau newydd mewn lletem las a ddynodwyd yn lleol yn ddatblygiad amhriodol oni bai ei fod i'r pwrpasau a restrir yn y meini prawf. Un o'r meini prawf a restrir yw "cyfleusterau hanfodol ar gyfer chwaraeon awyr agored a hamdden awyr agored, mynwentydd, a defnyddiau tir eraill sy'n cynnal natur agored y lletem las ac nad ydynt yn gwrthdaro gyda'r pwrpas o gynnwys tir oddi mewn iddi; nid yw'r un o'r meini prawf eraill yn berthnasol i'r cynnig sy'n destun y cais hwn.

Mae'r testun ategol i bolisi EN3 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn nodi bod y lletem las wedi'i dynodi yn y fan hyn i greu clustog o dir glas rhwng safle cyflogaeth strategol Tŷ Mawr ac anheddiad Trearddur. Fel yr eglurwyd yn flaenorol, ystyrir bod y ffin anheddiad a ddiffiniwyd yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn ddilys ac mae'r un peth yn berthnasol i'w ddarpariaethau o ran y lletem las a ddynodwyd yn lleol.

Lleolir rhan o ddatblygiad Cae Glas y tu allan i'r ffin anheddiad a ddiffinnir yn y Cynllun Datblygu Unedol ac, felly, wedi'i leoli yng nghefn gwlad ac o fewn y lletem las a ddynodwyd yn lleol.

Mae paragraff 4.9.1 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi "Dylai tir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol (neu dir llwyd), lle bynnag y bo hynny'n bosibl, gael ei ddefnyddio yn lle safleoedd tir glas, yn enwedig rhai o werth amaethyddol neu ecolegol uchel...." Mae Penrhos a Chae Glas yn safleoedd tir glas yn bennaf.

Mae safle Tir Glas yn cynnwys Siambr Gladdu Trefignath, sy'n heneb gofrestredig. Mae Polisi 39 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y byddai'r Cyngor yn defnyddio ei bwerau cynllunio i sicrhau bod Henebion Cofrestredig a'u gosodiadau'n cael eu cadw'n gyfan.

Mae polisïau sy'n gwarchod manau agored yn berthnasol. O dan 11.1.3 Polisi Cynllunio Cymru, Chwaraeon a Hamdden, nodir mai prif amcanion cynllunio Llywodraeth Cymru yw hyrwyddo:

- patrwm mwy cynaliadwy o ddatblygu, gan greu a chynnal rhwydweithiau o gyfleusterau a manau agored mewn lleoedd sydd wedi eu gwasanaethu'n dda gan ddulliau teithio cynaliadwy, yn enwedig mewn ardaloedd trefol;
- cynhwysiant cymdeithasol ac iechyd a lles gwell drwy sicrhau bod gan bawb, gan gynnwys plant a phobl ifanc, yr henoed a phobl gydag anableddau, fynediad hawdd at yr amgylchedd naturiol ac at fannau agored a chyfleusterau o ansawdd da wedi eu dylunio'n dda; a
- darparu cyfleusterau arloesol, hygyrch a hawdd eu defnyddio i wneud ein hardaloedd trefol, yn enwedig canol trefi, yn lleoedd mwy deniadol, lle bydd pobl yn dewis byw, gweithio a dod i'w gweld.

11.1.8 Dylai awdurdodau cynllunio ddarparu fframwaith ar gyfer cyfleusterau twristiaeth, chwaraeon a hamdden o ansawdd da, wedi eu lleoli'n dda. Dylai'r ardaloedd a'r cyfleusterau mewn ardaloedd trefol a gwledig fod yn sensitif i anghenion defnyddwyr, yn ddeniadol, wedi eu cynnal yn dda, ac wedi eu gwarchod rhag troseddu a fandaliaeth. Dylent fod yn ddiogel a hygyrch, gan gynnwys i gymunedau difreintiedig a rhai dan anfantais, ac i bobl gyda thrafferthion symudedd, a thrwy amrywiaeth o wahanol ddulliau teithio cynaliadwy, yn enwedig cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus.

Paragraff 11.1.11 – Dylai manau gwyrdd agored ffurfiol ac anffurfiol, gan gynnwys parciau o werth hamdden neu amwynder sylweddol, gael eu gwarchod rhag datblygu, yn enwedig mewn ardaloedd trefol lle maent yn ateb sawl diben, nid yn unig o ran gwella ansawdd bywyd ond drwy gyfrannu at fioamrywiaeth, cadwraeth natur a thirlun, ansawdd yr aer a gwarchod dŵr daear.

Paragraff 11.1.12 – Dylai pob cae chwarae, p'un ai yn nwylo cyhoeddus, preifat neu gyrff gwirfoddol, gael eu gwarchod rhag datblygu ac eithrio lle:

- mai'r ffordd orau o gadw a gwella'r cyfleusterau yw drwy ail-ddatblygu rhan fach o'r safle;
- mae darpariaeth arall o fudd tebyg i'r gymuned yn dod ar gael; neu
- lle mae gormodedd o'r fath ddarpariaeth yn yr ardal.

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn golygu bod cae criced a chae pêl-droed ym Mhenrhos yn cael eu colli. Fodd bynnag, mae cyfleusterau newydd yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad yng Nghae Glas.

Mae polisïau'n ymwneud â Hawliau Tramwy & Llwybrau Beicio hefyd yn berthnasol. Mae paragraff 11.1.13 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi y dylai awdurdodau lleol geisio gwarchod a gwella'r rhwydwaith hawliau tramwy fel adnodd hamdden ac amgylcheddol. Anogir hwynt hefyd i hyrwyddo'r rhwydwaith beicio cenedlaethol, llwybrau troed pellter hir, llwybrau ceffyl, camlesi a chymell pobl i ddefnyddio dyfroedd mewndirol a rheilffyrdd segur fel lonydd glas ar gyfer hamdden gynaliadwy.

7.19 Mae Polisi 37 yn y Cynllun Lleol yn cefnogi cynigion sy'n annog mynediad i'r arfordir a chefn gwlad gan gerddwyr ar yr amod nad ydynt yn gwneud difrod i gadwraeth natur.

Mae'r llwybr arfordirol ym Mhenrhos yn agored i'r cyhoedd ar hyn o bryd ar sail ganiataol. Mae'r cynnig hwn yn cynnig gwneud y llwybr hwn yn un ffurfiol fel bo'n dod yn hawl tramwy cyhoeddus ffurfiol.

Mae rhan o Llwybr Beicio Cenedlaethol Rhif 8 a Llwybr Troed Cyhoeddus Rhif 38 yn mynd drwy ran o ben deheuol safle Penrhos ar hyd hen ffordd yr A5 sydd wedi ei hail-lybro. Bydd angen gwyro'r llwybrau hyn oherwydd eu bod yn rhedeg ar hyd y brif ffordd fynediad i'r datblygiad.

Yn yr ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd ym Mhenrhos, bwriedir hefyd wella'r llwybrau troed anffurfiol i'r pyllau dŵr, i'r fynwent i anifeiliaid anwes ac i atyniadau eraill er mwyn hwyluso mynediad i gerddwyr a chadeiriau olwyn.

Mae'r cynigion ym Mhenrhos hefyd yn cynnwys datblygu cyfleusterau hamdden o fewn pellter cerdded agos i Gaergybi a'r Parc siopa gerllaw. Mae hefyd arosfannau bws wrth y cyfleusterau siopa hyn ar gyfer cyrraedd gwasanaethau lleol yn nhref Caergybi ei hun a'r rhwydwaith busnes ehangach.

Mae Polisïau 1, 42 a 48 (mae'r polisi hwn hefyd yn cynnwys ystyriaethau mwy cyffredinol a asesir o dan adran arall) Cynllun Lleol Ynys Môn, D4, D28 a D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, GP2 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) (Dylunio) i gyd yn berthnasol o ran eu bod yn ymwneud â'r berthynas rhwng y datblygiad a gynigir yn y caniatâd cynllunio amlinellol a'r ardal o'i gwmpas.

Rhaid rhoid sylw arbennig i osodiad yr Adeiladau Rhestredig a'r Strwythurau Hanesyddol eraill ar y safleoedd. Mae Arglawdd Stanley sy'n arwain at ben deheuol safle Penrhos, a'r tolldy, yn adeiladau rhestredig.

Yn benodol, mae adran 66(1) Deddf Gynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio i ddatblygiad sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y dylai'r awdurdod cynllunio lleol **roi sylw arbennig** i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddi-ddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.

Mae Polisïau D22 yn y Cynllun Fframwaith, 41 yn y Cynllun Lleol ac EN13 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru & Cylchlythyr 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" yn rhoi arweiniad polisi ar osodiad adeiladau rhestredig.

Mae Cylchlythyr 61/96 "Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth" yn rhoi mwy o arweiniad ac, yn ôl adran 11 "Mae'r gosodiad yn aml yn rhan hanfodol o gymeriad adeilad, yn enwedig os yw parc, gardd neu diroedd wedi eu gosod allan i gyd-fynd â'i ddyluniad neu swyddogaeth. Hefyd, gallai hyfywedd hanesyddol yn ogystal â chymeriad adeiladau hanesyddol ddi-ddordeb a gallent golli llawer iawn o'u diddordeb a'r cyfraniad a wneir ganddynt at y treflun neu'r tirlun pe byddent yn cael eu hynysu o'u hamgylchoedd".

Mae paragraff 11.1.9 Polisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylid lleoli datblygiadau ar gyfer defnyddiau

twristiaeth, chwaraeon a hamdden, lle bo hynny'n briodol, ar dir sydd wedi'i ddatblygu'n flaenorol. Mae ailwampio ac ailddedfnyddio adeiladau hanesyddol yn sensitif yn cyflwyno cyfleoedd penodol ar gyfer cyfleusterau twristiaeth a hamdden.

Mae Penrhos a Chae Glas yn cynnwys coed a choetiroedd. Mae Penrhos yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed a wnaed ym 1971 a leolir ar gwr y warchodfa ac ar hyd coridor yr A5. Mae Cae Glas yn cynnwys coetiroedd collddail, conwydd a choed cymysg ynghyd â nifer o ardaloedd newydd eu plannu rhwng 25-40 mlynedd oed. Mae rhan o safle Penrhos yn cynnwys Planhigfa Goetir Hynafol (PGH) (mae o gwmpas 0.5 ha yn cael ei effeithio). Yn ôl EN7 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, ni chaniateir datblygu lle byddai'n achosi niwed annerbyniol i goetir hynafol.

Byddai'r datblygiad efallai'n effeithio ar tua 11 hectar o goetir, ac o'r coetir hwn mae tua 1.7 hectar o goed sydd â Gorchymynion Gwarchod Coed arnynt i'w tynnu. Byddai ardal o 15 hectar o goetir yn aros ar gael i'r cyhoedd ar ôl cwblhau'r datblygiad. Fel mesurau lliniaru bwriedir ail-blannu 4.3 hectar o goetir yng nghyffiniau'r pentir. Byddai tua 3.7 hectar o goed felly'n cael eu colli ym Mhenrhos.

Mae'r safleoedd gerllaw Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Beddymynach sydd o bwysigrwydd cenedlaethol. Mae'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad, fel a ddiwygiwyd gan Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000, yn rhoi dyletswydd ar bob corff cyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol) i gymryd camau rhesymol, yn gyson ag ymarfer eu swyddogaethau'n briodol, i warchod a gwella ymhellach y nodweddion o ddiddordeb arbennig y dynodwyd y SoDdGA o'u herwydd. Gall datblygiad o fewn neu gerllaw ffiniau Safleoedd SoDdGA, ac mewn rhai achosion datblygiadau yn gymharol bell i ffwrdd, achosi difrod iddynt. Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygiad a fyddai'n debygol o achosi difrod i SoDdGA. Cyn awdurdodi gwaith a fyddai'n debygol o achosi difrod i unrhyw un o nodweddion arbennig SoDdGA, rhaid i awdurdodau cynllunio lleol hysbysu Cyfoeth Naturiol Cymru o'r gwaith arfaethedig, ac ystyried ei gyngor wrth benderfynu a ddylid rhoi caniatâd cynllunio a chynnwys amodau.

Mae'r Mapiau Diogelu ar gyfer Cymru a baratowyd gan Arolwg Daearegol Prydain yn tynnu sylw at rannau o'r safle gan gynnwys cronfeydd tywod a gro, a hefyd at ddynodiad Penrhos fel Safle Mwynau yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd (safle 11), a ddynodwyd ar gyfer tywod ac sydd â chlustog o 400 metr sy'n cwmpasu cryn dipyn o safle'r cais. Yn wreiddiol derbyniwyd gwrthwynebiad i ddatblygu Penrhos oherwydd y byddai'n sterileiddio adnoddau tywod a gro ar y safle, ond mae'r gwrthwynebiad hwnnw wedi'i dynnu'n ôl.

Mae adran 13.4 Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) hefyd yn berthnasol. Mae hwn yn rhoi cyngor ar reoli datblygu a pherygl llifogydd. Mae cyngor pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a'r Perygl Llifogydd". Mae rhan o safle'r cais o fewn Parth C2, fel a ddiffinnir gan y Mapiau Cyngor Datblygu y cyfeirir atynt o dan TAN 15 Datblygu a'r Perygl Llifogydd (Gorffennaf 2004), sy'n ei gwneud yn ofynnol cyfiawnhau datblygiad ym Mharth C drwy ddangos:

- i. Bod y lleoliad yn angenrheidiol i gynorthwyo, neu i fod yn rhan o gynllun adfywio awdurdod lleol neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sydd ei hangen i gynnal anheddiad presennol, neu
- ii. Bod lleoli'r datblygiad ym Mharth C yn angenrheidiol i gyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol a gefnogir gan strategaeth yr awdurdod lleol sydd ei hangen i gynnal anheddiad presennol, ac
- iii. Mae'n cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn cwrdd â'r diffiniad o dir wedi'i ddatblygu'n flaenorol, ac
- iv. Mae canlyniadau posibl digwyddiad llifogydd i'r math arbennig o ddatblygiad wedi eu hystyried yng nghyswllt meini prawf TAN 15, ac yn cael eu hystyried i fod yn dderbyniol.

Mae 6.5.1 Polisi Cynllunio Cymru yn delio ag archaeoleg ac yn nodi lle mae datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio ar weddillion archaeolegol cenedlaethol bwysig, p'un ai ydynt yn gofrestredig neu beidio, ac ar eu gosodiad, y dylai fod rhagdybiaeth o blaid eu cadw'n ffisegol yn eu lle. Mewn achosion lle mae gweddillion archaeolegol llai pwysig, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol bwysu a mesur pwysigrwydd cymharol yr archaeoleg yn erbyn ffactorau eraill, gan gynnwys yr angen am y datblygiad arfaethedig.

Mae 6.5.2 Polisi Cynllunio Cymru'n egluro, ar sail asesiadau archaeolegol, os credir bod gweddillion pwysig yn bodoli ar safle datblygiad, y dylai'r awdurdod cynllunio ofyn i'r darpar ddatblygwr drefnu bod gwerthusiad maes archaeolegol yn cael ei gyflawni cyn gwneud unrhyw benderfyniad ar y cais cynllunio. Ar sail yr ymchwiliadau hyn (6.5.3) lle mae awdurdodau cynllunio lleol yn penderfynu nad oes cyfiawnhad dros gadw'r gweddillion archaeolegol yn ffisegol yn eu lle ac y dylai datblygiad a fyddai'n arwain at ddinistrio'r gweddillion archaeolegol fynd yn ei flaen, dylai awdurdodau cynllunio lleol fod yn fodlon bod y datblygwr wedi gwneud darpariaeth briodol a boddhaol ar gyfer ymchwilio, cofnodi a chyhoeddi archaeolegol cyn rhoi'r caniatâd cynllunio.

Ymdrinnir â'r iaith Gymraeg ym mharagraff 4.13.1 Polisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y bydd lles yr iaith i'r dyfodol ar draws Cymru gyfan yn dibynnu ar ystod eang o ffactorau, yn enwedig addysg, newid demograffig, gweithgareddau cymunedol a sylfaen economaidd iach i gynnal cymunedau cynaliadwy a ffyniannus. Dylai'r system cynllunio defnydd tir hefyd ystyried anghenion a buddiannau'r Gymraeg a, thrwy wneud hynny, gall gyfrannu at ei lles. Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a TAN 20 hefyd yn nodi bod anghenion y Gymraeg yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ceisiadau cynllunio.

Mae paragraffau 4.23.2 & 4.23.3 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi y dylai cynlluniau datblygu ystyried anghenion y Gymraeg ac mae pennod 10a y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn cyflwyno'r dull o wneud hyn. Mae'n nodi mai'r prif fater yw lleoliad, maint a datblygu mewn cyfnodau a bod y strategaeth dai ac anheddiad fel rheol yn seiliedig ar yr egwyddor o ganiatáu mwy o dai fel bo'n gymesur â maint yr anheddiad. (10a.10).

Mae Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn (2007) (Cynllunio a'r iaith Gymraeg) yn nodi'r amgylchiadau lle dylid cyflwyno Aseiad o'r Effaith ar Iaith gyda chais cynllunio fel a wnaed yn yr achos hwn, ac ystyriaethau aseiad.

Kingsland

Mae'r datblygiad yn Kingsland yn cynnwys codi adeiladau parhaol i weithwyr ar sail dros dro (fel Tai Amfeddiannaeth) a fyddai, ar ôl eu defnyddio dros dro fel llety i'r gweithwyr adeiladu mewn cysylltiad â Wylfa, yn cael eu meddiannu fel tai preswyl 'confensiynol' (tai marchnad a fforddiadwy).

Ymdrinnir isod â'r polisiâu cynllunio cenedlaethol sy'n berthnasol i lety ar gyfer gweithwyr adeiladu, a datganiad sefyllfa'r Cyngor ar safle Kingsland a Chae Glas.

Mae'r adran hon yn ystyried ystyriaethau cynllun datblygu ac ystyriaethau polisi perthnasol eraill yng nghyswllt y defnydd maes o law o safle Kingsland ar gyfer datblygiad preswyl.

Ni fydd y datblygiad ar safle Kingsland, yn yr un modd ag ar safle Cae Glas, yn digwydd oni bai fod angen datblygu mewn cysylltiad â chreu llety i weithwyr adeiladu ar gyfer gorsaf bŵer niwclear Wylfa B. Bydd y bobl fydd yn byw yn y tai amfeddiannaeth yn Kingsland hefyd yn dibynnu ar y cyfleusterau yn natblygiad Cae Glas; hwn yw'r cysylltiad sy'n cael ei hyrwyddo fel rhan o'r pecyn datblygu.

Mae Polisi 49 Cynllun Lleol Ynys Môn yn nodi y rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer tai o fewn ffiniau anheddiad y trefi a'r pentrefi a restrir, sy'n cynnwys Caergybi. Fel gyda Phenrhos a Chas Glas, mae'r rhan fwyaf o safle Kingsland yn disgyn y tu allan i'r ffin anheddiad fel a ddiffinnir yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Atodiad 1).

Mae polisiâu yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd (A6) a Chynllun Lleol Ynys Môn (53) a HP6 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd, yn cyfyngu ar ddatblygu yng nghefn gwlad. Mae paragraff 4.7.8 Polisi Cynllunio Cymru'n nodi "Dylid lleoli datblygiad yng nghefn gwlad o fewn ac yn ffinio gyda'r aneddiadau hynny yn y lle sydd orau iddo o ran seilwaith, mynediad a chadwraeth cynefinoedd a thirlun..."

O dan ddarpariaethau'r Cynllun Unedol a Stopiwyd (a'r farn yw ei fod yn cario cryn bwysau am y rhesymau a nodir uchod), nodir Caergybi fel prif ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3. Mae Polisi HP3 yn caniatáu codi tai newydd ar safleoedd wedi eu dyrannu a safleoedd addas eraill o fewn y ffin ddatblygu.

Mae Polisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn yn rhestru'r meini prawf fydd yn cael eu hystyried wrth benderfynu ceisiadau cynllunio. Mae Polisiâu cyffredinol GP1 a GP2 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn cynnwys rhestri atgoffa o'r ystyriaethau pwysig a thechnegol pan fydd cais datblygu unigol yn cael ei ystyried. Paratowyd y rhestri atgoffa i gynnwys materion yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

Mae'r ffin anheddiad ar gyfer Caergybi wedi'i diwygio o dan ddarpariaethau Polisi HP3 yn "y Cynllun Datblygu Unedol ac mae'r rhan fwyaf o safle'r cais o fewn y ffin anheddiad, er wedi'i nodi ar gyfer defnyddiau hamdden o dan bolisiâu FF6 ac F11 (Atodiad 2).

O ran tai newydd, mae angen yn ystyriaeth bwysig. O dan Bolisi Cynllunio Cymru a TAN1 mae'n ofynnol i awdurdodau cynllunio lleol sicrhau bod digon o dir go iawn ar gael, neu y daw ar gael, i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dir ar gyfer tai o'i farnu yn erbyn yr amcanion cyffredinol a maint a lleoliad y datblygiad y darperir ar ei gyfer yn y cynllun datblygu.

Roedd Cydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai 2011 yn dangos bod cyflenwad 5.1 mlynedd o dir ar gael.

Penderfynodd adroddiad yr Arolygydd ar Gydastudiaeth Argaeledd Tir ar Gyfer Tai 2012 fod gan Ynys Môn gyflenwad 5.8 mlynedd o dir ar gyfer tai.

Cyflwynwyd y Polisi Cynllunio Interim Safleoedd Mawr (50+) er mwyn hwyluso datblygiad a allai helpu'r Cyngor i gynnal y cyflenwad tir 5 mlynedd sy'n ofynnol. Mae'r Polisi hwn yn cefnogi safleoedd sydd o fewn neu'n ffinio gyda ffiniau datblygu'r 3 prif ganolfan (sy'n cynnwys Caerdybi) oherwydd y rhain yw'r trefi mwyaf cynaliadwy ar gyfer twf i'r dyfodol. Fodd bynnag, nid yw'r Polisi Cynllunio Interim yn nodi safleoedd penodol, yn hytrach polisi seiliedig ar feini prawf ydyw i werthuso'r angen am ac addasrwydd safle penodol. Yn ogystal, o ystyried bod y cais yn un am unedau sydd i'w defnyddio i ddechrau fel llety i weithwyr adeiladu dros dro, bydd y rhain ond yn dod ar gael fel tai "confensiynol" ar ôl i'r defnydd dros dro hwn fel llety i weithwyr adeiladu ddod i ben a'r unedau wedi eu hailwampio. Yn ôl yr ymgeiswyr, mae hyn yn annhebygol o ddigwydd tan 2026-2029 (6.4 Datganiad Amgylcheddol Adendwm Mai 2013).

Ystyrir nad yw'r cynnig yn rhoi sylw i brif bwrpas y Polisi Cynllunio Interim h.y. hwyluso darparu tai "confensiynol" i gynnal cyflenwad 5 mlynedd o dir hyd nes y gellir defnyddio polisïau'r Cydgynllun Datblygu Lleol. Felly ystyrir na ellir cymhwyso darpariaethau'r Polisi Cynllunio Interim ar Safleoedd Mawr i'r cais hwn.

Mae Polisi 14 yn y Cynllun Lleol yn diogelu tir yn Kingsland i ddatblygu canolfan sglefrio rhew dan do. Mae Polisi FF6 yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd yn diogelu tir yn Kingsland er mwyn hwyluso uwchraddiad o'r Ganolfan Hamdden a Stadiwm Caerdybi, i ddarparu Cwrs Ymarfer Golf, Cwrs Saethyddiaeth ac adleoli'r sgwâr criced a chaeau Clwb Rygbi Caerdybi.

Mae o gwmpas 1.3 ha safle'r cais yn Kingsland yn disgyn y tu allan i'r ffin anheddiad yn y Cynllun Unedol a Stopiwyd o dan ddarpariaethau Polisi HP3. Dangosir y rhain ar y map sy'n amgaeedig fel Atodiad 3.

Mae polisïau'n ymwneud â thai fforddiadwy'n berthnasol. O dan Bolisi A9 Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 51 Cynllun Lleol Ynys Môn, HP7 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd, Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar Dai Fforddiadwy a'r Datganiad Darparu Tai Fforddiadwy, rhaid darparu hyd at 30% o dai fforddiadwy ar safleoedd gyda 10 neu fwy o dai. Er y gofyniad hwn, mae'r ymgeiswyr yn cynnig 50% o dai fforddiadwy fel rhan o'r defnydd preswyl maes o law yn Kingsland.

Mae'r safle'n dod o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Felly, mae polisïau sy'n berthnasol i Benrhos a Chae Glas (gweler uchod) yr un mor berthnasol i'r cynigion ar gyfer Kingsland. Yn benodol, rhaid ystyried 5.5.6 Polisi Cynllunio Cymru fel y nodir uchod.

Mae polisïau perthnasol eraill sy'n gymwys i Kingsland ac sydd wedi eu nodi uchod ar gyfer Penrhos a Chas Glas yn cynnwys Polisi Cynllunio Cymru (tir wedi'i ddatblygu'n flaenorol); (archaeoleg); yr Iaith Gymraeg; Hawliau Tramwy Cyhoeddus; Cynaliadwyedd; Rhywogaethau a Warchodir ac Ecoleg.

Llety Gweithwyr

Fel y nodir uchod, mae cais am ganiatâd wedi'i wneud i ddefnyddio Cae Glas a Kingsland dros dro i ddarparu llety ar gyfer y gweithwyr adeiladu a gyflogir yn Wylfa.

Bwriedir os na ddefnyddir y safleoedd i'r pwrpas hwn yn gyntaf, na fydd y datblygiad terfynol maes o law (hamdden yng Nghae Glas a phreswyl yn Kingsland) yn digwydd. Felly, mae'r cynigion ar y ddau safle hwn yn dibynnu ar elfen gweithwyr adeiladu'r datblygiad.

Mae'r sylwadau a wnaed yng nghyswllt y ffin anheddiad a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (gweler uchod) yr un mor berthnasol i'r llety gweithwyr ag i'r datblygiadau maes o law arfaethedig.

Yn ogystal, mae'r polisïau yng nghyswllt datblygu economaidd, yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, yr arfordir heb ei ddatblygu, y SoDdGA, y Lletem Las, Archaeoleg, Yr Iaith Gymraeg a pholisïau eraill y sonnir amdanynt uchod, yr un mor berthnasol i'r cynnig ar gyfer y llety i'r gweithwyr adeiladu yng Nghae Glas a Kingsland ag i'r defnyddiau terfynol maes o law ar y safleoedd hynny ac, felly, rhaid eu hystyried.

O ran y defnydd ar gyfer y gweithwyr adeiladu, nid oes unrhyw bolisïau cynllunio lleol sy'n uniongyrchol berthnasol. Fodd bynnag, mae nifer o Ddatganiadau Cynllunio Cenedlaethol sy'n berthnasol.

Y Datganiadau hyn yw'r brif sail ar gyfer penderfyniadau a wneir gan yr Uned Cynllunio Seilwaith Mawr yn yr Arolygiaeth Gynllunio ar geisiadau sy'n dod ger eu bron am brosiectau seilwaith mawr cenedlaethol bwysig. Yng Nghymru a Lloegr, mae'r Datganiad Cynllunio Cenedlaethol perthnasol yn ystyriaeth bwysig wrth wneud penderfyniadau ar geisiadau perthnasol o dan Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (diwygiad).

Mae'r angen am ddarpariaeth niwclear wedi'i nodi yn EN-1. Mae hwn yn nodi bod angen a bod brys am ganiatáu a chreu seilwaith ynni newydd gyda'r nod o gyfrannu at gyflenwad ynni sicr amrywiol a fforddiadwy a chefnogi polisïau'r Llywodraeth ar ddatblygu cynaliadwy, yn enwedig drwy liniaru ac addasu i'r newid hinsawdd fel y nodir yn y Datganiad – EN-1.

Mae paragraff 3.11.2 EN-6 yn datgan bod EN-1 yn nodi y gallai adeiladu, gweithredu a datgomisiynu seilwaith ynni gael effeithiau economaidd-gymdeithasol. Nodir bod gorsafoedd pŵer niwclear yn golygu prosiectau adeiladu mawr ar ddechrau eu hoes. Mae'r Gwerthusiad o Gynaliadwyedd Niwclear wedi nodi y bydd effeithiau cadarnhaol sylweddol ar yr economi leol yn debygol. Mae Cyfrol II y Datganiad – EN-6 yn nodi ffin y safle ar gyfer yr orsaf bŵer niwclear newydd ar Ynys Môn. Mae'r safle wedi'i gynnwys ar raglen sydd, ym marn y Llywodraeth, yn realistig i sicrhau bod gorsafoedd pŵer niwclear newydd yn weithredol yn y DU o 2018 ymlaen, gyda'r gwaith a'r staff yn cynyddu wrth symud tuag at 2025.

Mae adran 5.12 y Datganiad Cynllunio Cenedlaethol – EN-1 yn hysbysu ynghylch effeithiau posibl economaidd-gymdeithasol prosiectau, ar lefelau lleol a rhanbarthol. Mae'r effeithiau posibl wedi eu cynnwys ym mharagraff 5.12.3 ac yn cynnwys effaith gweithwyr yn mewnlifo ar wahanol adegau yn ystod cyfnodau adeiladu, gweithredu a datgomisiynu'r seilwaith ynni. Gallai hyn newid deinameg y boblogaeth leol a hefyd y galw am wasanaethau a chyfleusterau yn yr aneddiadau sydd agosaf at y gwaith adeiladu (gan gynnwys cyfleusterau cymunedol a seilwaith ffisegol fel ynni, dŵr, trafnidiaeth a gwastraff).

Wrth gydnabod bod angen darparu llety i weithwyr adeiladu mewn cysylltiad â'r orsaf pŵer niwclear newydd yn Wylfa, mae'r Cyngor wedi cymeradwyo Datganiad Sefyllfa ar letya gweithwyr adeiladu. Mae hwn yn nodi bod y Cyngor yn ystyried y byddai defnydd gormodol gan weithwyr adeiladu o sefydliadau gwely a brecwast lleol a mathau eraill o lety dros dro yn gwrthdaro gyda'r rôl bwysig y mae'r math yma o lety'n ei chwarae gyda hwyluso'r sector twristiaeth yn yr economi leol. Mae'r Cyngor yn ystyried y dylai 33% o'r llety y disgwylir i'r gweithwyr adeiladu fod ei angen arnynt gael ei fodloni gan lety wedi'i godi'n bwrpasol i'r gweithwyr adeiladu. Mae'r Datganiad Sefyllfa'n nodi ymhellach y dylid ond darparu cyfran fach o'r llety pwrpasol hwn ar y safle, gyda'r gweddill i'w ddarparu ar un neu fwy o safleoedd ar yr Ynys. Ystyrir bod y Datganiad Sefyllfa hwn yn ystyriaeth gynllunio bwysig (er, oherwydd iddo fod yn destun ymgynghori wedi'i dargedu at bartïon budd penodol, credir y dylid rhoi llai o bwysau iddo i bwrpas rheoli datblygu).

Caiff sut mae'r cynigion i ddarparu llety i'r gweithwyr adeiladu'n perfformio yn erbyn polisïau cenedlaethol, y Datganiad Sefyllfa cymeradwy, a pholisïau cynllunio'n gyffredinol, ei drafod yn yr adran nesaf.

7. Y cydbwysedd cynllunio cyffredinol

Yn yr adran hon o'r adroddiad rydym yn trafod y prif faterion, yn crynhoi'r prif bolisïau ac ystyriaethau eraill ac yn asesu'r cynigion ar sail y polisïau/ystyriaethau hynny.

Y Cais

Mae disgrifiad manwl o'r cynigion yn adrannau blaenorol yr adroddiad hwn ac maent yn cynnwys nifer o elfennau gwahanol. Un ystyriaeth bwysig yw bod y cynigion wedi'u cyflwyno ar ffurf pecyn a dywedir bod pob un ohonynt yn angenrheidiol i sicrhau bod y datblygiad yn hyfyw a bod modd symud ymlaen ag ef.

Yn benodol, mae'r cais yn datgan bod angen safle arfordirol ar gyfer y datblygiad hamdden/twristiaeth ym Mhenrhos. Mae estyniad i'r cyfleuster hwn ar safle Cae Glas yn dibynnu ar safle Penrhos am gyfleusterau a mynediad i'r arfordir. Mae'r cynigion ar gyfer llety i weithwyr rhwng safleoedd Cae Glas a Kingsland yn gysylltiedig i'r graddau y bydd safle Cae Glas yn ganolbwynt i'r ddau safle gan y bydd yr holl gyfleusterau canolog yng Nghae Glas. Fel yr ydym wedi cydnabod uchod, mae'r elfennau ar gyfer llety gweithwyr yn y cais yn rhan annatod ohono. Os na fyddant yn mynd ymlaen, yna ni fydd y mathau defnydd olynol yn Nghae Glas a Kingsland yn digwydd ychwaith.

Felly mae'r cynigion wedi'u hystyried ar y sail hon.

Y Dull o Drafod Polisi a'r Cynllun Datblygu

Yn yr adran flaenorol eglurwyd pam y mae'r datblygiadau yng Nghae Glas a Kingsland yn gwyro oddi wrth y cynllun datblygu. Mae'r cynllun datblygu yn cwmpasu Cynllun Fframwaith Gwynedd (1992) a Chynllun Lleol Ynys Môn (1996). Fodd bynnag, oherwydd oed y cynlluniau a'r polisïau, maent wedi dyddio ar lawer cyfrif.

Eglurir yn Polisi Cynllunio Cymru (PCC), ar gyfer achosion lle y mae polisïau wedi dyddio neu lle nad oes

polisiau perthnasol, fod y system gynllunio yn rhagdybio o blaid datblygu cynaliadwy er mwyn sicrhau bod materion cymdeithasol, economaidd ac amgylcheddol yn cael eu cydbwysu a'u hintegreiddio. Rhaid asesu'r cais yn unol â'r canllawiau polisi hyn gan ystyried polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu ynghyd â'r cyngor mewn polisi cynllunio cenedlaethol os yw polisiau yn y cynllun datblygu wedi dyddio neu os nad oes polisiau perthnasol ar gael (PCC 4.2.4).

Credir y dylid rhoi mwy o bwys ar y CDU a Ataliwyd gan ei bod yn ddogfen fwy diweddar (2005) sy'n cynnwys y datganiad diweddaraf gan yr awdurdod cynllunio lleol ar bolisi cynllunio ac yn ymgorffori argymhellion Arolygydd y CDU ar ôl yr Ymchwiliad i'r Cynllun. Dylid rhoi pwys hefyd ar PCC ei hun gan mai hwn yw'r datganiad diweddaraf ar bolisi cynllunio cenedlaethol.

Ystyriaethau ynghylch Ffiniau Anheddiad

Mae'r CDU a Ataliwyd yn gosod Penrhos a'r rhan o safle Cae Glas sydd y tu allan i'r ffin anheddiad yn gyfagos i anheddiad Caergybi ac mae hyn yn berthnasol yng nghyd-destun polisiau yn PCC, TAN 18 a'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) ar Dwristiaeth o ran ystyried cynaliadwyedd datblygiadau mawr a thwristiaeth.

Credir y dylid rhoi cryn bwys ar y ffaith bod y ffin yn y CDU a Ataliwyd yn cynnwys Kingsland o fewn ffin anheddiad Caergybi (heblaw am ddwy ran fach o'r safle sydd, felly, yn rhan o gefn gwlad o safbwynt polisi).

Er gwaethaf perthynas y safleoedd hyn â'r ffin anheddiad, nid yw'r un ohonynt yn dir a ddatblygwyd o'r blaen. Derbynnir y dylid lleoli mathau o ddefnydd at dwristiaeth ar dir a ddatblygwyd o'r blaen os yw'n briodol ac, yn fwy cyffredinol, y dylid defnyddio safleoedd tir llwyd yn hytrach na safleoedd tir glas lle bynnag y bo modd, yn enwedig os ydynt yn werthfawr o safbwynt amaethyddiaeth neu ecoleg. Rydym yn trafod y materion ecolegol sy'n gysylltiedig â'r safleoedd isod. Y cyngor gan Lywodraeth Cymru (Tîm yr Amgylchedd Naturiol ac Amaethyddiaeth) yw bod y tebygolrwydd o golli'r tir Gorau a Mwyaf Amlbwrpas yn isel.

Dyrannu Safleoedd

Nid yw safle Penrhos wedi'i ddyrannu, yng nghyd-destun polisi cynllunio, ac mae o fewn cefn gwlad.

Mae rhan o safle Cae Glas o fewn Cynnig S1 yn y CDU a Ataliwyd. Fel y nodwyd uchod, dyraniad ar gyfer cyflogaeth yw hwn. Fodd bynnag, ers dyrannu'r safle, mae "Parc Cybi" wedi'i gwblhau i raddau helaeth ac mae ar gael o hyd ar gyfer mathau traddodiadol o ddefnydd diwydiannol cyffredinol B1, B2 a B8. Felly credir na fyddai colli tir Cynnig S1 ar safle Cae Glas yn y CDU a Ataliwyd yn amharu'n sylweddol ar y ddarpariaeth gyffredinol o dir cyflogaeth yn Ynys Môn. Ni ddyrannwyd y rhan o safle Cae Glas sy'n weddill ac mae o fewn cefn gwlad.

Mae'r rhan fwyaf o safle Kingsland o fewn y ffin anheddiad ac felly mae polisi HP3 yn y CDU a Ataliwyd yn gymwys iddo. Mae'r polisi hwn yn diffinio Caergybi yn brif ganolfan lle y caniateir tai newydd ar safleoedd a ddyrannwyd a safleoedd addas eraill o fewn y ffin datblygu.

Er hynny, dylid cofio, fel y nodwyd yn adran 6, fod y rhan fwyaf o safle Kingsland wedi'i dyrannu o dan bolisi FF6 yn y CDU a Ataliwyd sy'n diogelu'r tir ar gyfer gwella Canolfan Hamdden Caergybi. Fodd bynnag, ni chyflwynwyd unrhyw geisiadau am ddefnydd hamdden ar y safle hwn ac mae adain hamdden y cyngor wedi cadarnhau mai dim ond darn bach o dir y tu allan i safle'r cais ger Canolfan Chwaraeon Caergybi y bydd angen ei ddefnyddio yn y dyfodol ac ni fyddai hyn yn effeithio ar y tir datblygu sy'n destun i'r cais cynllunio hwn. Credir felly na fydd y mathau defnydd arfaethedig ar safle Kingsland yn amharu ar y ddarpariaeth hamdden yn yr ardal.

Gyda golwg ar y manau sydd y tu allan i'r ffin anheddiad a dyraniad FF6 yn Kingsland, sef Mannau 1 i 3 ar y cynllun yn Atodiad 3, credir bod y manau hyn yn fach yng nghyd-destun y datblygiad cyfan ac maent yn dilyn ffurf naturiol y tir a therfynau caeau gan roi ffin resymegol i'r datblygiad. Mae Man 1 yn rhan annatod o'r cais sy'n rhoi mynediad i gerbydau i'r datblygiad.

Mae'r cynlluniau yn Atodiad 1 a 2 yn dangos y ffin anheddiad a'r safleoedd a ddyrannwyd.

Yr Angen am y Datblygiad

Mae'r angen am y datblygiad yn ystyriaeth bwysig wrth benderfynu ar y cais cynllunio.

Mae angen y llety i weithwyr adeiladu er mwyn cyflawni prosiect seilwaith o bwysigrwydd cenedlaethol sydd

wedi'i gefnogi gan Lywodraethau'r DU a Chymru. Mae polisiâu cenedlaethol ynghylch datblygiadau ynni wedi'u disgrifio yn yr adran flaenorol yn yr adroddiad hwn. Mae Cyfrol II o NPS EN6 yn dangos ffin y safle ar gyfer yr orsaf bŵer niwclear newydd yn Ynys Môn.

Fel y nodwyd uchod, mae tystiolaeth sy'n ategu Datganiad Safbwynt y Cyngor ar Lety i Weithwyr Adeiladu yng nghyswllt gorsaf Wylfa yn awgrymu na ellir dibynnu'n llwyr ar y llety preswyl na'r llety twristiaeth presennol yn Ynys Môn i sicrhau'r nifer angenrheidiol o unedau llety ac y byddai dull cymysg o weithredu yn unol â'r Datganiad Safbwynt yn hyfyw ac yn ymarferol. Byddai hyn hefyd yn lleihau'r effaith ar y farchnad dai leol a'r sector twristiaeth. Er ei bod yn anodd pennu'r nifer o weithwyr adeiladu a fydd yn gweithio ar safle Wylfa B ar hyn o bryd, mae'r cynigion hyn yn debygol o gwrdd â'r angen a ragwelwyd am letya 33% ohonynt mewn unedau pwrpasol.

Bydd yn hollbwysig darparu llety oherwydd, os methir â denu digon o weithwyr, bydd y cyfnod adeiladu'n hirach a'r orsaf bŵer niwclear yn cael ei chwblhau'n ddiweddarach. Felly credir bod angen am lety i weithwyr adeiladu. Derbynnir na fydd yr angen yn codi nes cael caniatâd ar gyfer datblygu Wylfa B. Oherwydd hynny, yn unol â'r ffordd o drafod y datblygiadau fel 'pecyn', mae'r ymgeisydd yn cynnig, os rhoddir caniatâd, ac os na fydd angen y llety i weithwyr adeiladu am unrhyw reswm, na fydd y mathau defnydd olynol ar y safleoedd hynny (Cae Glas a Kingsland) yn digwydd. Gellir sicrhau hyn drwy rwymedigaeth o dan adran 106.

Gyda golwg ar y datblygiad hamdden ar safleoedd Penrhos a Chae Glas, yn ogystal â'r angen economaidd a nodwyd am ddatblygiad o'r fath, credir bod angen cenedlaethol am gynigion twristiaeth o'r math hwn. Mae Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru wedi gwneud sylwadau manwl am y cais cynllunio (sydd yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad) ac yn datgan fel a ganlyn: "The Land and Lakes project would be of national significance in terms of tourism development and promotion. It will contribute to the national objectives of Visit Wales' Tourism 2020, ie to grow tourism in Wales by 10%, between 2013 and 2020."

Yng nghyswllt safle Kingsland, fel y nodwyd yn adran 6 o'r adroddiad hwn, mae adroddiad yr Arolygydd am Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai 2012 wedi pennu bod cyflenwad o dir ar gyfer tai am 5.8 blynedd yn Ynys Môn. Felly ni ddangoswyd bod angen tai ychwanegol o fewn y 5 mlynedd nesaf. Fodd bynnag, derbynnir y bydd unrhyw dai ar y safle yn cael eu darparu ar ôl y cyfnod o 5 mlynedd (yn wir, mae'n debygol o fod yn llawer nes i 2026) ac felly rhaid cydbwysu'r elfen tai yn y cais yng nghyd-destun yr angen am yr elfennu eraill yn y datblygiad a pholisiâu ac ystyriaethau perthnasol sydd wedi'u nodi isod.

Datblygu economaidd

Roedd y polisiâu yn y Cynllun Datblygu a'r CDU a Ataliwyd wedi'u gwneud cyn cyflwyno newid arwyddocaol yn PCC a oedd yn galw am fabwysiadu ymagwedd gadarnhaol ac adeiladol at geisiadau am ddatblygu economaidd, gan ystyried y manteision economaidd tebygol o ddatblygu ar sail tystiolaeth gadarn. Fel yr eglurwyd yn nogfen Llywodraeth Cymru "Crynodeb o'r Newidiadau – Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5" (Hydref 2012) am Bennod 7 ar Ddatblygu Economaidd: "Mae'r bennod gyfan wedi'i diwygio er mwyn sicrhau bod polisi cynllunio ar ddatblygu economaidd yn cyd-fynd yn well â pholisiâu economaidd ehangach Llywodraeth Cymru a cheisio sicrhau bod y system gynllunio yng Nghymru yn hwyluso adnewyddu economaidd yn fwy effeithiol." Credir y dylid rhoi cryn bwys ar y manteision hyn.

O ran yr hyn y gellir ei gyfrif yn ddatblygu economaidd yn unol â Pharagraffau 7.1.1 a 7.1.2 o PCC, byddai hyn yn gymwys i'r cynigion ar gyfer llety i weithwyr adeiladu a thwristiaeth ar safle Cae Glas. Byddai hefyd yn gymwys i'r llety i weithwyr adeiladu ar safle Kingsland a'r cynigion ar gyfer twristiaeth ym Mhenrhos.

Derbynnir bod angen cyflogaeth ychwanegol yng Nghaerdybi a'r cylch er mwyn ceisio gwrthweithio effaith y colledion swyddi mawr a gafwyd yn ddiweddar. Mae'r manteision economaidd sydd wedi'u nodi yn y cais yn glir. Mae'r datblygiad yn cynnig y posibilrwydd o fuddsoddi cyfalaf sylweddol yn yr economi leol, yn ystod y cyfnodau adeiladu a gweithredu, gan helpu i greu amrywiaeth yn yr economi leol a datblygiad pwysig a fydd yn ategu prosiectau adfywio eraill yn y sectorau cyhoeddus a phreifat ar gyfer yr ardal. Yn nogfennau ategol yr ymgeisydd, dywedir bod yr effaith economaidd yn "rare opportunity to create a significant and much needed step change in the economy of the Isle of Anglesey".

Mae'r ymgeisydd wedi darparu tystiolaeth i ddangos, os gwrthodir caniatâd, na fydd swyddi'n cael eu creu yn y tymor hir ac na fydd unrhyw un o fanteision eraill y cynllun yn cael ei gwireddu. Bydd yr angen dirfawr am dwf ac adfywio economaidd, ac am ymyrraeth helaeth i wella rhagolygon economaidd y gymuned leol yn sylweddol, yn parhau heb ei ddiwallu a bydd yn debygol o ddwysáu. Bydd y dangosyddion economaidd ar gyfer Ynys Môn, sy'n cynnwys y dirywiad cyffredinol mewn cyflogaeth, lefelau Gwerth Ychwanegol Crynswth sy'n is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a'r DU, mudo gan breswylwyr o oedran gweithio a'u colli o'r ynys, yn

parhau i ddirywio os na cheir datblygiadau fel y rhai sydd wedi'u cynnig yn y cais hwn.

Mae Uned Datblygu Economaidd y cyngor wedi cadarnhau ei bod yn fodlon ar y dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd am y manteision economaidd a geir o'r pentref hamdden. Credir bod asesiad economaidd yr ymgeisydd yn dangos bod y cais yn cydymffurfio â gofynion polisiâu PCC. Mae Lliniaru wedi cael ei argymhell ganndynt i sicrhau nad yw'r datblygiad yn disodli neu'n cael effeithiau negyddol ar gyfleusterau twristiaeth presennol ac i sicrhau bod y manteision economaidd yn cael eu gwasgaru.

Yng nghyd-destun Paragraff 7.1.3 o PCC, ac yn enwedig y nod o sicrhau adfywio ffisegol a chyfleoedd cyflogaeth mewn cymunedau difreintiedig, mae Pennaeth Uned Datblygu Economaidd y cyngor wedi cadarnhau mai yn Ardal Teithio i'r Gwaith (ATG) Caergybi y ceir y gyfradd uchaf o dderbynwyr y Lwfans Ceisio Gwaith a'r dwysedd swyddi ail isaf o'r holl Ardaloedd Teithio i'r Gwaith yng Nghymru ar hyn o bryd. Mae'r llythyr yn datgan hefyd fod tlodi, amddifadedd, anweithgarwch a diweithdra hirdymor parhaus wedi bod yn broblem yng Nghaergybi ers blynyddoedd lawer. Mae'r broblem hon wedi dwysáu hefyd yn ddiweddar ar ôl cau gweithfeydd mawr fel Aliwminiwm Môn ac Eaton Electrical, felly mae'r cyfleoedd gwaith yn natblygiad Land and Lakes yn hanfodol i drawsnewid y rhagolygon economaidd-gymdeithasol yng Nghaergybi. Credir bod y posibilrwydd o sicrhau adfywio ffisegol a chyfleoedd gwaith mewn cymunedau difreintiedig yn ategu'r dadleuon economaidd o blaid y datblygiad.

Ar ôl ystyried y cyngor ym Mharagraff 7.1.4 o PCC, credir mai cyfeirio datblygu economaidd at y lleoliad mwyaf priodol, sef Caergybi yn yr achos hwn, sy'n fwyaf cyson â'r polisi hwn, yn hytrach nag atal neu argymhell peidio â datblygu.

Mae PCC 7.6.1 (gweler adran 6 o'r adroddiad hwn) yn pwysleisio bod angen ystyried y manteision economaidd tebygol ar sail tystiolaeth gadarn.

Mae'r cais wedi'i ategu gan adroddiadau gan Regeneris sy'n disgrifio manteision y cynigion o ran yr economi a thwristiaeth ac yn darparu tystiolaeth gymdeithasol ac economaidd. Mae'r adroddiad yn awgrymu y bydd tua 150 o swyddi adeiladu cyfwerth ag amser llawn ar y safle ym mhob blwyddyn. Ar ôl dod yn llwyr weithredol, bydd tua 465 o swyddi cyfwerth ag amser llawn ar y safle. Bydd y rhan fwyaf o'r swyddi ym meysydd cadw tŷ, bwyd a diod, gwasanaethau hamdden a gweinyddu cyffredinol. Darperir rhagor o swyddi oddi ar y safle o ganlyniad i'r datblygiad a rhagwelir y bydd 110 o swyddi cyfwerth ag amser llawn mewn cysylltiad â chynhyrchwyr bwyd a diod lleol a chyfleusterau a gweithgareddau eraill o ganlyniad i'r gwariant gan ymwelwyr.

Yn ogystal â hyn, mae'r adroddiadau gan Regeneris yn dangos bod canran y gweithwyr mewn galwedigaethau â chrefftau medrus yn uwch o lawer yn Ynys Môn (16.7%) nag yng Ngogledd Cymru (14.3%) neu Gymru (13.4%). Mae hyn yn berthnasol gan ei fod yn dangos y posibilrwydd bod cronfa o sgiliau trosglwyddadwy ar gael gan weithlu'r ynys ar gyfer y cyfnod adeiladu a allai greu manteision economaidd i Ynys Môn. Mae'r data hefyd yn dangos bod cyfran gymharol fawr o'r preswylwyr yn gweithio mewn galwedigaethau sy'n gysylltiedig â thwristiaeth.

Mae'r adroddiadau gan Regeneris yn nodi bod nifer mawr o hawlwyr y Lwfans Ceisio Gwaith yn chwilio am waith adeiladu. Maent yn dangos bod 290 o hawlwyr y Lwfans Ceisio Gwaith yn Ynys Môn yn chwilio am swyddi mewn galwedigaethau â sgiliau medrus ar hyn o bryd. Mae'r data yn dangos hefyd fod llawer o gapasiti sydd heb ei ddefnyddio gan fod cynifer â 900 o hawlwyr y Lwfans Ceisio Gwaith yn chwilio am swyddi mewn galwedigaethau adeiladu a gwasanaethau personol/cwsmeriaid ar hyn o bryd.

Un o ganfyddiadau'r adroddiad oedd bod y colledion swyddi diweddar iawn yn Ynys Môn wedi rhyddhau mwy byth o geiswyr swyddi i'r farchnad lafur leol, a bod nifer mawr ohonynt y gellid eu hyfforddi'n gyflym iawn i arfer y sgiliau sydd eu hangen i weithio ym mhentref hamdden Penrhos, gan nad yw'r sector twristiaeth, at ei gilydd, yn galw am sgiliau arbenigol a gellir dysgu'r sgiliau angenrheidiol i staff yn gyflym.

Yng ngolwg yr uchod, gellir rhoi cryn bwys ar y nifer a'r math o swyddi a greir. Mae Paragraff 7.4.3 o PCC yn berthnasol hefyd ac mae'n datgan y bydd awdurdodau cynllunio lleol yn ystyried y posibilrwydd bod mathau penodol o fusnesau'n neilltuo o bwysig o ran cynnig cyfleoedd i grwpiau cymdeithasol sydd o dan anfantais yn y farchnad lafur. Yr unig ffordd o ganfod a yw hyn yn wir yw dadansoddi'r amgylchiadau ar y pryd, a bydd angen dal hyn dan sylw. Fodd bynnag, mae posibilrwydd y bydd y datblygiad yn darparu ar gyfer hyn.

Mae'r polisiâu cynllunio cenedlaethol a restrwyd yn tynnu sylw at bwysigrwydd twristiaeth yn yr economi. Mae adroddiadau Regeneris yn disgrifio manteision economaidd y cynllun yng nghyd-destun Ynys Môn lle y mae rôl bwysig i dwristiaeth yn yr economi leol. Mae hefyd yn ystyried yr effeithiau ar weithredwyr twristiaeth presennol mewn cysylltiad â dadleoli, anghenion staffio, y farchnad darged a'r gadwyn gyflenwi. Mae'r wybodaeth wedi'i hasesu gan Uned Datblygu Economaidd y cyngor ac mae wedi cadarnhau bod datblygiad

Land & Lakes wedi'i gydnabod yng Nghynllun Rheoli Cyrchfan Ynys Môn 2012-2016 yn ddatblygiad a allai drawsnewid y sector yn Ynys Môn, drwy greu cyrchfan gwyliau o ansawdd uchel.

Mae'r ystyriaethau economaidd uchod yn troi'r fantol yn glir o blaid y datblygiad twristiaeth. Er nad oes gwybodaeth benodol yn adroddiadau Regeneris, bydd manteision economaidd hefyd i'r economi leol o ganlyniad i letya nifer sylweddol o weithwyr adeiladu yn yr ardal. Mae angen cydbwysu hyn a'i integreiddio â'r ystyriaethau amgylcheddol, chymdeithasol ac ystyriaethau polisi eraill (gweler isod).

Cynaliadwyedd

Yng nghyd-destun cynaliadwyedd, Caergybi yw'r anheddiad mwyaf yn Ynys Môn ac mae'n darparu ystod eang o gyfleusterau a gwasanaethau gan gynnwys llyfrgell, siopau, meddygfeydd meddygon teulu a chyfleusterau chwaraeon a hamdden. Mae'r orsaf reilffordd yn gyswllt uniongyrchol â'r rhwydwaith rheilffyrdd cenedlaethol ac mae trenau'n rhedeg yn uniongyrchol bob dydd i Gaerdydd a Llundain. Mae gwasanaethau bysiau lleol ar gael yn y dref, ceir gwasanaethau i ganolfannau eraill a gwasanaeth rheolaidd i Fangor, ac mae gwasanaethau coetsys sy'n cysylltu â chanolfannau mawr yn y DU. Mae gwibffordd yr A55 yn ymuno â'r rhwydwaith traffyrdd cenedlaethol ac mae dwy gyffordd ar ei chyfer yn y dref, un ohonynt yn agos iawn i safleoedd y cais. Mae'r porthladd yn darparu gwasanaethau llongau fferi i Iwerddon, angorfeydd i longau mordeithio rhyngwladol a chyfleusterau i lanio cargo. Mae Maes Awyr Ynys Môn yn y Fali yn agos i Gaergybi.

Fel y nodwyd yn adran 6 o'r adroddiad hwn, mae PCC a TAN 18 yn ceisio sicrhau bod mathau o ddefnydd sy'n creu llawer o deithiau, gan gynnwys cyflogaeth a hamdden, yn cael eu lleoli ger cyfnewidfeydd trafnidiaeth gyhoeddus o'r fath. Mae PCC yn hyrwyddo patrymau anheddiad sy'n effeithlon o ran adnoddau drwy leoli datblygiadau fel eu bod yn lleihau'r galw am deithio, yn enwedig mewn ceir preifat. Yn yr un modd, mae'r polisiâu hyn yn pennu bod datblygiadau sy'n creu galw mawr am deithio i gael eu lleoli mewn canolfannau neu ar safleoedd hygyrch.

Yng nghyswllt PCC a TAN 18, credir bod cysylltiadau da â'r safleoedd ym Mhenrhos a Kingsland ar gyfer cerddwyr, beicwyr, defnyddwyr ffyrdd a rheilffyrdd, a'r gwasanaethau llongau fferi sy'n bellach i ffordd. Gellir nodi pethau tebyg hefyd am safle Cae Glas ond i lai o raddau gan ei fod yn bellach o Gaergybi.

Mae Paragraff 7.1.3 o PCC yn cynnwys y nod o gysoni swyddi a gwasanaethau â thai, lle y bo modd, er mwyn lleihau'r angen i deithio, yn enwedig mewn ceir. Mae'r cyngor hwn yn ffafrio'r datblygiad arfaethedig yng nghyd-destun y llety arfaethedig i weithwyr yr orsaf niwclear yng Nghaergybi, oherwydd y gwasanaethau sydd ar gael a phriodweddau anheddiad Caergybi yng nghyswllt cynaliadwyedd. Mae hefyd yn ffafrio'r ddarpariaeth o gyfleuster twristiaeth/hamdden o bwys.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Fel y nodwyd yn adran 6, mae'r tri safle o fewn yr AHNE ac felly mae ystyriaethau arbennig yn berthnasol. Fel y dangoswyd yn adran 6 o'r adroddiad hwn, ni ddylid cael datblygiadau mawr (a chredir bod y datblygiad yn y cais yn un o'r rhain) mewn AHNE heblaw mewn amgylchiadau eithriadol.

Mae'r polisi yn datgan y gellir cael amgylchiadau eithriadol o'r fath os dangosir, ar ôl ystyried y mater yn drwyadl, fod angen cyhoeddus tra phwysig am y datblygiad ac y byddai gwrthod y cais yn niweidiol iawn i'r economi leol ac nad oes modd lleoli'r datblygiad mewn man arall neu ddiwallu'r angen mewn ffordd arall. Yn ogystal â hyn, rhaid dilyn safonau amgylcheddol uchel mewn unrhyw waith adeiladu ac adfer.

Fel y nodwyd yn adran 6, mae Paragraff 5.5.6 yn datgan felly fod angen asesu'r canlynol wrth ystyried ceisiadau am ddatblygiadau mawr:

- yr angen am y datblygiad, yn nhermau ystyriaethau cenedlaethol, ac effaith ei ganiatáu neu ei wrthod ar yr economi leol;
- y gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r ardal a ddynodwyd neu ddiwallu'r angen amdano mewn rhyw ffordd arall;
- unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ac i ba raddau y gellid lliniaru hynny.

Mae'r angen wedi'i drafod uchod a chredir, yng nghyd-destun ystyriaethau cenedlaethol, fod angen yn bodoli. Er nad yw'r cynnig ar gyfer defnydd preswyl olynol yn Kingsland yn diwallu angen, ar sail y cyflenwad presennol o dir ar gyfer tai, o'i ystyried ar y cyd â'r llety arfaethedig i weithwyr adeiladu a'r cynigion ar gyfer twristiaeth/hamdden, credir bod angen yn bodoli. Credir bod angen cenedlaethol am lety i weithwyr adeiladu yng nghyswllt adeiladu gorsaf Wylfa. Mae angen cenedlaethol hefyd am y mathau o ddefnydd hamdden a

nodwyd gan Bartneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru sydd wedi dangos y bydd y cynllun yn cyfrannu at gyflawni amcanion twristiaeth cenedlaethol.

Ar ben hynny, credir bod y polisiau cenedlaethol yn PCC ar ddatblygu economaidd yn dangos bod angen y datblygiad. Mae'r manylion am hyn, ac am yr effaith o ganiatáu neu wrthod y cais, wedi'u disgrifio uchod.

Yng nghyswllt yr effaith o ganiatáu'r datblygiad ar yr economi leol, fel y nodwyd yn gynharach yn yr adran hon o'r adroddiad, mae Caergybi yn lleoliad rhesymegol am y rhesymau a gynigiwyd o ran argaeledd gwasanaethau. Byddai methu â darparu safle priodol ar gyfer llety i weithwyr yn unol â Datganiad Safbwynt y cyngor ar lety gweithwyr yn gallu arafu neu ymestyn cyfnod adeiladu gorsaf Wylfa B a byddai hyn yn debygol o gael effeithiau negyddol ar yr economi leol.

Mae'r ail gymal ym Mharagraff 5.5.6 yn galw am asesu'r gost a'r posibilrwydd o ddarparu'r datblygiad y tu allan i'r AHNE.

Yng nghyswllt y llety i weithwyr, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno rhestr o'r anghenion sylfaenol ar gyfer cynllun hyfyw i ddarparu safle i letya gweithwyr adeiladu ac mae'r rhestr hon yn pennu maint ac amodau safle o'r fath. Gan ddefnyddio hyn yn sail i nodi safleoedd posibl eraill, mae'r ymgeisydd wedi dod i'r casgliad nad yw safleoedd addas ar gael yn Llangefni nac Amlwch. Wrth ystyried Caergybi, mae'r papur a gyflwynodd yr ymgeisydd yn cydnabod y gellid lletya gweithwyr ar safle ar Lannau Caergybi. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd o'r farn y byddai'r safle hwn yn un ategol i safleoedd Penrhos a Chae Glas, ac y byddai'n rhaid iddo ddibynnu ar safle Penrhos am ei gyfleusterau canolog. Dylid nodi ei bod yn debygol, pe byddai'r cynigion am lety i weithwyr adeiladu yn cael eu datgysylltu o weddill y cynigion ar gyfer datblygu, y gellid ystyried lleoliadau fel Rhos-goch ar gyfer llety i weithwyr.

Ystyriwyd nifer o safleoedd eraill hefyd yng nghyswllt y cynigion twristiaeth/hamdden. Yn yr un modd â'r cynigion ar gyfer llety i weithwyr, pe byddai'r cynigion hyn yn cael eu datgysylltu o elfennau eraill y cais, mae'n bosibl y gellid ystyried safleoedd eraill (os oeddent ar gael) fel safle Laird's neu safle Ferodo Dynamex sydd, er ei fod mewn ardal a ddynodwyd, yn safle a ddyrannwyd ar gyfer hamdden ac yn dir sydd wedi'i ddatblygu o'r blaen. Fodd bynnag, ni fyddai safleoedd o'r fath yn ddigon mawr i gynnwys y datblygiad sy'n cael ei drafod yn yr adroddiad hwn ac ni fyddent yn rhoi'r un manteision economaidd.

Gyda golwg ar y cynigion ar gyfer tai preswyl olynol ar safle Kingsland, o ystyried y Gyd-astudiaeth Argaeledd Tir ar gyfer Tai ddiweddaraf, mae'n glir y gellir cael cyflenwad o safleoedd ar gyfer tai am 5 mlynedd ar nifer o safleoedd nad ydynt o fewn yr AHNE (h.y. gellir cynnwys digon o dai mewn mannau eraill yng Nghaergybi, o fewn ac o gwmpas y ddau anheddiad mwyaf arall neu mewn anheddiadau eraill y tu allan i'r AHNE yn Ynys Môn).

Fodd bynnag, mae'r cais yn un am gynllun integredig ac mae'r cynnig wedi'i seilio ar yr angen i asesu holl elfennau'r cais gyda'i gilydd oherwydd y cysylltiadau a'r gyd-ddibyniaeth rhwng y gwahanol safleoedd a chynigion. Ar y sail hon, er bod elfennau yn y cais na fyddent o bosibl yn bodloni'r maen prawf yn yr ail gymal yn PCC 5.5.6, o'u hystyried gyda'i gilydd, credir nad oes fawr ddim posibilrwydd o leoli'r datblygiadau mewn man arall neu ddiwallu'r angen mewn rhyw ffordd arall. Yn y cyswllt hwn, mae'r angen am leoliad ar yr arfordir yn bwysig (a thrafodir hyn isod).

Yng nghyd-destun y trydydd cymal yn 5.5.6 (asesu unrhyw effaith andwyol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ac i ba raddau y gellid lliniaru hynny), mae'r sylwadau gan Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a Phensaer Tirwedd y cyngor yn berthnasol. Roedd CNC wedi gwrthwynebu'r cynigion yn wreiddiol, ond mae wedi tynnu'n ôl ei wrthwynebiad ffurfiol ers hynny (er ei fod yn parhau i bryderu ynghylch yr effaith gyffredinol). Yn fyr, mae'r Swyddog Tirwedd yn credu y bydd y cynigion yn cael effeithiau ar bob un o'r tri safle, rhai ohonynt yn anffafriol a rhai'n llesol. Ar sail canfyddiadau'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol, mae'n glir y bydd pob un o'r 3 safle yn yr AHNE yn profi effeithiau anffafriol ar dirwedd ac yn weledol yn y 3 i 8 mlynedd cyntaf ar ôl dechrau datblygu. Ar ôl 10+ o flynyddoedd mae rhai o'r effeithiau hyn yn debygol o leihau wrth i'r mesurau plannu a lliniaru ymsefydlu. Credir ei bod yn berthnasol yn y cyd-destun hwn, wrth asesu unrhyw effaith anffafriol ar yr amgylchedd a'r dirwedd, fod y rhan fwyaf o safle Kingsland o fewn y ffin anheddiad yn y CDU a bod rhan o safle Cae Glas o fewn y ffin anheddiad ac wedi'i ddyrannu at ddibenion diwydiannol. Gan fod datblygu ar ffurf adeiladau yn dderbyniol mewn egwyddor gan amlaf o fewn y ffiniau datblygu hyn, mae angen cydbwysu'r graddau y bydd effaith anffafriol ar yr amgylchedd a'r dirwedd yn y cyd-destun hwn.

Mae Swyddog Cefn Gwlad ac AHNE y Cyngor hefyd wedi gwneud sylwadau ar statws statudol Cynllun Rheoli AHNE Ynys Môn 2009-2014 a rhinweddau arbennig yr AHNE yn y cyflwyniad a'r asesiad cyffredinol o'r cais cynllunio gan gynnwys unrhyw gamau lliniaru arfaethedig. Yr agweddau o bwys yr effeithir arnynt yw heddwch a llongyddwch yr AHNE a hynny oherwydd maint y datblygiad a'r golau a'r sŵn cysylltiedig. Mae

agweddau cadarnhaol yn cynnwys y Ganolfan arfaethedig i ymwelwyr yn Beddmanarch ac agor gwarchodfa natur yng Nghae Glas gyda darpariaeth ar gyfer mynediad. Mae hyn wedi'i ystyried mewn perthynas a gwarchod a gwella'r AHNE.

Lletem Werdd

Mae rhan o safle Cae Glas o fewn ardal sydd wedi'i dynodi'n lletem werdd ac a gollir drwy ddatblygu adeiladau. Mae Polisi EN3 yn y CDU a Ataliwyd yn datgan: "Cynhelir Lletemau Glas er mwyn atal datblygu anaddas sy'n amharu ar gymeriad agored yr ardal a rhoi cylchfa ragod amgylcheddol i gymunedau lleol." Mae'r testun sy'n ategu EN3 yn dangos mai pwrpas y polisi oedd creu parth clustogi gwyrdd rhwng safle cyflogaeth strategol Tŷ Mawr ac anheddiad Trearddur.

Mae rhagdybiaeth ym Mharagraff 4.8.12 o PCC yn erbyn datblygu mewn lletem werdd sy'n anghydnaws â dibenion y dynodiad a chynghorir awdurdodau cynllunio lleol i roi cryn bwys ar unrhyw effaith niweidiol. Fodd bynnag, mae rhan helaeth o'r lletem werdd i'w chadw a'i chynnal yn goetir cymysg a chonifferaidd (tua'r de a'r dwyrain) a bydd gwarchodfa natur ar 38 erw ohoni. Hefyd mae cae criced wedi'i gynnig ger Trearddur Mews. Gan ystyried y cyngor ym Mharagraff 4.8.16 o PCC, mae'r mathau defnydd arfaethedig hyn yn cadw natur agored y lletem werdd a chredir nad ydynt yn groes i'w dibenion.

Dylid nodi bod adeiladau wedi'u cynnig mewn cysylltiad â'r warchodfa natur a'r cae criced. Fodd bynnag, credir nad yw'r rhain i'w hystyried yn ddatblygu amhriodol o dan Baragraff 4.8.16 o PCC gan eu bod yn adeiladau sy'n gysylltiedig â defnydd hamdden awyr agored o'r warchodfa natur/cae criced a fydd yn cadw natur agored y lletem werdd, ac na fyddant yn groes i'w dibenion.

Mae'r cynigion wedi'u hasesu o safbwynt y dirwedd ac effaith weledol a chredir y byddant yn cadw parth clustogi tua'r de a'r de-orllewin rhwng y datblygiad a Threarddur. Mae mesurau lliniaru wedi'u cynnig hefyd drwy blannu ymlaen llaw er mwyn gwella ac atgyfnerthu'r rhan hon o'r parth clustogi rhwng y datblygiad adeiledig.

Felly, er y bydd rhan o'r lletem werdd yn cael ei herydu drwy ddatblygu adeiladau, bydd y rhan fwyaf o'r lletem werdd yn parhau a chredir nad yw'r agweddau eraill ar y cynigion ar gyfer safle Cae Glas yn groes i'r polisiâu ar letemau gwyrdd. Er hynny, y cyngor yn PCC yw mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol iawn y dylid rhoi caniatâd cynllunio, os yw'n amlwg bod ystyriaethau eraill yn bwysicach na'r niwed a achosir. Oherwydd hynny, mae'r ystyriaethau eraill sy'n berthnasol i'r cynigion ac sydd wedi'u trafod yn yr adroddiad hwn yn allweddol ac mae angen eu cydbwysu yn unol â hynny.

Arfordir sydd heb ei Ddatblygu

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas mewn ardal y gellir ei hystyried yn rhan o'r arfordir sydd heb ei ddatblygu yng nghyd-destun polisi. Gellir ystyried bod safle Penrhos, a'r pentir amaethyddol yn benodol, yn rhan o'r arfordir sydd heb ei ddatblygu o dan bolisi datblygu 5 yng Nghynllun Fframwaith Gwynedd a pholisi datblygu 36 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Mae PCC a TAN 14 yn nodi bod rhaid ystyried yr angen am leoliad ar yr arfordir, ac asesu effeithiau ar y dirwedd, cadwraeth natur, nodweddion hanesyddol, hamdden ac amwynder. Mae rhai o'r materion hyn wedi'u hasesu yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn ac maent yn cael effeithiau cadarnhaol, ond mae rhai negyddol hefyd. Er enghraifft, mae Swyddog Tirwedd y cyngor o'r farn y bydd yr effaith ar y pentir yn anffafriol iawn.

Mae'r polisiâu ar arfordiroedd sydd heb eu datblygu yn galw am gyfiawnhau'r angen am leoliad ar yr arfordir. Ceir y cyfiawnhad dros y lleoliad arfordirol yn adroddiad Colliers (Hydref 2012) a gyflwynwyd gyda'r cais. Nid yw'r cyfiawnhad hwn yn cynnwys angen swyddogaethol na rheidrwydd i gael lleoliad arfordirol fel y cyfryw, fel y byddai cais am Farina er enghraifft. Fodd bynnag, dywedir bod lleoliad arfordirol yn rhan hanfodol o'r achos busnes ar gyfer y dibenion hamdden. Mae'r adroddiad yn egluro bod y lleoliad arfordirol yn hollbwysig i ddatblygu cysyniad y pentref hamdden ac mai hyn yw'r prif wahaniaeth rhwng y pentref hamdden a chyrchfannau mewn coedwigoedd fel Centre Parcs. Yn syml, yr agwedd arfordirol yw "Pwynt Gwerthu Unigryw" "PGU" y datblygiad.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig

Mae safleoedd Penrhos a Chae Glas yn gyfagos i SoDdGA Beddymynach. Rhaid cymryd camau rhesymol i hyrwyddo cadwraeth a gwella'r nodweddion sy'n peri bod y SoDdGA o ddiddordeb arbennig, sef adar yn yr achos hwn. Mae rhagdybiaeth yn erbyn datblygu sy'n debygol o ddifrodi SoDdGA a rhaid hysbysu CNC am weithrediadau ynddo a rhaid i'r cyngor ystyried ei gyfarwyddyd.

Fel y nodwyd uchod yng nghyd-destun yr AHNE, nid yw CNC yn gwrthwynebu'r cynigion ond mae'n pryderu ynghylch yr effaith gyffredinol. Fodd bynnag, ni fynegwyd unrhyw bryderon penodol ynghylch yr effaith ar y SoDdGA er bod y materion a godwyd ynghylch yr AHNE yn berthnasol yn y cyswllt hwn.

Effeithiau Economaidd-Gymdeithasol y Datblygiad

Nodwyd nifer o effeithiau economaidd-gymdeithasol sy'n berthnasol i'r penderfyniad ar y cais cynllunio. Rydym yn trafod y rhain isod.

Cafwyd asesiad o effeithiau economaidd-gymdeithasol tebygol y datblygiad mewn adroddiad gan Regeneris a gyflwynwyd gyda'r cais. Mewn ymateb i hyn, rhoddodd y cyngor gomisiwn i URS i wneud asesiad effeithiau posibl o ddatblygiad Land & Lakes (ac mae hyn yn cynnwys asesiad o adroddiad Regeneris).

Roedd yr effeithiau economaidd-gymdeithasol a aseswyd yn cynnwys pob agwedd ar y cynigion o'r gwaith adeiladu dechreuol, at y defnydd fel llety i weithwyr a'r defnydd at ddibenion twristiaeth a phreswyl. Mae sylwadau am y rhain isod.

a) Addysg – ysgolion cynradd ac uwchradd

Yn wreiddiol, roedd Adran Dysgu Gydol Oes y cyngor wedi gofyn am gyfraniadau ariannol sylweddol at addysg gynradd ac uwchradd, canolfan iaith newydd a datblygu pellach ar ganolfannau ieuencid i liniaru effaith y cynigion pe byddai caniatâd yn cael ei roi.

Fodd bynnag, y cyngor gan URS yw ei bod yn anodd pennu ar hyn o bryd beth fydd yr union alw yn y dyfodol am leoedd mewn ysgolion o ganlyniad i'r camau yng nghynllun arfaethedig Land & Lakes. Bydd hyn yn dibynnu yn y pen draw ar gyfran y gweithwyr adeiladu a fydd yn fewnfudwyr i'r ardal ac a fyddant yn dod â'u teuluoedd gyda nhw. Gellir ateb y galw cyffredinol am leoedd mewn ysgolion cynradd ac uwchradd gan fod nifer o leoedd gwag yn yr ardal y bydd y cais yn effeithio arni, er bod y sefyllfa hon yn debygol o newid o ganlyniad i'r cynlluniau cyfredol i ad-drefnu ysgolion. Felly dylai Land & Lakes gyfrannu cyllid ar gyfer y lleoedd newydd mewn ysgolion y bydd eu hangen ar wahanol gamau yn natblygiad Land & Lakes ar sail asesiad ar y pryd.

b) Iechyd – gofal sylfaenol ac iechyd cymunedol

Nid yw Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi nodi yn ei ymateb i'r ymgynghoriad a fydd y datblygiad yn arwain at bwysau ychwanegol ar wasanaethau iechyd.

Mae URS yn rhag-weld y ceir y galwadau mwyaf o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig ar feddygon teulu a'r uned mân anafiadau yng Nghaerdybi. Gan fod mwy o risg yn gysylltiedig â thwristiaeth hamdden awyr agored a'r gweithlu adeiladu, gallai'r galwadau ychwanegol ar y ddarpariaeth iechyd bresennol fod yn fwy na'r hyn a nodwyd. Mae hefyd yn debygol y bydd y llety newydd i weithwyr yr orsaf niwclear a'r preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland yn creu mwy o alw am wasanaeth y meddygon teulu, deintyddion ac ysbytai yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad, a gallai hyn gael effeithiau canlyniadol ar weddill Ynys Môn.

Mae URS yn nodi y byddai'r cyngor yn disgwyl cael cyfraniadau gan Land & Lakes i ateb y galw ychwanegol a ragwelir, gan fod y ddarpariaeth iechyd wedi'i gorymestyn eisoes, ac y bydd y ddarpariaeth feddygol ar y safle ac oddi arno yn ddigon i ateb y galw. Bydd angen darpariaeth a chyfraniadau at ofal meddygol fel gwasanaethau meddygon teulu a deintyddion er mwyn ateb y galw ychwanegol o ganlyniad i'r datblygiad.

c) Cyfleusterau hamdden (heblaw manau agored)

Mae gwasanaethau hamdden y cyngor wedi cadarnhau y bydd y mewnlifiad cyfnewidiol o weithwyr / teuluoedd / preswylwyr i safleoedd Cae Glas a Kingsland yn newid dymegydd y boblogaeth leol a'r galw am wasanaethau a chyfleusterau hamdden.

Mae URS yn nodi bod diffyg ar hyn o bryd yn y ddarpariaeth y pen o ganolfannau hamdden yn yr ardal sy'n agored i effaith y cais ac y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa oni bai fod y datblygwr yn darparu cyfleusterau hamdden addas drwy beri bod unrhyw gyfleusterau newydd ar y safle yn agored i'r boblogaeth leol neu drwy ddarparu cyfleusterau newydd y tu allan i safle'r cynllun arfaethedig. Bydd galw ychwanegol hefyd am y cyfleusterau yn y ganolfan hamdden bresennol yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad newydd, yn enwedig yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd.

Mae diffyg hefyd yn y ddarpariaeth o ganolfannau ffitrwydd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad, o'i

gymharu â'r ddarpariaeth safonol y pen yng ngweddill Ynys Môn. Mae'n debygol y bydd mwy o alw o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig mewn gwahanol gyfnodau, yn enwedig yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a chyfnod y preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland. Felly dylid cyfrannu at ddarparu cyfleusterau chwaraeon a ffitrwydd sy'n agored i'r cyhoedd oddi ar y safle neu mewn cyfleusterau addas o fewn y datblygiad ar gyfer y boblogaeth leol a gweithwyr adeiladu er mwyn ysgafnhau'r pwysau ar y ddarpariaeth bresennol.

Mae'r ddarpariaeth o byllau nofio i'r cyhoedd ychydig yn is na'r cyfartaledd ar hyn o bryd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad. Mae'n debygol y bydd galw ychwanegol am gyfleusterau nofio ar bob cam yn y datblygiad. Gan nad oes manylion penodol am y ddarpariaeth nofio nac amserlen ar ei chyfer yn y datblygiad, mae'n anodd deall i ba raddau y mae'r ymgeisydd yn lliniaru'r effaith hon neu'n ateb y galw ychwanegol. Oherwydd hynny, dylid cynnwys cyfraniad at ddarpariaeth oddi ar y safle neu fynediad at ddarpariaeth nofio ar y safle yn y mesurau lliniaru gan yr ymgeisydd o dan Adran 106 a'r pecyn manteision cymunedol os rhoddir caniatâd.

Mae'r ymgeisydd wedi cytuno i ddarparu/cyfrannu at ddarpariaeth hamdden. Bydd y ddarpariaeth honno'n cael ei hasesu ar adeg y datblygiad.

d) Llyfrgelloedd

Gan fod diffyg eisoes yn y ddarpariaeth y pen o lyfrgelloedd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad o'i gymharu â gweddill Ynys Môn a Chymru, mae'n bosibl y bydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa. Yn benodol, rhagwelir mai yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a chyfnod y preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland y ceir y galwadau mwyaf ar y llyfrgelloedd yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad. Rhagwelir y bydd y niferoedd y pen ar gyfer pob llyfrgell yn 2,112 ac yn 504 yn fwy yn y drefn honno yn ystod y cyfnodau hynny, ac mae hyn yn cyfateb i 0.85 a 0.62 o lyfrgelloedd. Felly dylai'r datblygiad arfaethedig gyfrannu at ehangu'r cyfleusterau presennol yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad (Caergybi a Rhosneigr), yn enwedig i ymateb i'r galwadau yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd a chyfnod y preswylfeydd parhaol ar safle Kingsland. Felly, os rhoddir caniatâd, bydd Cyngor Sir Ynys Môn yn gofyn am gyfraniad ariannol i ddarparu'r cyfleusterau ychwanegol hyn.

e) Gwasanaethau brys – tân ac achub, yr heddlu, ambiwlans

Fel y nodwyd eisoes, nid yw Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi datgan y bydd y datblygiad yn arwain at bwysau ychwanegol ar wasanaethau iechyd. Er na chafwyd ymateb ysgrifenedig gan Heddlu Gogledd Cymru, mae trafodaethau wedi'u cynnal ac er nad yw'r heddlu'n gwrthwynebu'r cais maent wedi tynnu sylw at yr angen i sicrhau bod unrhyw effaith o'r datblygiad ar wasanaethau'r heddlu yn cael ei hasesu ar yr adeg briodol a bod cyfraniadau'n cael eu rhoi i liniaru'r effaith. Mae Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru wedi datgan nad yw'n gwrthwynebu'r cais mewn egwyddor.

Mae URS wedi nodi bod cyfyngiadau eisoes ar wasanaethau brys yn Ynys Môn a'r ardal sy'n agored i effaith y datblygiad, ac y gallai'r datblygiad arfaethedig waethygu'r sefyllfa hon. Er bod adnoddau ychwanegol ar gael i'r gwasanaeth tân ac achub ar y tir mawr, mae'n bosibl na fydd y ddwy orsaf dân ac achub yn yr ardal sy'n agored i effaith y datblygiad yn ddigon i ateb y galw ychwanegol. Mae nifer y swyddogion heddlu yn Ynys Môn yn is na'r cyfartaledd ar gyfer Cymru a Lloegr, er bod yr adran yn bwriadu ehangu eu capasiti drwy godi gorsaf newydd yn Llangefni. Mae cofnodion am y ddarpariaeth ambiwlans yn Ynys Môn yn dangos bod y gwasanaeth yn tanberfformio o'i gymharu â gweddill Cymru, ac mae hyn yn awgrymu y bydd y datblygiad arfaethedig yn rhoi'r ddarpariaeth bresennol o dan fwy o straen.

Mae angen mwy o gydweithio rhwng Land & Lakes a'r gwasanaethau brys i bennu'r cymorth neu gapasiti ychwanegol sydd ei angen ar y ddarpariaeth bresennol yn Ynys Môn. Yn benodol, mae'n bosibl y bydd angen cyfraniadau at y ddarpariaeth ambiwlans a phlisma (yn enwedig yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu gorsaf Wylfa) er mwyn lleihau effeithiau'r galw ychwanegol.

Gwasanaethau Cymdeithasol i Blant

Mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wedi nodi y byddai graddfa'r llety gweithwyr a fwriedir yn golygu y byddai yna fwy o alw am wasanaethau cymdeithasol i blant ac y byddai'n rhaid lliniaru hynny.

Yr Iaith Gymraeg

Yn unol â pholisi lleol a chenedlaethol, mae'r ymgeisydd wedi ystyried effaith y datblygiad ar yr iaith a'r diwylliant Cymraeg yn yr ardal, gan lunio adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith. Mae'r effeithiau hyn yn rhan hefyd o'r effeithiau economaidd-gymdeithasol cyffredinol o'r datblygiad.

Mae Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd y cyngor wedi ystyried yr asesiad yn fanwl ac wedi dod i'r casgliadau canlynol:

- Mae cyfran y siaradwyr Cymraeg yn yr ardal yn arwyddocaol is. Y cyfartaledd ar gyfer Wardiau London Road, Kingsland a Threarddur yw 42.1% o'i gymharu â chyfartaledd o 57.2% ar gyfer Ynys Môn. Mae cyfran y siaradwyr Cymraeg yn y wardiau hyn wedi gostwng hefyd er 2001 o 11% ar gyfartaledd.
- Er ei bod yn bosibl y bydd yn haws cymathu'r cynnydd yn y boblogaeth o ganlyniad i'r datblygiad yng Nghaergybi nag mewn rhannau o'r ynys lle y mae cyfran fwy o siaradwyr Cymraeg, mae'n bwysig na fydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethgu'r dirywiad.
- Mae'r datblygiadau arfaethedig yn agos i Gaergybi, ger cyfleusterau a gwasanaethau, ac mae hyn yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar siopau a gwasanaethau lleol.
- Bydd y cymysgedd o wahanol fathau o dai a'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn fanteisiol i bobl leol, yn enwedig pobl iau a theuluoedd, drwy eu cymell i aros yn yr ardal, gan gyfrannu o bosibl at gynnal y defnydd o'r Gymraeg. Mae tai fforddiadwy wedi'u trafod yn fwy manwl mewn rhan arall o'r adroddiad.
- Nodir y bydd gweithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd yn bresennol dros dro ac na fydd y llety sydd wedi'i gynnig ond yn addas i weithwyr sengl neu'r rheini sy'n penderfynu peidio â symud eu teuluoedd i'r ardal. Felly, mae'n rhesymol dod i'r casgliad bod yr elfen hon yn y datblygiad yn peri llai o risg i'r Gymraeg yn y tymor hir. Er hynny, gallai rhai gweithwyr adeiladu breswyllo yn y llety am gyfnodau cymharol hir. Mae'n bosibl y bydd cyfleoedd i hybu ymwybyddiaeth o'r iaith a'r diwylliant Cymraeg ar safleoedd Cae Glas a Kingsland yn ystod cyfnod y llety i weithwyr adeiladu'r orsaf niwclear newydd. Mae ansicrwydd ynghylch cyfran y gweithwyr dros dro a fydd yn penderfynu aros yn yr ardal ar ôl cwblhau'r datblygiad, a'r effaith ddilynol ar y Gymraeg. Nid oes sicrwydd na fydd cyfran o'r gweithwyr dros dro yn symud i fyw'n barhaol yn yr ardal, felly mae'n anodd pennu'r union effaith ar yr iaith a thraddodiadau. Dylid asesu'r manteision a geir o'r datblygiad ochr yn ochr â'r effaith bosibl ar fywiogrwydd y Gymraeg.
- Dylid rhoi ystyriaeth fanwl i'r effaith o ddenu nifer sylweddol o ymwelwyr i'r ardal, boed yn gadarnhaol neu'n negyddol, ar y Gymraeg. Mae'r datblygiad hamdden arfaethedig yn cynnig cyfleoedd, e.e. drwy ddefnyddio arwyddion dwyieithog, defnyddio enwau Cymraeg, cyflogi staff dwyieithog, i hybu ymwybyddiaeth a gwerthfawrogiad o'r iaith a'r diwylliant Cymraeg. Byddai methu â manteisio ar y cyfleoedd hyn yn gallu cael effaith negyddol ar yr ardal. Er bod presenoldeb ymwelwyr yn gylchol, gellid dadlau ei bod yn bosibl y bydd presenoldeb ymwelwyr nad ydynt yn siarad Cymraeg drwy gydol y flwyddyn yn cyfrannu, drwy'r rhyngweithio â chymunedau lleol, at leihau'r defnydd o'r Gymraeg mewn siopau, caffis, etc.
- Os bydd pobl leol yn meddu ar y set o sgiliau sydd ei hangen ar gyflogwyr, mae'n sicr y bydd y cyfleoedd gwaith a geir drwy'r datblygiad yn fanteisiol iawn i bobl leol ac yn helpu i gadw'r boblogaeth bresennol yn ogystal â chymell pobl sydd wedi gadael yr ardal i chwilio am waith i ddychwelyd. Felly mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnig cyfle gwerthfawr, os bydd y mesurau priodol wedi'u cymryd, i helpu i gynnal a gwella statws y Gymraeg yn yr ardal.
- Os rhoddir caniatâd cynllunio, dylid defnyddio mecanweithiau priodol i sicrhau amrywiaeth o fesurau lliniaru effeithiol i osgoi neu leihau effeithiau negyddol sylweddol posibl ar y Gymraeg e.e. defnyddio arwyddion dwyieithog, defnyddio enwau lleoedd Cymraeg, cadw enwau lleoedd Cymraeg presennol, hybu ymwybyddiaeth o gyrsgiau Cymraeg sydd ar gael a chyfrannu at gynnal cyrsiau Cymraeg, hybu ymwybyddiaeth o'r iaith a'r diwylliant Cymraeg.

Yr Effaith ar Amwynderau Preswyl

Mae Polisi 1 yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP 1 yng Nghynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Ataliwyd yn datgan â'r effaith ar amwynderau preswyl a bydd problemau o ran llygredd a niwsans yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Mae'r ymgeisydd wedi darparu manylion yn y cynigion am yr adeiladau preswyl a gaiff eu dymchwel a'r rhai a gaiff eu cadw.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn cynnwys mesurau manwl ar gyfer lliniaru'r effeithiau o waith adeiladu ar amwynderau'r ardal.

Cafwyd sylwadau gan Wasanaethau Amgylcheddol y cyngor sy'n dangos na fydd y mathau defnydd presennol a chaniataol ar safleoedd Aliwminiwm Môn ac Alpoco yn cael effaith annerbyniol ar amwynderau meddianwyr y datblygiad arfaethedig ym Mhenrhos a Chae Glas.

Cwblhawyd asesiad manwl o effeithiau'r datblygiad ar adeiladau preswyl a'r maes carafanau yn Lôn Trefignath. Yn ogystal â hyn, mae'r ymgeisydd wedi ymateb yn uniongyrchol i lythyr gwrthwynebu o adeilad preswyl yn Trearddur Mews sy'n gyfagos i'r cae criced arfaethedig.

Credir y bydd modd gosod amodau hefyd i liniaru'r effeithiau ar amwynderau preswyl ac amwynderau eraill ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Mannau Agored a Mynediad Cyhoeddus

Fel y nodwyd yn adran 6, mae Paragraffau 11.1.3, 11.1.8 a 11.1.11 yn PCC yn berthnasol yng nghyswllt diogelu a gwella manau agored cyhoeddus.

Ymhlith yr ystyriaethau eraill y mae cynhwysiant cymdeithasol, diogelwch eiddo, hygyrchedd gan yr anabl a hygyrchedd cynaliadwy.

Ar hyn o bryd mae arwynebedd o 80 ha ar safle Penrhos y mae Aliwminiwm Môn yn caniatáu ei ddefnyddio fel parc arfordirol ac yn ei gynnal ar gost o tua £250,000 y flwyddyn. Gellir ei gyrraedd drwy faes parcio cyhoeddus ar y safle sy'n cael ei gau gan Aliwminiwm Môn bob dydd. Mae nifer o fynedfeydd i gerddwyr i'r safle gan gynnwys y llwybr arfordirol sy'n llwybr caniatool ar hyn o bryd. Mae hawl tramwy cyhoeddus a llwybr beicio cenedlaethol ar ran o'r safle.

Un o gynigion yr ymgeisydd yw ffurfioli a chynnal y mynediad cyhoeddus a gwella arwynebedd llai o 29 hectar o dir a fydd yn agored i'r cyhoedd. Byddai hefyd yn gwella'r cyfleusterau a'r llwybrau, yn enwedig y Llwybr Arfordirol, ac yn darparu canolfan i ymwelwyr yn Beddymynach House.

Mae safle Cae Glas yn 109ha ac nid yw'n agored i'r cyhoedd ar hyn o bryd. Un o gynigion yr ymgeisydd yw agor gwarchodfa natur ar 38.1 hectar o dir o fewn y safle gan roi mynediad dan reolaeth i'r cyhoedd i'r tir hwn ac at y môr mewndirol.

Mae safle Penrhos wedi'i ddefnyddio'n barc arfordirol ers nifer o flynyddoedd a bydd y mesurau i leihau'r arwynebedd sydd ar gael a cholli coetir yn effeithio ar amwynderau'r rheini sydd wedi defnyddio'r parc arfordirol. Mae teimladau a phryderon defnyddwyr y parc arfordirol yn amlwg yn y gwrthwynebiadau a gafwyd ac mae rhestr fanwl ohonynt yn yr atodiadau i'r adroddiad hwn.

Felly bydd datblygu safle Penrhos yn groes i'r cyngor ym Mharagraff 11.1.11 yn PCC sy'n datgan bod manau agored ffurfiol ac anffurfiol i'w diogelu rhag datblygu.

Fodd bynnag, tir preifat yw safle Penrhos a dim ond oherwydd ewyllys da'r perchennog tir y mae'n agored i'r cyhoedd. Felly mae'n berthnasol mai'r hyn sydd wedi'i gynnig yw ffurfioli mynediad cyhoeddus i safle Penrhos, a gwella'r cyfleusterau, gan gynnwys cynnig i ddarparu rhagor o fynediad dan reolaeth i'r cyhoedd yng ngwarchodfa natur Cae Glas. Yn y cyd-destun hwn, dylid edrych yn ffafriol ar y cynnig, oherwydd y sefyllfa ar hyn o bryd yw y gellid cau'r safle. Er y bydd y camau i leihau'r arwynebedd yn effeithio ar amwynder y defnyddwyr, a'r gymuned yn gyffredinol, mae'r ymgeisydd wedi cynnig rhwymedigaeth, os cymeradwyir y cais, i sefydlu grŵp cyswllt cymunedol i reoli'r rhan o safle Penrhos lle y caniateir mynediad i'r cyhoedd. Drwy sicrhau mynediad, cyllid a chyfranogiad y gymuned fel hyn, gellir ystyried bod y cais yn unol â'r cyngor ym Mharagraff 11.1.8 yn PCC: bod yn sensitif i anghenion defnyddwyr, yn ddeniadol, mewn cyflwr da ac wedi'i ddiogelu rhag troseddu a fandaliaeth.

Yn ogystal â hyn, mae'r ymgeisydd wedi cytuno, fel rhan o'r cynigion ar gyfer lliniaru effaith, i helpu cymunedau cyfagos, yn enwedig Morawelon, ac i wella hygyrchedd ar gyfer pobl sydd â chyfyngiad ar eu gallu i symud o gwmpas drwy gynnwys hygyrchedd o gymunedau lleol yn y cynllun teithio gwyrdd. Gellir ystyried y cynnig i ffurfioli'r llwybr arfordirol yn un cadarnhaol hefyd gan ei fod yn gwella'r rhwydwaith hawliau tramwy fel adnodd amgylcheddol a hamdden. Mae gwerth i'w weld hefyd yn y cynigion i adnewyddu ac aildefnyddio adeiladau hanesyddol ar safle Penrhos at ddibenion hamdden a thwristiaeth yn unol â Pharagraff 11.1.9 o PCC.

Mae rhan o Llwybr Beicio Cenedlaethol 8 a Llwybr Cyhoeddus 38 yn mynd drwy ran ddeheuol o safle

Penrhos ar hyd llwybr hen briffordd yr A5 sydd wedi'i hailgyfeirio. Bydd angen gwro'r llwybrau hyn gan eu bod yn rhedeg ar hyd y brif fynedfa i gerbydau at y datblygiad. Nid yw Adain Priffyrdd y cyngor wedi gwrthwynebu'r cynnig i wro'r naill llwybr na'r llall.

Mae'r cynnig i ffurfioli'r llwybr arfordirol drwy ei wneud yn hawl tramwy cyhoeddus, ac i wella'r llwybrau anffurfiol drwy rannau o safle Penrhos sy'n hygyrch i'r cyhoedd, yn gyson â'r darpariaethau yn y polisiau sydd wedi'u disgrifio uchod a gellir ei ystyried yn fanteisiol.

Dylid nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at gollir cae criced a'r maes pêl-droed presennol ar safle Penrhos. Fodd bynnag, mae cyfleusterau wedi'u cynnig yn eu lle yn y datblygiad ar safle Cae Glas. Nid yw Cyngor Chwaraeon Cymru yn gwrthwynebu hyn ar yr amod y bydd y cyfleusterau newydd o'r un maint â'r meysydd criced a pêl-droed presennol fel y bydd yr un cyfleoedd i hyfforddi a chwarae gemau. Dylid nodi y bydd y cyfleusterau hyn yn cael eu hail-leoli os datblygir safle Penrhos ac nad ydynt yn dibynnu ar ddefnyddio safle Cae Glas ar gyfer llety i weithwyr.

Ystyriaethau eraill

Cynllun Integredig

Mae'r cais yn un am ddatblygiad defnydd cymysg sy'n cynnwys llety gwyliau a mathau defnydd amrywiol sy'n gysylltiedig, h.y. parc dŵr isdrofannol dan do, sbas a sawnau, caffis a bariau, siopau, bwytai, cyfleusterau chwaraeon a llwybrau ar yr arfordir ac mewn coetiroedd. Mae'r dystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd yn awgrymu y bydd hyn yn creu llety a chyfleusterau o ansawdd uchel. Ar y sail hon, credir bod y cais yn un am gynllun integredig.

Mae safle Cae Glas wedi'i integreiddio â safle Penrhos hefyd a bydd yn estyniad iddo ar ôl gorffen unrhyw ddefnydd ohono ar gyfer llety i weithwyr adeiladu. Bydd y Warchodfa Natur ar safle Cae Glas yn mynd ymlaen fel mesur i liniaru'r effaith o gollir defnydd hamdden ar safle Penrhos, pa un a fydd llety i weithwyr yn cael ei ddatblygu ar safle Cae Glas neu beidio.

Adeiladau Rhestredig a Chadwraeth

Fel y nodwyd uchod, mae Cob Stanley sy'n rhedeg tua'r de o safle Penrhos a'r tollidy yn adeiladau rhestredig ac aseswyd yr effeithiau ar amgylchoedd yr adeiladweithiau hyn.

Ar safle Penrhos ei hun, mae Swyddog Cadwraeth y cyngor wedi asesu'r cynigion yng nghyswllt adeiladau rhestredig unigol ac adeiladau hanesyddol eraill. Mae hyn yn cynnwys asesiad manwl, o fewn cwmpas y cais cynllunio amlinellol hwn, o amgylchoedd yr adeiladau rhestredig ar safle'r cais. Rhoddwyd sylw arbennig i'r dymunoldeb o gadw'r adeiladau a'u hamgylchedd yn unol â'r ddeddfwriaeth ar adeiladau rhestredig. Yn fyr, mae Swyddog Cadwraeth y cyngor yn gefnogol gan mwyaf, mewn egwyddor, i'r cais hwn. Fodd bynnag, bydd angen rhoi ystyriaeth fanwl i hyn wrth drafod y ceisiadau cynllunio am faterion a gadwyd yn ôl a'r ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig. Gofynnwyd am lunio Cynllun Rheoli Cadwraeth cyn cyflwyno'r ceisiadau hyn er mwyn llywio rheolaeth y safle yn y dyfodol a dangos lle y gellir cynnwys newidiadau heb niweidio cyfanrwydd hanesyddol y safle.

Mae'r Grŵp Sioraidd a'r Gymdeithas er Digelgu Adeiladau Hynafol wedi mynegi amheuan ynghylch cyflwyno'r cynllun ar ffurf amlinellol. Mae Swyddog Cadwraeth y cyngor wedi ystyried y sylwadau hyn ond mae o'r farn y gellir ymateb i'w pryderon drwy'r Cynllun Rheoli Cadwraeth ac amodau cynllunio er mwyn sicrhau bod y manylion yn dderbyniol.

Yn ôl y sylwadau manwl yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn, mae'r Swyddog Cadwraeth yn gefnogol gan mwyaf i'r cais hwn, mewn egwyddor, ac yn dweud bod y datblygiad yn ceisio dod â bywyd newydd i Ystad Penrhos. Yn y cyswllt hwn, gellir rhoi pwys ar Baragraff 11.1.9 o PCC gan fod y datblygiad yn cynnig cyfle i adnewyddu ac aildefnyddio adeiladau hanesyddol ar safle Penrhos mewn ffordd sensitif. Mae'r cynigion yn cynnwys datblygiad galluogi i atal dirywiad a sicrhau gwaith cynnal a chadw rheolaidd drwy gollir rhan o diroedd yr adeiladau'n barhaol er mwyn eu cynnal yn y dyfodol.

Coed a Choetiroedd

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi asesu'r cynigion yng nghyswllt:

- Yr effeithiau posibl o ran amwynder ar goetiroedd a choed sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed
- Yr effeithiau posibl o ran amwynder ar goetiroedd eraill a manau coediog eraill

- Mesurau lliniaru arfaethedig

Mae'r Swyddog Tirwedd wedi asesu'r effeithiau ar y tri safle ac wedi nodi y gallai'r datblygiad effeithio ar 7.3 hectar o goetir. Mae'r rhan fwyaf o'r gwrthwynebiadau a gafwyd yn ymwneud â cholli coed ar safle Penrhos, lle y mae mynediad i'r cyhoedd.

Ar hyn o bryd, mae 32 hectar o arwynebedd safle Penrhos yn goediog, ac o hynny mae 28 hectar yn destun Gorchymyn Cadw Coed. Amcangyfrifwyd bod tua 30.5 hectar o'r tir coediog yn hygyrch i'r cyhoedd.

O fewn safle Penrhos gallai'r datblygiad effeithio ar 11 hectar o goetir a bydd 8 hectar o goetir yn cael ei glirio ar gyfer y datblygiad, ac mae hyn yn arwynebedd sylweddol. Bydd yr effaith hon yn cael ei lliniaru drwy ailblannu (4.3 hectar) fel y bydd colled net o tua 3.7 hectar. Bydd effaith yr ailblannu yn datblygu dros gyfnod hir. Bydd y colledion o dan y Gorchymyn Cadw Coed yn gyfyngedig, a bydd y coed yn parhau'n sgrîn bwysig i'r datblygiadau presennol ar y safle ac yn sgrîn i'r datblygiadau newydd. Mewn rhai manau bydd mwy o effaith ar werth amwynder cyhoeddus y coetir sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed e.e. o'r llwybr arfordirol lle y mae'r parth clustogi wedi'i wanychu gan y datblygiad arfaethedig, ac o'r llwybrau a gedwir o fewn y safle sy'n ffinio ar y datblygiad arfaethedig.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi adolygu ei Ffin Coetir Hynafol ar ôl ystyried tystiolaeth a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd. O ganlyniad i hyn, mae arwynebedd llai wedi'i gynnwys yn ei Restr Coetiroedd Hynafol 2012. Yr unig rannau o'r Coetiroedd Hynafol y mae'r datblygiad yn effeithio arnynt yw'r rhai wrth Gabanau'r Canolbwynt ger Mynedfa'r Canolbwynt, a Bythynnod Ystad i'r gogledd o'r Quillet. Bydd y ffordd fynediad i'r maes parcio ar gyfer 270 o gerbydau yn y coetir deheuol yn mynd drwy dir sydd wedi'i gynnwys yn Rhestr Coetiroedd Hynafol CNC. Yn ôl asesiad y cyngor, bydd y datblygiad yn effeithio ar arwynebedd o 0.5 ha sef 8% o'r arwynebedd cyfan yn y Rhestr Coetiroedd Hynafol. Ystyrir y gall y mater gael ei lliniaru yn foddhaol yn y rhwymedigaethau a'r amodau a argymhellir.

SoDdGA – Mae'r Cynghorydd Ecolegol a CNC yn fodlon na fydd y cynigion yn effeithio'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol ar SoDdGA Beddmynach. Bydd y cais yn dod â manteision drwy ganiatáu mynediad i'r cyhoedd ac yn delio â'r trwytholchion o domen Aliwminiwm Môn gynt: gellir ystyried bod y rhain yn fanteision ecolegol ac maent wedi'u trafod ymhellach isod.

Ecoleg

Mae'r Cynghorydd Ecolegol a CNC yn fodlon ar yr amod y cymerir camau lliniaru priodol sydd wedi'u nodi yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn. Bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar rywogaethau a warchodir fel ystumod a moch daear, ond ni fynegwyd gwrthwynebiad ar y sail hon ar yr amod bod y mesurau lliniaru sydd wedi'u hargymhell yn cael eu gweithredu.

Byddai'r warchodfa natur arfaethedig ar safle Cae Glas a'r rheolaeth ar adnoddau naturiol ym Mharc Arfordirol Penrhos yn gallu gwella bioamrywiaeth yn yr ardal. Rhai o'r ystyriaethau perthnasol eraill o ran ecoleg y gellir eu hystyried yn fanteisiol yw rheolaeth ar y gweundir ar safle Cae Glas a'r newid arfaethedig yn y rhywogaethau a blennir a fydd yn diogelu cynefinoedd rhywogaethau fel y wiwer goch ac yn gwella eu hansawdd yn y tymor hir.

Perygl o Lifogydd

Mae'r datblygiad yn gyson â gofynion Paragraff 6.2 yn TAN 15 a'r meini prawf sydd wedi'u rhestru yn adran 6. Nid yw CNC wedi mynegi gwrthwynebiad ar sail y perygl o lifogydd.

Priffyrdd etc

Yng nghyswllt priffyrdd, parcio a diogelwch cerddwyr, mae ymgynghorwyr a gyflogwyd gan y cyngor wedi cadarnhau bod capasiti'r ffyrdd sy'n gwasanaethu'r datblygiad yn ddigonol. Cyflwynwyd Strategaeth Gweithredu Trafnidiaeth/Cynllun Teithio Gwyrdd yn rhan o'r cais a chredir y bydd y rhain yn dderbyniol ar ôl gosod amodau a sicrhau'r rhwymedigaethau sydd wedi'u cynnig o dan adran 106.

Archeoleg

Mae PCC yn datgan, os yw datblygiad yn debygol o effeithio ar olion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol, y bydd rhagdybiaeth o blaid eu cadw yn eu lle. Yn achos olion llai pwysig, rhaid asesu pwysigrwydd yr archeoleg ochr yn ochr ag ystyriaethau eraill, fel angen. Mae PCC hefyd yn trafod y gofynion am asesiadau ac ymchwiliadau archeolegol.

Fel y gwelir o'i ymateb yn yr adran ymgynghori yn yr adroddiad hwn, mae Gwasanaethau Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi dod i'r casgliad, er bod ymchwiliadau wedi'u cynnal ar y safle, fod y rhain yn gyfyngedig. Er hynny, mae o'r farn y gellir gosod amodau ar gyfer y tri safle sy'n destun i'r cais cynllunio i sicrhau y cymerir camau lliniaru priodol cyn ac yn ystod y datblygiad arfaethedig. Dylid nodi, yng nghyswllt safle Kingsland, fod safle anheddiad cynhanesyddol diweddarach wedi'i ganfod drwy'r gwerthusiad archeolegol o fewn yr arwynebedd sydd i'w ddatblygu. Fodd bynnag, nid yw arwyddocâd y safle hwn wedi'i ddeall yn llawn, er y nodwyd, os yw'r safle mewn cyflwr da, y gallai fod o bwysigrwydd rhanbarthol os nad cenedlaethol. Yr unig ffordd o liniaru'r effaith ar y safle hwn yw drwy ei gadw yn ei le neu gynnal cloddfa archeolegol ar raddfa fawr drwy osod amodau. Credir bod y dull hwn o weithredu yn dderbyniol ar sail polisi ac, os rhoddir caniatâd, pennir amodau/ rhwymedigaethau adran 106 a fydd yn addas.

Heneb Restredig

Mae Siambr Gladdu Trefnath yn sefyll ar safle Cae Glas. Rhaid cadw henebion rhestredig a'u hamgylchoedd yn gyfan yn unol â pholisi.

Mae Cadw wedi cadarnhau na fydd y cynigion yn cael unrhyw effaith anffafriol ar yr heneb restredig. Mae Cadw wedi nodi iddo roi gwybod ynghynt am yr angen i gadw tir o gwmpas yr heneb restredig yn agored a sicrhau bod modd gweld rhwng Siambr Gladdu Trefnath a heneb restredig Maen Hir Tŷ Mawr tua'r gogledd-orllewin, a bod yr ystyriaethau hyn wedi'u cadw mewn cof. Mae darn eang o dir agored i'w gadw o gwmpas y siambr gladdu ac mae Cadw o'r farn nad yw ei amlygrwydd yn y dirwedd ar y llethr naturiol fach wedi'i leihau.

Cynamseroldeb

Yng nghyswllt y cynigion am dai olynol ar safle Kingsland, mae'r cyngor wedi ystyried a yw'r cynigion yn gynamserol. Ar y mater hwn, mae PCC yn nodi y gall cwestiynau godi ynghylch cynamseroldeb lle y mae Cynllun Datblygu Lleol yn cael ei baratoi ond heb gael ei fabwysiadu eto. Mae'n nodi y gellir cyfiawnhau gwrthod caniatâd cynllunio mewn amgylchiadau o'r fath ar sail cynamseroldeb os ceir ceisiadau sydd mor sylweddol ar eu pen eu hunain, neu y byddai eu heffaith gronol mor fawr, fel y byddai rhoi caniatâd ar eu cyfer yn rhagbennu penderfyniadau ynghylch graddfa, lleoliad neu gyfnodau datblygiadau newydd a ddylai gael eu gwneud yng nghyd-destun y CDLI (gweler paragraff 2.6.3). Fodd bynnag, mae'n nodi mai anaml y bydd cyfiawnhad dros wrthod ac eithrio mewn achosion lle y mae cais cynllunio yn mynd at wraidd y cynllun. Mae hefyd yn nodi mai anfynych y bydd cyfiawnhad dros wrthod ar sail cynamseroldeb os yw'r cynllun ar y cam cyn adneuo gan y byddai hyn yn achosi oedi hir cyn penderfynu defnydd y tir dan sylw yn y dyfodol. Credir nad yw'r cynigion ar gyfer tai ar safle Kingsland yn mynd at wraidd y cynllun: os rhoddir caniatâd, ni fydd y cynigion ar gyfer Kingsland yn cael eu gweithredu am flynyddoedd lawer (os o gwbl) ac yn sicr. Yn ogystal â hyn, mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd mewn cyfnod cynnar iawn (nid oes cynllun drafft eto). Oherwydd hynny, mae swyddogion o'r farn nad yw'r cynigion yn gynamserol ac nad ydynt yn tansilio proses y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

8. Crynodeb a Chasgliadau

Mae'r cais yn ymwneud â thri safle: Penrhos, Cae Glas a Kingsland.

Bwriedir datblygu Penrhos fel pentref hamdden â hyd at 500 o unedau hamdden newydd, gan gynnwys cabanau a bythynnod newydd, prif adeilad hanfodol a chyfleusterau cysylltiedig. Bwriedir i gyfleusterau'r pentref hamdden fod ar agor drwy'r flwyddyn. Mae'r cais yn gais amlinellol, ar wahân i ran fechan lle gofynnir am ganiatâd llawn i newid defnydd nifer o'r adeiladau rhestredig ar y safle.

Bwriedir i safle Cae Glas fod yn estyniad i bentref hamdden Penrhos, ond bydd y prif gyfleusterau ar safle Penrhos. Bydd hyd at 315 o gabanau ar safle Cae Glas. Fodd bynnag, bwriedir defnyddio'r safle hwn a'r cabanau i ddechrau i gartrefu gweithwyr a fydd yn ymwneud â'r gwaith o adeiladu gorsaf niwclear Wylfa B.

Bwriedir defnyddio Kingsland i godi hyd at 360 o anheddau preswyl newydd. Bydd yr adeiladau'n cael eu defnyddio i ddechrau fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar y cyd â Chae Glas, a dim ond ar ôl y defnydd hwn y byddant yn cael eu haddasu'n dai parhaol.

Cyflwynir y cais fel un pecyn o ddatblygiadau oherwydd y cysylltiadau rhwng y safleoedd. Mae'r achos busnes ar gyfer defnydd twristiaeth yn ymwneud yn bennaf â'r lleoliad arfordirol, felly mae'r ymgeisydd yn ystyried Penrhos yn safle addas ar gyfer y pentref hamdden. Bydd estyniad Cae Glas yn dibynnu ar safle Penrhos am ei gyfleusterau ac er mwyn cael mynediad i'r arfordir. O ran y llety i weithwyr, mae Cae Glas a Kingsland yn gysylltiedig â'i gilydd, oherwydd bydd Cae Glas yn darparu'r brif ganolfan ar gyfer y ddau safle. Elfen bwysig o'r cynnig yw y bydd angen darparu llety i weithwyr ar safleoedd Cae Glas a Kingsland cyn y

gellir eu defnyddio i'r dibenion dilynol. Hynny yw, os na fydd safleoedd Cae Glas a Kingsland yn cael eu defnyddio fel llety i weithwyr i ddechrau ni chaniateir i'r estyniad i'r pentref hamdden yng Nghae Glas na'r datblygiad preswyl yn Kingsland fynd yn eu blaenau. Pe bai caniatâd yn cael ei roi byddai rhwymedigaethau cynllunio a/neu amodau i sicrhau bod hyn yn digwydd.

Mae'r cais yn wyriad o'r cynllun datblygu. Fodd bynnag, mae Cynllun Fframwaith Gwynedd a Chynllun Lleol Ynys Môn ill dau wedi dyddio ac ystyrir y dylid rhoi sylw i'r Cynllun Datblygu Unedol (CDU) sydd wedi'i stopio fel y ddogfen fwy diweddar sy'n cynrychioli datganiad polisi cynllunio diweddaraf yr awdurdod cynllunio lleol. Yn ôl y CDU, mae Penrhos yn safle heb ei ddyrannu mewn ardal o gefn gwlad ac mae rhan o safle Cae Glas wedi'i ddyrannu ar gyfer cyflogaeth tra mae'r gweddill mewn ardal o gefn gwlad. Mae'r rhan fwyaf o safle Kingsland o fewn ffiniau anheddiad Caergybi, ond mae wedi'i ddyrannu ar gyfer defnydd hamdden. Er hyn, ni thybir y bydd caniatáu'r cynigion yn rhoi darpariaeth cyflogaeth na hamdden yn y fantol yn yr ardal.

Credir bod yr angen am y datblygiadau wedi'i ddangos. Mae angen llety i weithwyr a fydd yn ymwneud ag adeiladu Wylfa ac mae'r angen hwnnw'n cael ei sefydlu drwy bolisi cynllunio cenedlaethol, ac mae Datganiad Sefyllfa'r Cyngor ar lety i weithwyr adeiladu'n cydnabod bod angen darpariaeth fel sy'n cael ei chynnig yn y cais. Teimlir hefyd bod angen elfennau hamdden y datblygiad, gan gynnwys yr amcan o hybu twristiaeth sydd, gyda'r manteision datblygu economaidd y credir y byddant yn dod yn sgil y cynigion, yn creu achos cryf o blaid y datblygiad. Cydnabyddir nad yw cynllun tai Kingsland ynddo'i hun yn seiliedig ar angen a nodwyd (yn wir, mae gormod o dai yn y sir ar hyn o bryd), ond cydnabyddir bod darparu tai o'r fath yn gysylltiedig â defnyddio'r safle fel llety i weithwyr i ddechrau: lle bydd adeiladau'n cael eu codi ac felly mae rhyw fath o ddefnydd dilynol yn bwysig er mwyn sicrhau bod y cynigion yn hyfyw ac er mwyn sicrhau nad yw'r safle'n cael ei adael ar ôl defnydd o'r fath. Cydnabyddir hefyd y bydd darparu tai o'r fath yn digwydd ymhell ar ôl cyfnod y cynllun datblygu presennol a'r ffrâm amser o 5 mlynedd ar gyfer cyflenwi tai. Ar y sail hon, gan gymryd y rhoddir caniatâd, gellir ystyried caniatâd Kingsland wrth benderfynu ynglŷn â cheisiadau cynllunio ar gyfer cynigion tai eraill ar yr adeg briodol. Ni chredir y bydd y CDU sy'n cael ei ddatblygu yn cael ei roi yn y fantol. Yn gyffredinol, felly, ystyrir bod angen wedi'i ddangos ar gyfer y datblygiadau arfaethedig.

Un o brif elfennau'r cynnig, sy'n ei wneud yn fwy atyniadol, yw'r manteision ar gyfer datblygu economaidd. Mae datblygu economaidd yn un o'r ffactorau y mae polisi'r Llywodraeth (Polisi Cynllunio Cymru) yn nodi y dylid rhoi cryn dipyn o bwys arnynt wrth wneud penderfyniadau. Fel y byddwch wedi nodi o brif ran yr adroddiad, bydd y cynigion datblygu'n arwain at fanteision sylweddol i'r economi ac mae'r Cyngor yn cytuno â'r ymgeisydd eu bod yn debygol o newid economi Ynys Môn yn sylweddol. Bydd y cynigion yn creu nifer o gyfleoedd i gael gwaith; byddant yn helpu i adfywio'r economi leol ac yn hybu twf ac adfywiad. O ran yr elfen dwristiaeth a llety i weithwyr, mae'r manteision economaidd yn sylweddol. Nid yw'n debygol y bydd y datblygu economaidd sy'n gysylltiedig â'r agwedd dai newydd mor fawr â hynny, ond mae'n amlwg y bydd darparu tai newydd a byw ynddynt yn dod â manteision economaidd cadarnhaol.

Efallai fod angen wedi'i ddangos, a bod datblygiadau economaidd y cynnig yn sylweddol, ond mae angen sicrhau cydbwysedd rhwng y rhain a'r polisiâu eraill sydd yn y cynllun datblygu, y Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio a Pholisi Cynllunio Cymru sy'n ceisio gwarchod yr amgylchedd rhag datblygu amhriodol.

Yn y cyswllt hwn, mae cynaliadwyedd yn bwysig ac mae'n edefyn aur sy'n rhedeg drwy bolisi cyfredol Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, credir bod lleoliad y datblygiadau'n dderbyniol, sef o fewn ac yn ymyl Caergybi, yr anheddiad mwyaf ym Môn, sydd ag ystod eang o gyfleusterau, gwasanaethau a chysylltiadau trafniadaeth.

Un ystyriaeth bwysig yw'r AHNE y mae'r tri safle wedi'u lleoli ynddi. Rhaid hefyd ystyried pwrpas gwarchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE. Cydnabyddir na ddylai datblygiadau mawr ddigwydd mewn AHNE ac eithrio mewn amgylchiadau eithriadol a rhaid ystyried paragraff 5.5.6 sy'n nodi bod angen asesu ceisiadau ar sail angen ac effaith, cost a sgôp darparu'r datblygiad y tu allan i'r AHNE neu ddiwallu'r angen mewn ffordd arall, ac edrych ar unrhyw effaith anffafriol ar yr amgylchedd ac a oes modd cymedroli hyn.

Mae'r angen cenedlaethol am y datblygiad wedi cael ei ystyried a daethpwyd i'r casgliad ei fod yn bodoli mewn cysylltiad ag elfennau ymwelwyr/hamdden a llety i weithwyr y cynnig ac, ar y cyfan, ystyrir bod hyn yn darparu'r angen cenedlaethol sy'n ofynnol yn ôl paragraff 5.5.6. Cefnogir y cais gan adroddiadau sy'n dangos y byddai gwrthod caniatâd yn cael effeithiau anffafriol sylweddol ar yr economi leol. Mae'r ymgeisydd wedi gwneud asesiad safle amgen mewn cysylltiad â'r cynigion llety i weithwyr a thwristiaeth ac, ar sail meini prawf sy'n ofynnol i ddarparu llety i weithwyr, yr angen am leoliad arfordirol ar gyfer y datblygiad twristiaeth a'r ffaith fod y cynigion wedi eu hintegreiddio, ystyrir nad oes safleoedd addas eraill y tu allan i'r AHNE a fyddai'n diwallu'r anghenion a nodwyd ac yn darparu ar gyfer y dibenion amrywiol. Cydnabyddir bod safleoedd tai eraill ar gael ac nad yw Kingsland ynddo'i hun yn bodloni'r elfen hon o'r prawf, ond o edrych arno yng nghyd-destun yr holl gynigion ystyrir nad yw'r agwedd hon yn bwysicach na'r elfen dwristiaeth a

llety i weithwyr. Yn olaf, o ran yr effaith ar yr amgylchedd a'r dirwedd, ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r cynigion a chynigir nifer o fesurau er mwyn rhoi sylw i'w pryderon. Ar ben hyn, mae swyddog tirwedd y Cyngor yn cydnabod y bydd y datblygiad yn cael effeithiau cadarnhaol a negyddol, ond nid yw'n awgrymu y dylid gwrthod caniatâd ar sail tirwedd. Nodir bod gan Gyfoeth Naturiol Cymru bryder ynglŷn ag effaith gyffredinol y datblygiad ar yr AHNE. Nodir hefyd nad ydynt yn gwrthwynebu, ac os cyflwynir mesurau lliniaru, a fydd yn amodol ar gytundeb adran 106 ac amodau priodol, ystyrir y bydd modd cymedrolï'r effaith ar yr amgylchedd yn briodol a gwarchod a gwella rhinweddau yr AHNE.

Mae polisïau sy'n ymwneud â lletem werdd ac arfordir heb ei ddatblygu yn berthnasol mewn cysylltiad â Chae Glas a Phenrhos. Mae rhan o safle Cae Glas wedi'i ddynodi'n lletem werdd ond mae rhan helaeth o'r lletem werdd i'w chynnal a'i chadw a bydd gwarchodfa natur 38 hectar yn cael ei darparu. Nid ystyrir bod y defnydd hamdden a chwaraeon ar y safle'n gwrthdaro â pholisïau lletem werdd, ac er y bydd rhan o'r lletem werdd yn erydu, bydd clustogfa briodol o hyd, a dyna'r rheswm dros ddynodi'r lletem werdd hon. Felly, er mai dim ond mewn amgylchiadau eithriadol iawn y dylid rhoi caniatâd ar gyfer datblygiad yn y lletem werdd, ystyrir bod digon o ystyriaethau yma sy'n drech na'i niwed. O ran yr arfordir heb ei ddatblygu, mae'r polisï'n nodi bod angen cyfiawnhau lleoliad arfordirol. Yn y cyswllt hwn, mae'r cynnig twristiaeth ym Mhenrhos, ac yng Nghae Glas yn dilyn hynny, mewn lleoliad arfordirol, ac ystyrir mai'r agwedd hon, sef y lleoliad arfordirol, yw'r pwynt gwerthu unigryw ar gyfer cyrchfan o'r fath i ymwelwyr (o'i gymharu a chyfleuster ymwelwyr tebyg i Center Parcs sydd mewn lleoliad tebyg i goedwig). Mae pryder ynglŷn â'r arfordir heb ei ddatblygu, yn enwedig y pentir ym Mhenrhos, ond mae angen cael cydbwysedd rhwng y pryder hwn a'r ystyriaethau eraill, gan gynnwys yr ystyriaethau economaidd.

Mae ystyriaethau sy'n ymwneud â manau agored a mynediad i'r cyhoedd yn berthnasol hefyd. Bydd effaith ar yr ardal a fydd yn darparu mynediad i safle Penrhos, hynny yw, bydd cyfyngiadau mynediad yn dilyn y datblygiadau adeiledig. Fodd bynnag, mae'n arwyddocaol mai caniatâd yw mynediad o'r fath o dan y trefniadau presennol ac y gallai caniatâd gael ei dynnu'n ôl ar unrhyw adeg. Mae'r cynigion yn cynnwys cynlluniau clir i ehangu mynediad cyhoeddus a hynny ar sail fwy ffurfiol, gan ddynodi llwybrau troed cyhoeddus, fel llwybr yr arfordir. Yn ychwanegol at hyn, o ran Cae Glas lle na ellir mynd i'r man agored ar hyn o bryd, bydd gwarchodfa natur o 38 hectar yn cael ei hagor ynghyd â chanolfan ymwelwyr. Ystyrir felly bod y cynigion yn cynnig budd sylweddol o ran mynediad i'r cyhoedd a manau agored.

Mae nifer o ystyriaethau eraill, gan gynnwys sicrhau bod y cynigion yn cael eu gweld fel rhai integredig, perygl llifogydd, ecoleg, effaith ar yr heneb restredig, y SoDdGA a'r adeiladau rhestredig. Fel y gwelwyd o brif ran yr adroddiad, mae'r rhain i gyd wedi cael eu hasesu ac ystyrir nad yw'r un ohonynt yn rhoi digon o gyfiawnhad dros wrthod y cynigion.

Mae pryder yng nghyd-destun archeoleg y gallai'r safle fod yn un sy'n cynnwys olion o bwysigrwydd cenedlaethol. Yn y cyswllt hwn, cynhaliwyd trafodaethau gyda gwasanaethau cynllunio archeolegol Gwynedd a chynigir bod amodau'n cael eu rhoi er mwyn diogelu'r posibilrwydd hwn ac ymdrin â materion archeolegol sy'n ymwneud â'r safle yn gyffredinol. Gellid gofyn i'r ymgeisydd wneud rhagor o waith ymchwilio ar y safle, ond nid yw gwasanaethau archeolegol Gwynedd yn cynnig hyn ac ystyrir bod gosod amodau'n ffordd briodol o ymdrin â'r agwedd hon.

Sylwir o'r adroddiad y bydd y datblygiad yn cael nifer o effeithiau, yn enwedig o safbwynt cymdeithasol-economaidd. Mae'r rhain yn cynnwys effeithiau ar wasanaethau addysg, iechyd, cyfleusterau hamdden, llyfrgell a'r gwasanaethau brys. Mae'r meysydd hyn i gyd wedi cael eu hasesu a chytunwyd y gellir lleihau'r effeithiau hyn drwy ddefnyddio amodau a rhwymedigaethau adran 106. Mae'r ymgeisydd wedi cytuno. Yn y cyswllt hwn, cynigir bod asesiad yn cael ei wneud ar adeg datblygu pob cam er mwyn penderfynu pa effaith y mae'r datblygiad yn ei gael mewn cysylltiad â'r gwasanaethau a'r cyfleusterau hynny. Gellir gwneud darpariaeth a/neu gyfraniadau addas wedyn ar sail yr asesiad hwnnw. Mae'n debyg hefyd y bydd effaith ar yr iaith Gymraeg ac, unwaith eto, mae'r ymgeisydd yn bwriadu lleihau'r effaith ar yr iaith drwy nifer o gynigion a fydd ymhlyg yn yr amodau a'r cytundeb adran 106. Ystyrir ei bod yn bwysig hefyd, yng nghyswllt y cynlluniau ar gyfer tai yn Kingsland, bod 50% o'r anheddau'n cael eu darparu fel tai fforddiadwy.

Ar ôl ystyried yr holl elfennau uchod, gwelir bod effeithiau sy'n ymwneud â'r AHNE a phryderon amgylcheddol yn gyffredinol, ond bod yr angen a'r elfennau cadarnhaol a ddaw yn sgil y datblygiad, yn enwedig o safbwynt economaidd, yn fwy na'r effeithiau hyn ac, o ganlyniad, argymhellir rhoi caniatâd cynllunio.

9. Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gyfeirio at Lywodreath Cymru am gyfnod o 21 diwrnod yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Hysbysu) (Cymru) Cyfarwyddyd 2012 gydag argymhelliad bod yr awdurdod cynllunio lleol yn

bwriadu **caniatáu'r** cais cynllunio yn ddarostyngedig i:

- a) bod yr ymgeisydd yn ymrwymo i Gytundeb Adran 106 gyda'r penawdau drafft isod, a
- b) amodau cynllunio sy'n cynnwys y materion a nodir isod;

Bod y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio yn cael awdurdod dirprwyedig i drafod telerau'r Cytundeb a delio adran 106 gyda'r materion yn a) a b) uchod gan amod neu adran 106 fel ystyrir yn briodol gan y Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio.

10. Penawdau'r Telerau ar gyfer y Cytundeb Adran 106

Mae'r canlynol yn cynrychioli prif penawdau o delerau cytundeb a106. Mae'r rhain wedi cael eu trafod mewn egwyddor gyda'r ymgeisydd ond bydd angen trafod a mireinio ymhellach er mwyn cytuno ar y pecyn terfynol o fesurau ac yn ymgorffori hyn mewn cytundeb gorfodadwy ac yn cydymffurfio â'r gyfraith:

1. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir yn dilyn asesu'r lleoedd ysgol a grëir gan y datblygiad tai fydd yn Kingsland maes o law. Y galw i'w asesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol a'r ddarpariaeth / cyfraniad i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.
2. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir yn dilyn asesu'r gofal neu'r gwasanaethau meddygol a grëir gan y datblygiad llety ar gyfer gweithwyr niwclear neu'r datblygiad tai yn Kingsland, fel meddygon teulu a deintyddion. Y galw i'w asesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol a'r ddarpariaeth / cyfraniad i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.
3. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir am gyfleusterau ffitrwydd a chwaraeon i'r cyhoedd, naill ai oddi ar y safle neu o fewn y datblygiad. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol ac i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.
4. Cyfraniad, lle bo angen un, tuag at wella'r cyfleusterau nofio oddi ar y safle neu gyfraniad tuag at y cyfleusterau presennol i ateb unrhyw alw ychwanegol a grëir gan y llety i'r gweithwyr yng Nghae Glas ac yn Kingsland. Y galw i'w asesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol a maint y cyfraniadau i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.
5. Cyfraniad ariannol, lle bo angen un yn sgîl yr asesiad, tuag at gynyddu capasiti'r cyfleusterau llyfrgell presennol yn yr ardal yr effeithir arni, yn enwedig i ateb y galw a greir gan y llety i'r gweithwyr niwclear a chan y datblygiad tai yn Kingsland, hyn i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.
6. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw / effeithiau ychwanegol a nodir ar yr Heddlu a achosir gan y llety i'r gweithwyr niwclear neu gan gyfnodau datblygu eraill. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol.
7. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw / effeithiau ychwanegol a nodir ar y Gwasanaeth Ambiwylans / Tân a achosir gan y llety i'r gweithwyr niwclear. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol.
8. Darpariaeth / cyfraniadau ariannol tuag at unrhyw alw ychwanegol a nodir am wasanaethau cymdeithasol i blant a greir gan y llety i'r gweithwyr niwclear yn Nghae Glas a Kingsland. Amseriad a swm y ddarpariaeth / cyfraniadau hyn i'w hasesu cyn gweithredu'r cyfnod perthnasol ac i'w chyfrifo yn erbyn fformiwla wedi'i chytuno arni.
9. Darparu lle parcio a mynediad cyhoeddus am ddim ym Mhenrhos fel amlinellir yn y cais, mynediad rhatach (wedi'i ddisgowntio) i Gae Glas a mynediad am ddim i Kingsland. Y ganolfan ymwelwyr i fod ar agor i'r cyhoedd yn ddi-dâl. Lle i'w neilltuo yn y ganolfan ymwelwyr i'w ddefnyddio gan y Cyngor fel cyfleusterau dysgu i ymwelwyr i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ymhellach. Y toiledau ym Mhenrhos i'w cadw a'u cynnal hyd nes bydd y toiledau wedi eu symud i'r ganolfan ymwelwyr. Man agored a chyfarpar chwarae i'w darparu (a'u cynnal a'u cadw) ar gyfer y defnydd preswyl yn Kingsland.
10. Symud y cae criced a'r cae pêl-droed ym Mhenrhos i Gae Glas. Yr ymrwymadau i gynnwys amseriad,

manylion, rheolaeth a'r defnydd o'r cyfleusterau.

11. Llwybr caniataol ar hyd ymyl arfordirol Penrhos o fewn safle'r cais i'w neilltuo fel hawl tramwy cyhoeddus ac i'w gynnal a'i gadw gan yr ymgeisydd. Llwybr beicio Sustrans Rhif 8 / Llwybr troed Rhif 38 i'w hail-lwybro i sicrhau bod pobl yn parhau i gael mynediad atynt.
12. Y cyfleusterau hamdden ym Mhenrhos i fod ar agor i'r cyhoedd drwy Raglen Mynediad Cymunedol gyda thariffau fesul awr / dyddiol a thymhorol i'w cytuno gyda'r ymgeisydd.
13. Ardaloedd a mesurau digolledu a gwella cynefinoedd a rhywogaethau, ynghyd â gwaith monitro a rheoli ar gyfer y dyfodol, gan gynnwys sicrhau bod cyllid priodol yn ei le.
14. Cyfyngiad ar y llety i'r gweithwyr niwclear yn Cae Glas a Kingsland i sicrhau nad yw'n cael ei feddiannu gan deuluoedd a bod yr holl gyfleusterau i'w darparu'n ganolog.
15. Cyfyngiad ar y llety ym Mhenrhos a'r llety maes o law yng Nghae Glas i ddefnydd gwyliau'n unig
16. Bydd angen cael Cynllun Teithio Gwyrdd / TIS i gynnwys darparu cyswllt bws gwennol i ganol tref Caergybi a mannau twristiaeth allweddol. Cynllun teithio yng nghyswllt y defnyddiau dros dro a therfynol maes o law, gan gynnwys at ddefnydd cyffredinol y cyhoedd ym Mhenrhos, yn cynnwys bws shwtl/ coets parcio a throï. Darpariaeth i fonitro gweithrediad y Cynllun Teithio Gwyrdd / TIS ac i gynnwys mesurau adferol priodol am beidio â chydymffurfio (gofynion ariannol neu eraill, fel y bo'n briodol).
17. Darparu mannau pasio ar hyd Lôn Trefnath ar dir priffyrdd / tir dan reolaeth yr ymgeisydd. Darparu cyfleusterau arhosfan bws. Yr ymgeisydd i lofnodi Cytundeb Adran 278 i ddarparu'r rhain.
18. Darpariaethau yng nghyswllt cyflogaeth leol a'r gadwyn gyflenwi, gan gynnwys darparu a gweithredu cynllun cyflogaeth a hyfforddiant lleol yn ymwneud â recriwtio a hyfforddi'n lleol, ynghyd â strategaeth contractio'n lleol i sefydlu ymrwymiad i weithio gyda busnesau lleol a chyfraniad ariannol tuag at ariannu prentisiaid yn ystod y gwaith adeiladu a gweithredu.
19. Talu costau rhesymol y Cyngor am wneud Gorchmynion Gwarchod Coed newydd o fewn safle'r cais
20. Creu grŵp cyswllt i ymgysylltu gyda'r gymuned ac i gael barn am yr agweddau ar y datblygiad sy'n effeithio ar y gymuned, fel yr ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd
21. Darparu 50% o dai fforddiadwy yn Kingsland. Y cymysgedd a'r ddeiliadaeth i'w hasesu ar adeg eu darparu.
22. Y tai yn Kingsland i gyflawni Lefel 4 y Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy. Sgôr BREEAM Rhagorol i'w gyflawni ar gyfer adeiladau dibreswyl. 10% o anghenion ynni'r datblygiad i'w darparu ar y safle a tharged i ollwng 10% yn llai o allyriadau CO2.
23. Sefydlu bwrdd rheoli cadwraeth ar gyfer ystyried a gweithredu'r cynllun rheoli cadwraeth.
24. Cyfyngiad ar y datblygiad hamdden yng Nghae Glas a'r datblygiad tai yn Kingsland i symud ymlaen dim ond os defnyddir y safleoedd yn gyntaf i ddarparu llety i'r gweithwyr adeiladu niwclear mewn cysylltiad â Wylfa B.
25. Cyfyngiadau i sicrhau cyswllt rhwng Penrhos a Chae Glas o ran rhannu cyfleusterau. Cyswllt tebyg rhwng Cae Glas a Kingsland o ran y cyfleusterau llety i'r gweithwyr.
26. Darpariaethau i sicrhau, ar ôl i'r defnyddiau llety gweithwyr ddod i ben yng Nghae Glas a Kingsland, bod y safleoedd yn cael eu troi'n ddatblygiadau terfynol maes o law ar gyfer hamdden am y naill a thai am y llall, neu eu hadfer i'w cyflwr blaenorol. Cyfraniad ariannol i'w wneud am bob eiddo a phob blwyddyn i greu cronfa i sicrhau bod yr adeiladau'n cael eu hailwampio'n briodol ar gyfer y defnyddiau terfynol maes o law.
27. Darparu arwyddion a hysbysfyrddau ymwelwyr dwyieithog drwy gydol y datblygiad ar gyfer y mannau cyhoeddus a'r mannau preifat ym Mhenrhos. Hyfforddiant iaith Gymraeg i fod ar gael i'r gweithwyr. Kingsland i ddarparu enwau strydoedd dwyieithog. Mesurau i ddenu staff sy'n siarad Gymraeg i'r datblygiadau hamdden.

28. Darpariaethau cyffredinol i'w cynnwys, fel i gwrdd â chostau'r Cyngor am ddrafftio a negodi'r Cytundeb, costau monitro, am gyflwyno hysbysiadau ac am gyflawni asesiadau fel bo angen hyd at foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol, ayb.
29. Darpariaethau mewn perthynas â'r cynigion twristiaeth i fynnu cydweithio a mentrau addas i sicrhau bod y datblygiad yn cael ei integreiddio gyda diwydiant twristiaeth yn Ynys Môn. Bydd hyn yn cynnwys gofynion i ymgynghori â rhanddeiliaid perthnasol, ymgymryd â mentrau marchnata a sicrhau bod cyfleusterau'n yn cael eu darparu ym Mhenrhos i ddarparu ar gyfer busnesau lleol er mwyn sicrhau bod twristiaeth yn yr ardal yn cael ei hyrwyddo ac ei ddiogelu rhag effaith y datblygiad ac i sicrhau bod darpariaeth / cyllid priodol ar gael i hwyluso'r effeithiau uchod a monitro.
30. Gwaith prifffyrdd / cyfraniad ariannol, angen yn dilyn asesiad trafnidiaeth cronnus y datblygiad gyda datblygiadau perthnasol mawr eraill, i liniaru unrhyw effeithiau a nodwyd ar y briffordd o'r llety gweithwyr niwclear. Asesiad I gael ei gynnal cyn i neb ddefnyddio'r gweithwyr datblygu llety.
31. Cae Glas warchodfa natur a chanolfan ymwelwyr i gael eu darparu a'u cynnal a'u cadw cyn cwblhau 60% o arwynebedd ofod / datblygiad agored preifat Penrhos neu 30 caban ym Mhenrhos (pa un bynnag sydd gyntaf). Manylion y mynediad cyhoeddus a threfniadau parcio sydd i'w darparu yn unol ag amserlen i'w gytuno yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
32. Darpariaethau i sicrhau bod archwiliad archeolegol addas mewn perthynas â phob un o'r tri safle wedi cael ei wneud a mesurau priodol er mwyn cadw a neu gofnod fel y bo'n briodol.

Amodau Cynllunio

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i'r tri safle a Amlinellir mewn Coch ar y Cynllun sy'n Amgaeedig fel Atodiad 6

1. Rhaid i fanylion edrychiad, tirlunio, cynllun gosod a graddfa (a elwir wedyn yn "faterion a gadwyd yn ôl") ar gyfer cyfnod datblygu (neu ran ohono):
 - Y datblygiad hamdden arfaethedig ym Mharc Arfordirol Penrhos
 - Y "llety dros dro ar gyfer y gweithwyr adeiladu niwclear" yng Nghae Glas
 - Y "llety dros dro ar gyfer y gweithwyr adeiladu niwclear" yn Kingslandgael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i unrhyw waith datblygu'n gysylltiedig â'r cyfnod perthnasol hwnnw ddechrau. Mae "llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu niwclear" yn golygu gweithwyr sy'n gweithio'n unig ar adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd ar y safle a nodir yng Nghyfrwl II y Datganiad Polisi Cenedlaethol EN-6 yn "Wylfa".
2. Rhaid i'r cais cyntaf am faterion a gadwyd yn ôl gael ei wneud i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 3 mlynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn. Rhaid i gais neu geisiadau pellach am faterion a gadwyd yn ôl gael ei wneud i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 10 mlynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd hwn.
3. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau dim hwyrach na'r diweddaraf o'r dyddiadau canlynol:
 - Cyn pen 5 mlynedd o'r dyddiad y rhoddir y caniatâd hwn; neu
 - Cyn pen 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r cais cyntaf am faterion a gadwyd yn ôl
4. Cyn dechrau'r gwaith ailwampio i drosi'r llety dros dro ar gyfer y gweithwyr adeiladu niwclear yng Nghae Glas yn ddatblygiad hamdden fel a gymeradwyir drwy hyn, rhaid cyflwyno manylion llawn ysgrifenedig y gwaith ailwampio (gan gynnwys manylion y tirlunio a'r cynllun gosod) i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
5. Cyn dechrau'r gwaith ailwampio i drosi'r llety dros dro ar gyfer gweithwyr adeiladu niwclear yn Kingsland yn ddatblygiad preswyl fel a gymeradwyir drwy hyn, rhaid cyflwyno manylion llawn ysgrifenedig y gwaith ailwampio (gan gynnwys manylion y tirlunio a'r cynllun gosod) i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
6. Y datblygiad i'w gyflawni'n unol i raddau helaeth â'r cynlluniau cymeradwy canlynol:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Diwigiad:
Ffin Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Defnydd Tir	PL1114.P.PP101	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Defnydd Tir	PL1114.CG.PP101	B
Cynllun Paramedrau Kingsland – Defnydd Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchderau Adeiladau ym Mhenrhos	908	I
Uchderau Adeiladau yng Nghae Glas	911	E
Uchderau Adeiladau yn Kingsland	909	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Plannu Ymlaen Llaw	PL1114.P.PP102	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Plannu Ymlaen Llaw	PL1114.CG.PP102	C
Cynllun Paramedrau Kingsland – Plannu Ymlaen Llaw	PL1114.K.PP102	C
Mynediad Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynediad Cae Glas	90145/TA101	A
Cynllun Gosod Arfaethedig Ffordd Kingsland – Opsiwn A	90145/002	B

7. Cyn cyflwyno'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir drwy hyn, rhaid darparu digon o wybodaeth fel bo'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu llunio Barn Sgrinio i nodi unrhyw rannau o'r Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol a gymeradwyir fel rhan o'r caniatâd hwn fydd efallai angen eu diweddarau fel rhan o gyflwyno'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl.

8. Rhaid i strategaeth tir y cyhoedd am bob cyfnod o'r datblygiad, yn nodi'r deunyddiau, y triniaethau, y tirlunio caled a meddal a sut fwriedir rheoli'r manau cyhoeddus o dan y cyfnod hwnnw, gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
9. Rhaid i bellteroedd sefyll-yn-ôl o'r seilwaith cyfleustodau am bob cyfnod o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
10. Rhaid i Gynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
11. Cyn dechrau gweithio ar y datblygiad, rhaid i Gynllun Rheoli Traffig Adeiladu am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, a rhaid i fesurau cymeradwy gael eu gweithredu dros gyfnod y gwaith adeiladu i gyd ac eithrio lle mae unrhyw amrywiad iddo wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan y Cyngor. Rhaid i'r Cynllun gynnwys, o leiaf:
 - (i) sut fwriedir cludo'r peiriannau, cyfarpar a'r deunyddiau a fydd yn gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad a'r dull i o gael mynediad i'r briffordd.
 - (ii) manylion y lon(ydd) cludo ac unrhyw arwyddion dros dro sydd i'w darparu i ddangos pa lôn sydd i'w defnyddio gan y traffig adeiladu ac i hyrwyddo ei defnyddio'n ddiogel;
 - (iii) strategaeth ynghylch pa lonydd a gweithdrefnau sydd i'w defnyddio i hysbysu a chludo unrhyw lwythi sydd "y tu allan i fesuriadau arferol". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i warchod wyneb y gerbydlon dros dro; i ddiogelu peiriannau a chyfarpar yr ymgwymerwr statudol; ac i symud dros dro unrhyw ddodrefn stryd;
 - (iv) disgrifiad o'r trefniadau ar gyfer parcio ar y safle i'r staff fydd yn gweithio ar y Safle, ac ar gyfer ymwelwyr; a
 - (v) cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth yn ymwneud â'r cynllun uchod i'r Cyngor.
12. Rhaid i Gynllun Rheoli Bywyd Gwylt am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
13. Fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer cyfnod datblygu, rhaid i ôl-arolygon ecolegol ar gyfer y cyfnod datblygu hwnnw gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
14. Rhaid i Gynllun Rheoli Pridd am bob cyfnod o'r datblygiad, yn nodi manylion y tyllu, trin a storio pridd, gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad. Rhaid i bob Cynllun Rheoli Pridd gael ei ddatblygu a'i gyflawni'n unol â Chanllawiau Atal Llygredd Asiantaeth yr Amgylchedd (PPG1), gan nodi strategaeth i adfer pob man yr aflonyddwyd arno fel rhan o'r gwaith adeiladu.
15. Rhaid i fanylion y rhwystrau acwstig a ffensio am bob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
16. Rhaid i'r trefniadau storio sbwriel am bob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
17. Rhaid i fanylion y strategaeth ynni am bob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
18. Fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer cyfnod datblygu, rhaid cyflwyno manylion archaeolegol ar gyfer y cyfnod datblygu hwnnw i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
19. Fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer cyfnod datblygu, rhaid i ddyluniad manwl y sylfeini a'r gwaith tyllu, y tirlunio gwaith pridd (e.e. creu byndiau), a datganiad dull adeiladu lle gallai gweddillion archaeolegol efallai fod yno, ar gyfer y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir wrth gyflawni'r datblygiad.
20. Rhaid i'r deunyddiau allanol ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad, gan gynnwys lliwiau, gael eu cyflwyno i

a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.

21. Rhaid i Strategaeth Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol am bob cyfnod o'r datblygiad gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
22. Rhaid i fanylion y plannu ymlaen llaw ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir yn unol ag amserlen wedi'i chytuno. Rhaid i'r cynllun gosod ar gyfer y safle arfaethedig gael ei oleuo gan arolwg manwl i safon BS 5837:2012 ar gyfer y gwaith dylunio, dymchwel ac adeiladu - Argymhellion. (Bydd yr arolwg yn cynnwys manylion y categorïau coed, lle mae angen gwarchod gwreiddiau, agosrwydd strwythurau at goed, Asesiad o'r Effaith ar Goed, Cynllun Gwarchod Coed, dyluniad y gwaith plannu newydd a'r gwaith tirlunio cysylltiedig, Datganiad o'r Dull Coedyddiaeth a gwaith monitro safle).
23. Rhaid i fanylion llawn y lefelau tir presennol ac arfaethedig (gan gynnwys manylion y lefelau slab arfaethedig a'r modelu daear) am bob cyfnod o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
24. Rhaid i fanylion adeiladu llawn ar gyfer pob graddiant, gogwydd a bwnd peirianyddol ynghyd â strwythurau a phontydd cynnal ac unrhyw waith peirianyddol cysylltiedig, sydd hefyd i gynnwys adroddiad gan beiriannydd cymwysedig am bob cyfnod o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
25. Rhaid i fanylion y goleuadau ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad.
26. Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes bydd dyluniadau manwl y cynlluniau dŵr aflan a draenio tir am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad wedi eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid i'r cynlluniau a gymeradwyir gael eu cwblhau cyn i unrhyw ran o ddatblygiad y cyfnod hwnnw gael ei feddiannu. Rhaid i'r cynlluniau sydd i'w cyflwyno ddangos y draenau aflan i'w cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a, fesul cyfnod, manylion cysylltu'r holl adeiladau/anheddau ar y safleoedd a'r cyfleusterau toilet yn Penrhos(fel a ddiffinnir ar Gynllun Cyf: PL1114.P.RL100) i'r garthffos gyhoeddus.
27. Rhaid i'r manylion SuDS sydd i'w cyflwyno o dan Amod 29a uchod fod yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio yn Adroddiad yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds 2012). Lle bydd cynllun SuDS yn cael ei weithredu ar gyfer unrhyw gyfnod o'r datblygiad, rhaid i fanylion y cyfnod hwnnw gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a rhaid iddynt:
 - i. Darparu gwybodaeth am y cyfnodau storm enghreifftiol a pha mor ddrwg y gallent fod, y dull o ddal yn ôl a rheoli dŵr wyneb sy'n rhedeg oddi ar y safle, a'r mesurau i'w cymryd i atal llygru dŵr daear a / neu ddŵr wyneb;
 - ii. Nodi cyfrifoldebau'r holl bartïon dros weithredu'r cynllun SuDS, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith gweithredu hwnnw; a
 - iii. Darparu cynllun rheoli a chynnal a chadw dros oes y datblygiad, i gynnwys y trefniadau sydd i'w mabwysiadu gan unrhyw ymgwymerwr statudol neu awdurdod cyhoeddus neu drefniadau eraill i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu gydol y datblygiad.
28. Ni chaiff dŵr ffo draenau tir arllwys, yn union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.
29. Ni chaiff dŵr wyneb gysylltu, naill ai'n union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus oni bai fod hynny wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.
30. Rhaid i'r dŵr aflan a'r dŵr wyneb ddraenio ar wahân o safleoedd y cais.
31. Rhaid i gynllun ymchwiliadau safle ar gyfer pob cyfnod yn darparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg i bob derbynydd, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol ynghyd â'u gweithrediad, gael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r gwaith ddechrau ar y cyfnod datblygu hwnnw.
32. Ni cheir meddiannu unrhyw gyfnod o'r datblygiad yr effeithir arno gan yr halogyddion a enwir yn (31) hyd nes y cyflwynir adroddiad gwirio'n dangos bod y gwaith a nodir yn y Strategaeth Adfer gymeradwy ar

gyfer y cyfnod datblygu hwnnw wedi'i gwblhau.

33. Ni chaiff gwaith ar unrhyw gyfnod datblygu ddechrau tan fydd cynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer yr halogyddion a enwir yn (31) am y cyfnod hwnnw, gan gynnwys unrhyw fesurau wrth gefn, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl cwblhau'r gwaith monitro, rhaid i ofyniad i gyflwyno adroddiad terfynol yn cadarnhau bod y targedau adfer wedi eu cwrdd, gael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
34. Cyn i unrhyw waith ddechrau ar gyfnod datblygu, rhaid i gynllun ar gyfer pob cyfnod o'r datblygiad gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol am y cyfnod hwnnw o'r datblygiad, yn nodi manylion peirianyddol llawn y mynediad o bob cyfnod o'r datblygiad i'r briffordd. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion pob mynediad i gerbydau ac i gerddwyr gan gynnwys cyfleusterau croesi i gerddwyr, deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draeniau dŵr wyneb, goleuadau a thirlunio, a'r holl newidiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid i'r gwaith o dan y cynllun gael ei gyflawni'n unol â'r cynllun cymeradwy oni chytunir yn ysgrifenedig fel arall gyda'r Cyngor.
35. Ni chaiff meddiannu'r datblygiad hyd nes bydd lleiniau gwelededd wedi eu darparu'n unol â manylion i'w cyflwyno, ac yna i'w cynnal a'u cadw'n rhydd o unrhyw rwystr.
36. Rhaid cyflwyno cynllun fesul cyfnod fel rhan o'r ceisiadau am faterion a gadwyd yn ôl; rhaid i'r datblygiad wedyn cael ei weithredu a'i gwblhau'n unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn, oni chytunir fel arall gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
37. Mynediad i gerbydau i gael ei gwblhau cyn cychwyn y cyfnod hwnnw y datblygiad y mae'n ymwneud ag ef onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.
38. Y nodweddion amaethyddol traddodiadol sydd yn y dirwedd ar hyn o bryd (gan gynnwys gwrychoedd, cloddiau a waliau) i'w cadw fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl
39. Y llwybr a'r ymylon glaswelltog ar y lonydd ar hyn o bryd a waliau i gael eu cadw fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl.

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i Benrhos a Groeslinellir mewn Gwyrdd ar y Cynllun Amgaaedig fel Atodiad 6

1. Rhaid i Gynllun Rheoli Cadwraeth ar gyfer yr adeiladau a'r gerddi yn Ystâd Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
2. Rhaid i Ddatganiad Dull Dymchwel ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
3. Rhaid i fanylion llawn y caeau pêl-droed a chriced arfaethedig ar safle'r cais, fydd yn disodli'r ddarpariaeth bresennol ym Mharc Arfordir Penrhos, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
4. Rhaid i Gynllun Rheoli Llifogydd ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
5. Rhaid i Gynllun Rheoli Cwlferi a Phibelli ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
6. Rhaid i Strategaeth SoDdGA ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
7. Rhaid i Gynllun Rheoli Coetir 25 mlynedd ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn nodi'r broses ymgynghori (ag ystod o gyrff statudol, cyrff anstatudol a'r cyhoedd a / neu? Fwrdd Rheoli Cadwraeth) ar gyfer sefydlu amcanion ac allbynnau'r Cynllun. Bydd y Cynllun yn cynnwys amserlen waith 5 mlynedd fel sail i ganiatáu gwaith ar goed wedi eu gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed a choed eraill y tu allan i'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid diweddarau'r Cynllun pob 5 mlynedd a bydd yr amserlen waith yn sail ar gyfer ceisiadau pellach i Gyfoeth Naturiol Cymru am Orchymyn Gwarchod Coed neu drwydded torri coed. Rhaid i'r cynllun rheoli gynnwys cynllun plannu ar gyfer yr holl waith o blannu coed newydd ar bob

safle fel a amlinellir yn y Cynlluniau Plannu Ymlaen Llaw a'r Gwaith Tirlunio a nodir gan arolwg BS 5837 uchod. Rhaid i'r cynllun wahaniaethu rhwng ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd, a thir preifat. Bydd angen i'r cynllun ddarparu ar gyfer a dangos bod holl amcanion y gwaith plannu coed newydd, y gwelliannau bioamrywiaeth a'r amwynderau cyhoeddus a phreifat (plannu strwythurol a sgrinio) wedi eu cwrdd. Dylai'r cynllun gadarnhau pa rannau sydd i'w plannu ymlaen llaw'n gyntaf cyn gwneud cais am faterion a gadwyd yn ôl. Rhaid i'r cynllun gyfeirio at a chyd-fynd â'r Cynllun Rheoli Bywyd Gwyllt.

8. Rhaid i fanylion llawn creu a chau daearau moch coed ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
9. Rhaid i fanylion llawn y Ganolfan Ynni, i gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer ar gyfer yr Adeiladau Cyfuno Gwres a Phŵer ac uchderau'r simneiau o ran llygredd wrth y derbynyddion agosaf ym Mharc Arfordir Penrhos, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
10. Rhaid i fanylion y gwaith trwsio cawell-waith ym Mharc Arfordir Penrhos, fel a ddiffinnir yn yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds 2012), gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
11. Rhaid i Strategaeth Adleoli Clychau'r Gog & Fflora Daear ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
12. Rhaid i fanylion creu a lleoli pyllau dŵr ar gyfer Parc Arfordir Penrhos gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
13. Rhaid i gynllun i sicrhau bod y Llwybr Arfordirol yn parhau i fod yn addas i'w ddefnyddio gan gerddwyr yn ystod y gwaith adeiladu gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Rhaid glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod drwy gydol y gwaith adeiladu ar gyfer y datblygiad a ganiateir drwy hyn.
14. Rhaid i fanylion yr holl ffyrdd mynediad preifat gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
15. Rhaid i fanylion sydd i'w darparu fel rhan o'r materion a gadwyd yn ôl, ar yr holl leoedd parcio a throi, gael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad ac yna eu cadw i'r pwrpas hwn.
16. Rhaid i fanylion ynghylch gwaredu dŵr wyneb o'r lleoedd parcio a'r ffyrdd mynediad preifat, i gynnwys manylion llawn y rhyng-gipwyr tanwydd sydd i'w darparu ar gapasiti priodol, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Amodau Cynllunio Llawn – Yn berthnasol i'r Adeiladau Presennol ym Mhenrhos a Amlinellir ac a Groeslinellir mewn Gwyrddlas ar y Cynllun Amgaaedig fel Atodiad 6

40. Bydd y newid defnydd a ganiateir drwy hyn yn dechrau cyn pen pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Er gwybodaeth

1. Nid yw'r caniatâd cynllunio a roddir drwy hyn ar gyfer y newid defnydd arfaethedig yn awdurdodi unrhyw newidiadau i edrychiad allanol yr adeiladau.
2. Os bwriedir gwneud gwaith ar edrychiad allanol yr adeiladau, yna efallai y bydd angen caniatâd cynllunio llawn.
3. Os bwriedir cyflawni gwaith mewnol ac allanol ar adeilad sydd wedi'i restru, yna bydd angen caniatâd adeilad rhestredig.

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i Gae Glas a Groeslinellir mewn Melyn ar y Cynllun Amgaaedig fel Atodiad 6

57. Ni chaiff unrhyw waith datblygu yng Nghae Glas ddechrau hyd nes bydd rhaglen o ymchwiliadau safle fel a ddiffinnir yn yr Astudiaeth (Ddesg) Ffynonellau Rhagarweiniol a'r Asesiad Risgiau Daear (Capita Symonds 2012) wedi'i chyflawni a strategaeth adfer wedi'i chyflwyno i a'i chymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

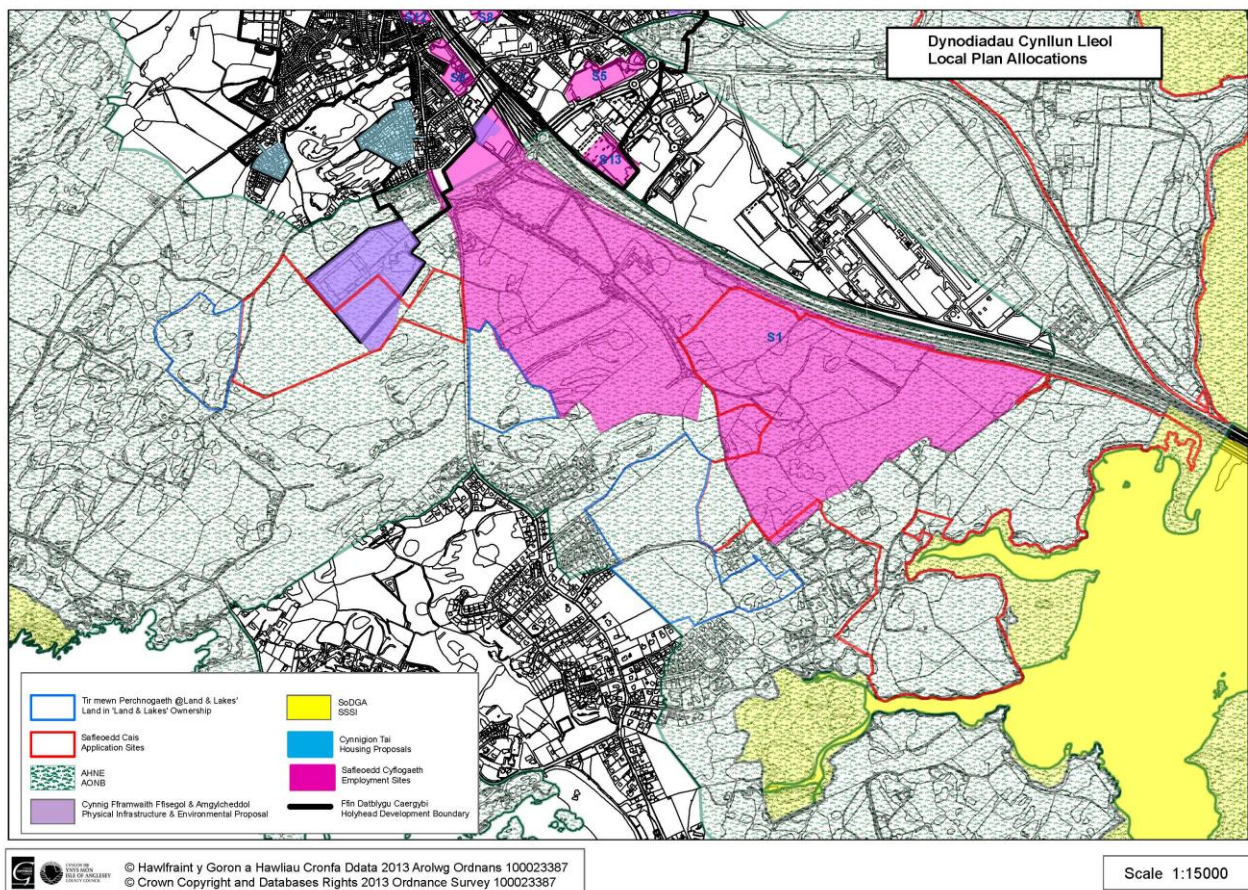
58. Ni chaiff unrhyw waith datblygu ar Warchodfa Natur Cae Glas ddechrau hyd nes bydd Datganiad ar Weithrediad y Warchodfa Natur wedi'i gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
59. Rhaid cyflwyno manylion llawn y Ganolfan Ynni yng Nghae Glas i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
60. Rhaid i Strategaeth SoDdGA ar gyfer Cae Glas gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
61. Rhaid i fanylion llawn creu a chau daearau moch coed ar gyfer Cae Glas gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
62. Rhaid i Gynllun Rheoli Coetir 25 mlynedd ar gyfer Cae Glas gael ei gyflwyno i a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y Cynllun yn nodi'r broses ymgynghori (ag ystod o gyrff statudol, cyrff anstatudol a'r cyhoedd a / neu? Fwrdd Rheoli Cadwraeth) ar gyfer sefydlu amcanion ac allbynnau'r Cynllun. Bydd y Cynllun yn cynnwys amserlen waith 5 mlynedd fel sail i ganiatáu gwaith ar goed wedi eu gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed a choed eraill y tu allan i'r Gorchymyn hwnnw. Rhaid diweddarau'r Cynllun pob 5 mlynedd a bydd yr amserlen waith yn sail ar gyfer ceisiadau pellach am Orchymyn Gwarchod Coed neu drwydded torri coed i Gyfoeth Naturiol Cymru. Rhaid i'r cynllun rheoli gynnwys cynllun plannu ar gyfer yr holl waith o blannu coed newydd ar bob safle fel a amlinellir yn y Cynlluniau Plannu Ymlaen Llaw a'r Gwaith Tirlunio a nodir gan arolwg BS 5837 uchod. Rhaid i'r cynllun wahaniaethu rhwng ardaloedd sydd ar agor i'r cyhoedd, a thir preifat. Bydd angen i'r cynllun ddarparu ar gyfer a dangos bod holl amcanion y gwaith plannu coed newydd, y gwelliannau bioamrywiaeth a'r amwynderau cyhoeddus a phreifat (plannu strwythurol a sgrinio) wedi eu cwrdd. Dylai'r cynllun gadarnhau pa rannau sydd i'w plannu ymlaen llaw'n gyntaf cyn gwneud cais am faterion a gadwyd yn ôl. Rhaid i'r cynllun gyfeirio at a chyd-fynd â'r Cynllun Rheoli Bywyd Gwylt.
63. Fel rhan o geisiadau am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer Cae Glas, rhaid i fanylion y bwnd ar hyd ffryntiad y safle gyda'r A55 gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion ystyried y plannu ymlaen llaw sydd i'w wneud.
64. Rhaid i fanylion creu a lleoli pyllau dŵr ar gyfer Cae Glas gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r gwaith o greu pyllau dŵr gael ei oleuo gan amcanion y Cynlluniau Rheoli Coetir a Bywyd Gwylt.
65. Cyn defnyddio Cae Glas fel llety i'r gweithwyr fydd yn gysylltiedig â chodi gorsaf bŵer niwclear newydd ar y safle a nodir yng Nghyfrwl II y Datganiad Polisi Cenedlaethol EN-6 yn "Wylfa", rhaid i fanylion llawn y tripiâu disgwylidiedig a gynhyrchir a'r mesurau i liniaru'r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
66. Ni chaiff unrhyw waith ar greu'r cae criced ddechrau hyd nes bydd cynllun yn nodi nifer, lleoliad a manylion y manau pasio ar hyd Lôn Trefniedd wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei weithredu cyn meddiannu'r cae criced.
67. Cyn defnyddio Cae Glas a Kingsland fel llety i weithwyr yn gysylltiedig ag unrhyw waith arfaethedig yng ngorsaf niwclear Wylfa, dylid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod priffyrdd ynglŷn â nifer y teithiau y rhagwelir y byddant yn cael eu creu a sut y ceisir lliniaru'r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd, a dylai'r awdurdod priffyrdd ei gymeradwyo yn ysgrifenedig.

Amodau Cynllunio Amlinellol – Yn berthnasol i Kingsland a Groeslinellir mewn Majenta ar y Cynllun Amgaaedig fel Atodiad 6

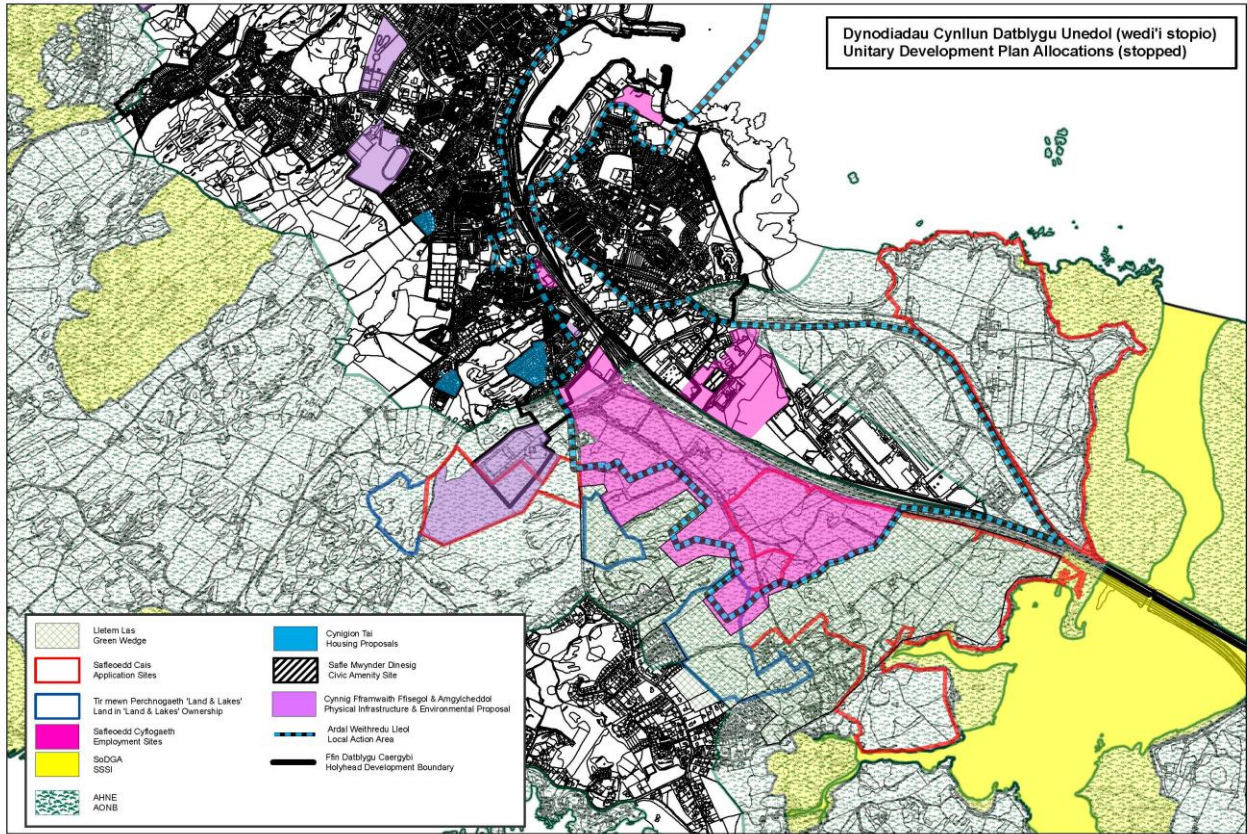
57. Rhaid i'r safon Diogelu drwy Ddylunio sydd i'w chyflawni gan y datblygiad preswyl yn Kingsland gael ei chyflwyno i a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
58. Rhaid i fanylion y manau a'r cyfarpar chwarae, gan gynnwys trefniadau i'w cynnal a'u cadw'n barhaol, gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
59. Rhaid i'r lle parcio ar gyfer pob tŷ gael ei greu'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd cyn i bob tŷ yn ei dro gael ei feddiannu, a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpas hwnnw'n unig.

60. Rhaid i'r lon(ydd) ystâd a'u mynedfeydd gael eu creu'n unol â'r 'Gofynion Technegol ar gyfer Lonydd Ystâd yn Ynys Môn'.
61. Rhaid i'r lon(ydd) ystâd gael eu cwblhau i orffeniad cwrs sylfaen gyda'r system draenio dŵr wyneb wedi'i chwblhau ac yn gweithio cyn meddiannu'r tai y bydd yn eu gwasanaethu.
62. Ni chaiff unrhyw waith ddechrau hyd nes bydd mesurau yn eu lle i sicrhau y caiff y lonydd ystâd a'r mynedfeydd eu cynnal a'u cadw i'r dyfodol yn unol â'r manylion a gyflwynwyd i ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
63. Rhaid gosod cyrbiau ar hyd y lon(ydd) ystâd mewn cysylltiad ag unrhyw gyfnod o'r datblygiad a rhaid wynebu a goleuo'r gerbydlon a'r palmentydd cyn meddiannu'r tŷ olaf neu o fewn 5 mlynedd i ddechrau'r gwaith ar y cyfnod datblygu hwnnw, pa un bynnag ddaw gyntaf neu o fewn cyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
64. Rhaid i fanylion ar waredu dŵr wyneb o'r briffordd gyhoeddus gael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
65. Cyn defnyddio Cae Glas a Kingsland fel llety i weithwyr yn gysylltiedig ag unrhyw waith arfaethedig yng ngorsaf niwclear Wylfa, dylid cyflwyno manylion llawn i'r awdurdod priffyrdd ynglŷn â nifer y teithiau y rhagwelir y byddant yn cael eu creu a sut y ceisir lliniaru'r effaith ar y rhwydwaith cefnffyrdd, a dylai'r awdurdod priffyrdd ei gymeradwyo yn ysgrifenedig.

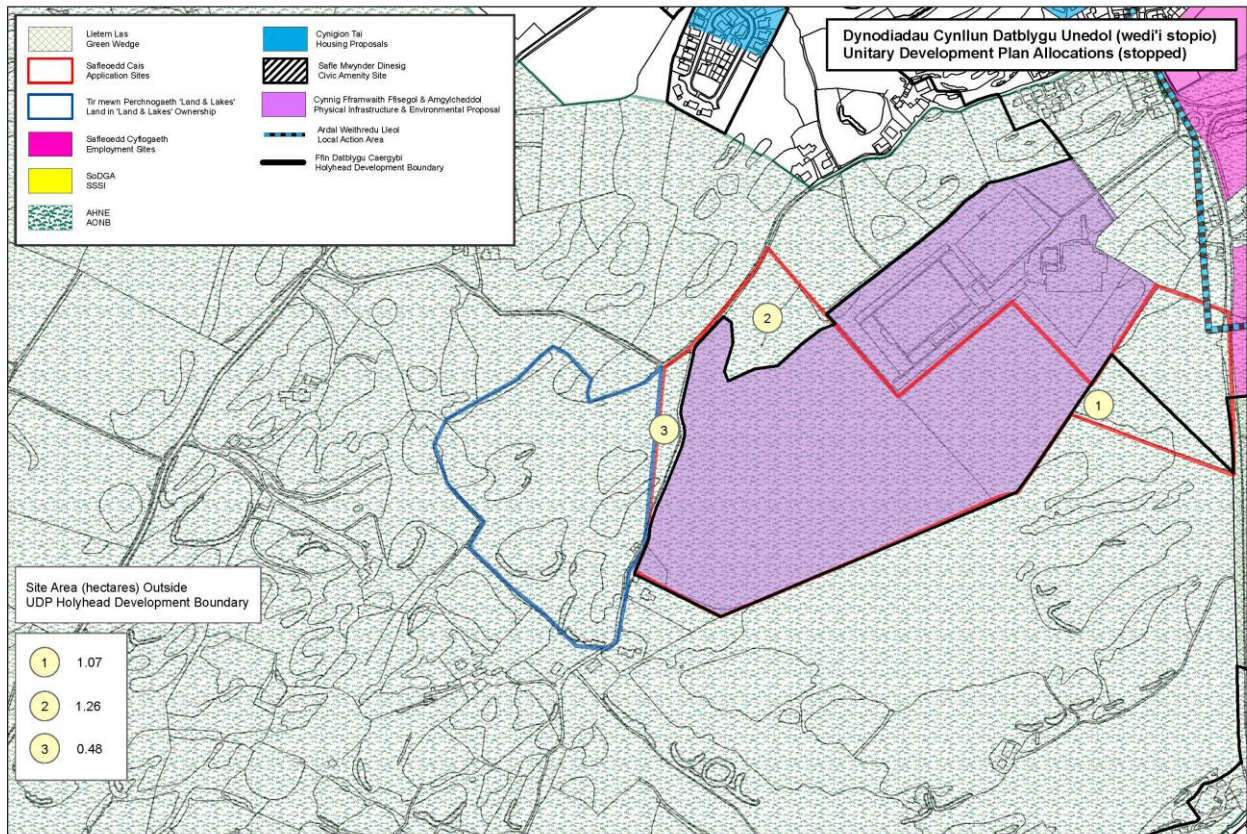
Atodiad 1 - Llundyn Dyraniadau Cynllun Lleol Ynys



Atodiad 2 - Dyraniadau Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd



Atodiad 3 - Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd (Kingsland)



Atodiad 4 - Cynrychiolaeth Derbyniwyd yn Ganlynol i Gyhoedduswydd yn Mis Rhagfyr 2012.

Gwrthwynebiadau

Mae deiseb leol wedi ei harwyddo gan 1200, deiseb Llywodraeth Cynulliad Cymru wedi ei harwyddo gan 837 ac e-ddeiseb wedi ei harwyddo gan 783 yn gwrthwynebu'r cais cynllunio. Gwneir yr e-ddeiseb i stopio'r gwaith o ddatblygu Gwarchodfa Natur Penrhos (parc arfordirol) ac fe ddylai'r safle yn hytrach gael ei brynu a'i reoli ar gyfer y gymuned a'i ddynodi'n Warchodfa Natur Genedlaethol gyda gweledigaeth tymor hir sy'n cynnwys yr holl gymuned. Mae deiseb Llywodraeth Cynulliad Cymru yn annog Llywodraeth Cymru i ddynodi Penrhos yn Warchodfa Natur Genedlaethol am y rhesymau a restrwyd. Mae sylwadau unigol hefyd wedi eu gwneud gan lofnodwyr unigol ac maent wedi eu rhestru yn y gwrthwynebiadau isod. Cafwyd 96 llythyr yn gwrthwynebu. Mae'r sail dros wrthwynebu yn y cyflwyniadau a dderbyniwyd fel a ganlyn (mae'r rhifau cyfeirnod a restrir yn cyfeirio at baragraffau Polisi Cynllunio Cymru) :

- Mae'r holl goed sydd ym Mhenrhos dros 200 mlwydd oed ac mae Gorchymyn Cadw Coed arnynt a bydd adeiladu bythynnod yn dinistrio llawer o'r coed hyn.
- Paragraff 5.2.9 - mae coed, coedlannau a gwrychoedd o bwysigrwydd mawr fel cynefinoedd bywyd gwyllt ac o ran eu cyfraniad i gymeriad y dirwedd a harddwch. Dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio diogelu coedlannau lle mae iddynt werth treftadaeth naturiol neu eu bod yn cyfrannu at gymeriad neu amwynder lleoliad arbennig. Mae coedlannau lled naturiol yn gynefinoedd amhrisiadwy gyda gwerth bioamrywiaeth uchel ac fe ddylid eu diogelu rhag datblygiadau fyddai'n golygu difrod sylweddol.
- Ychydig iawn o fforestydd sydd ym Môn o gymharu â gweddill Cymru.
- Nododd Arolwg Hamdden Awyr Agored Cymru 2008 mai'r deg gweithgaredd mwyaf poblogaidd yw cerdded, edrych ar olygfeydd, gwyllo bywyd gwyllt, chwarae gyda phlant, cael picnic, gemau anffurfiol, nofio awyr agored, rhedeg, beicio a beicio mynydd. Y ddau le uchaf oedd parciau a choedlannau. Gydag iechyd a lles, nid oes gan 48.5% o aelwydydd yn Morawelon gerbyd, mae Penrhos o fewn pellter cerdded ac mae'n amwynder lleol sydd am ddim ac fe ddylai barhau felly.
- Mae safonau Llecynnau Gwyrdd Naturiol Agored Comisiwn Cefn Gwlad Cymru yn argymhell na ddylai unrhyw berson fyw lai na 300m oddi wrth eu hardal naturiol agosaf o lecyn gwyrdd a dylid gwneud darpariaeth ar gyfer dwy hectar fan lleiaf o le gwyrdd i bob 1000 o boblogaeth. Bydd colli 89 hectar yn golygu na fydd yr ardal hon ar gael.
- Mae Penrhos yn atyniad twristiaeth i bobl o bob rhan o Brydain, ac yn denu 100,000 o dwristiaid y flwyddyn.
- Mae ymwelwyr i Benrhos yn defnyddio cyfleusterau lleol a bydd y golled yn cael effaith ar y busnesau hyn. Traffig ar y cylchdro ar yr A5. Gallai hyn hefyd gael effaith ar adar yn mudo.
- Mae yna Orchymynion Cadw Coed ym Mhenrhos ar gyfer diogelu coed. Mae hanner Coedlannau Ynys Gybi ar Penrhos.
- Mae yna goed sy'n 200 mlwydd oed ar safle Penrhos.
- Mae'r tri safle o fewn yr AHNE arfordirol.
- Mae yna ystod eang o blanhigion a rhywogaethau a ddiogelir yng nghoedlan Penrhos yn cynnwys ystlumod a moch daear.
- Yr effaith ar flodau gwyllt.
- Byddai safleoedd Beddymnach a Cymyran o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SSSI) yn cael eu heffeithio'n andwyol.
- Colli mynediad cyhoeddus i goedlan bwysig o fewn yr AHNE.
- Y cais yn gwrthdaro â Chynllun Rheoli AHNE Ynys Môn.
- Mae ysgolion, beicwyr, gwylwyr adar a chlybiau rhedeg yn defnyddio Penrhos yn ogystal â phobl leol.
- Gwnaed Penrhos yn wreiddiol yn warchodfa natur fel byffer i Safle Alwminiwm Môn.
- Bydd datblygu'r tir yn rhwystro mynediad i'r cyhoedd.
- Mae yna faes pêl-droed a chriced ar safle Penrhos.
- Dim angen am fwy o gabanau/cartrefi gwyliau.
- Dylai Gwarchodfa Natur Penrhos barhau yn warchodfa/parc arfordirol.
- Mewn risg o golli nodwedd unigryw ym Mhenrhos.
- Effaith niweidiol ar gymuned Morawelon oherwydd bod y cyfleuster yn gyfagos i ardal ddifreintiedig lle nad oes gan lawer o bobl gerbyd.
- Effaith hanesyddol.
- Effaith ar genedlaethau'r dyfodol.
- Maint ac effaith weledol y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol.
- Arian cyhoeddus drwy wahanol fentrau amgylcheddol wedi ei wario ym Mhenrhos dros y blynyddoedd.
- Mae yna barciau gwyliau, gwestai a gwely a brechwast ar yr Ynys sydd eisoes yn brwydro am fusnes.
- Cwestiynir ansawdd a nifer y swyddi a gynigir gan y datblygiad
- A yw'r cyfleon gwaith yn cyfiawnhau colli Penrhos?

- Mae complecs gwyliau fel yr un a fwriedir yn hunangynhaliol a dim ond ychydig o faneision cysylltiol fydd yna i'r economi leol.
- Nid yw'r math hwn o ddatblygiad yn creu gwaith ond yn hytrach yn ei droi i ffwrdd oddi wrth y busnesau presennol.
- Bydd y cynigion yn dod a mwy o bobl i'r ciw dŵl.
- Mae "Horizon" wedi cadarnhau yn ysgrifenedig nad ydyw wedi cael unrhyw drafodaethau gyda Land & Lakes ynglyn â chynnig llety i weithwyr Niwclear.
- Dylai gweithwyr sy'n gysylltiedig â "Wylfa B" gael eu lletya mewn eiddo sy'n bodoli ar hyn o bryd.
- Nid yw chwaraeon dwr yn bosibl oherwydd bod y llanw isel yn clirio'r holl draeth ac oherwydd y creigiau sydd yno.
- Effaith y chwaraeon dwr ar adar gwyllt ar SSSI.
- Dylid defnyddio safle tir llwyd yn nes at Amlwch mewn cyswllt â'r datblygiad arfaethedig.
- Materion trosedd ac anhrefn yn golygu y bydd yn rhaid i'r datblygiad gael ei "gau i mewn".
- Y datblygiad tai yn Kingsland yn rhy fawr a bydd yn gorlwytho gwasanaethau.
- Bydd y 500 caban i bob pwrpas yn rhoi'r farwol i ganol tref Caerdybi oherwydd ei leoliad ar ffiniau'r dref gyda'r holl archfarchnadoedd a siopau yno hefyd.
- Angen arolwg ecolegol o Benrhos a Cae Glas.
- Mae'n cael ei awgrymu yn y wasg bod y penderfyniad cynllunio wedi ei wneud yn barod.
- Effaith negyddol ar yr Iaith Gymraeg, hanes lleol a diwylliant Cymreig.
- Traffig drwy Y Fali.
- Mae yna ddefnyddiau eraill a ffyrdd o reoli safle Penrhos a'r adeiladau er lles y gymuned.
- Yn dal allan bod safle Penrhos wedi ei roi i bobl Caerdybi fel gwarchodfa natur yn 1972.
- Effaith ar y dirwedd – yr ardal ar hyn o bryd yn hardd a heb ei difetha, bydd datblygu'r cabanau yn difetha hyn.
- Bydd Land & Lakes yn dileu llwybr troed a byddai hynny'n niweidiol i'r bobl sydd wedi ei ddefnyddio am y 60/70 mlynedd diwethaf.
- Dylai Land & Lakes ddatblygu safle Alwminiwm Môn sydd yn ardal o dir llwyd.
- Mae CPRW yn cefnogi isrannu unedau hamdden i letya hyd at 2000 o weithwyr ond dim ar safle Cae Glas.
- CPRW yn gwrthwynebu oherwydd bod y tri safle o fewn AHNE, gorddatblygu, pellter y meysydd parcio o'r unedau gwyliau a chwestiynir ansawdd y datblygiad arfaethedig.
- Cynigion ddim yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio
- Penrhos o werth o ran nodweddion diwylliannol, gweledol a synhwylol.
- Bydd y datblygiad yn torri'r Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad.
- Yr effaith ar y gwasanaethau lleol fel carthffosiaeth, ysgolion ac ysbytai.
- Eiddo'r ysgrifennwr (Felin Heli) yw'r unig dŷ mewn perchnogaeth breifat ar Cae Glas ac mae'r ysgrifennwr yn bryderus y gallent gael eu heffeithio'n ariannol ac oherwydd tarfu cyhoeddus. Mae'r ysgrifennwr yn dweud na ddylai'r datblygiad effeithiol ar eu mwynderau, a chwestiynir y trefniadau hawliau tramwy.
- Dylid diogelu Cae Glas rhag potsiwr.
- Lledaenu trefol rhwng Trearddur a Chaerdybi.
- Y datblygiad mewn belt gwyrdd.
- Y datblygiad yn cyfateb i dref newydd.
- Y cynigion yn ddiddychymyg ac yn dangos dim unigoliaeth ranbarthol.
- Nid yw'r isadeiledd cymdeithasol ac ymarferol yn bodoli i gefnogi mewnlfriad mor fawr o bobl.
- Tagfeydd ar yr A55.
- Mae nifer yr anheddau newydd a fwriedir yn Kingsland yn golygu y bydd yn anodd i'r gymuned leol dderbyn y mewnlfriad o newydd-ddyfodiaid. A all cytundeb cyfreithiol sicrhau bod yr anheddau'n cael eu gwerthu i bobl leol?
- Pam na all datblygiad Penrhos gael ei adeiladu ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol?
- Mae Cae Glas yn cynnwys safle tirlenwi gyda deunyddiau peryglus yn bresennol, a ellir ei ddatblygu ac oni ddylai gael ei brofi yn gyntaf?
- A yw Aliwminiwm Môn yn torri ei ganiatad cynllunio gwreiddiol, oherwydd eu bod i fod i ailadfer y tir a dileu llygrwyr oddi yno?
- Y graddau y mae'r datblygiad yn lledaenu i'r hen ffordd i Drearddur o amgylch y môr mewnol, yn agos i SSSI a safle treftadaeth y siambr gladdu.
- Pa sicrwydd sydd yna y bydd pobl leol yn cael eu defnyddio ar gyfer y gwaith adeiladu.
- Byddai fersiwn lai wedi ei leoli rhywle arall yn Ynys Môn yn fwy priodol.
- Pwy all fforddio'r tai yn Kingsland.
- Ni fydd ymwelwyr yn gadael y pentref hamdden ym Mhenrhos, dim budd i ganol y dref.
- Y datblygwyr ddim yn dweud a fydd gwarchodfa natur Cae Glas am ddim.
- Beth mae'r rhaglen mynediad cymunedol i'r pentref hamdde yn ei olygu?
- Pam na ellir defnyddio Caerdybi ei hun fel pentref gwyliau?

- Materion diogelwch a thraffig ffyrdd cyffredinol yn y tymor hir yng nghyswllt defnyddio Cae Glas fel cyfleuster parcio a theithio.
- Materion diogelwch, a materion cymdeithasol gyda lleoli cymaint o weithwyr adeiladu yn y camp arfaethedig, effaith ar fwynderau preswylwyr cyfagos.
- Un ysgrifennwr gydag eiddo (The Foundary) ger yr Hen (A5) yn mynegi pryderon ynglyn â swm y traffig tebygol a'r swm a'r peryglon cysylltiedig o ganlyniad i letya'r gweithwyr adeiladu a'r datblygiad gwyliau.
- Nid yw torri coed a rhoi coed ifanc yn eu lle yn cyfateb i liniaru.
- Y Cyngor wedi comisiynu astudiaeth i edrych ar derfyn yr AHNE ger safle Alwminiwm Môn.
- Byddai gwiwerod cochion yn cael eu styrbio yn Cae Glas.
- Tarfu, swm a dirgrynu i Benrhos yn ystod y gwaith adeiladu ac effeithiau ar fywyd gwyllt.
- Pryderon y bydd y môr mewnol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer chwaraeon peiriannau dwr.
- Effaith ar gynefin gwyllt Cae Glas.
- Colli tir amaethyddol/ffermio o ansawdd.
- Y cynigion yn gwrthdaro â Pholisi 53 Cynllun Lleol Ynys Môn, A6 Cynllun Fframwaith Gwynedd a Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad.
- Datblygiad enfawr fydd yn dod â thraffig a llygredd i'r ardal.
- Ddim yn gynaliadwy i roi gweithwyr adeiladu mor bell o safle Wylfa.
- Byddai datblygiad Penrhos yn arwain at golli cyfleuster i dwristiaid anabl.
- Effaith cymdeithasol a hanesyddol ar nodweddion Stad Stanley.
- Cwestiynu a yw Centre Parks yn gymhariaeth ddilys ar gyfer yr adroddiad economaidd a gyflwynwyd.
- Maint y datblygiad ym Mhenrhos.
- Cyfleuster hamdden i bobl Caergybi.
- Nid y datblygiad sy'n cael ei wrthwynebu ond ei leoliad yn Penrhos.
- Nifer yr ysgrifenyddwyr yn disgrifio eu hatgofion neu brofiadau o Benrhos ac yn gwrthwynebu ar y sail y bydd y datblygiad yn stopio'r gweithgareddau / profiadau yn y dyfodol.
- Y llwybr yn Penrhos yn caniatáu i'r anabl, cadeiriau olwyn ac eraill fynd ar deithiau cerdded.
- Nid yw datblygiadau mawr ac Ynys Môn yn cymysgu, datblygiad y marina heb ei werthu, maent yn dibynnu ar Wylfa B, a byd safle Penrhos yn cael ei adael yn wag yn y diwedd.
- Dylid cymryd sylw o deimladau'r gymuned.
- Ni ddylai bwriadau ariannol / elw preifat fod yn uchaf.
- Ken Williams MBE a sefydlodd y warchodfa.
- Bwriadau Cyngor Ynys Môn yn cael eu cwestiynu ac enw da'r Ynys.
- Pensaernïaeth wael wedi'i gynllunio yn y datblygiad.
- Effaith ar nodweddion hanesyddol Penrhos fel Tre Gof, y Bullfield, Betting Stand a'r Hen Ardd Bleser.
- Dylai fod yn dir yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol.
- Mae un llythyr yn gopi o lythyr a anfonwyd i Lywodraeth Cymru yn gofyn iddynt "alw i fewn" y cais cynllunio fel un yn tynnu'n groes i'r Polisiâu Cynlluniau Cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru a nodir rhai pwyntiau eraill fel a ganlyn:
- 2.1.1 – System yn cael ei harwain gan Gynllun, y CDU a'r CDLI a stopiwyd heb eu mabwysiadu felly nid yw o fewn y cynllun datblygu lleol. Mae'r polisi interim yn seiliedig ar gyflenwad tai pum mlynedd; y cyflenwad tir i'r ardal yn seiliedig ar 2011 a'r tir sydd ar gael yn dweud bod gennym 5.1% ar gael yn weddill ar gyfer tai. Mae'r CDLI ar y Cyd sydd i'w fabwysiadu yn 2016 gyda digon o safleoedd ymgeisydd i fynd tu hwnt i'r cyflenwad tai pum mlynedd a thrwy hynny liniaru'r effeithiau sylweddol y byddai safleoedd mawr yn eu cael ar y gymuned.
- 2.1.7 - CDLI'au a sicrwydd cyhoeddus ynglŷn â: Y CDU heb ei fabwysiadu a'r CDLI a stopiwyd. Pobl leol wedi eu camarwain ac eisoes wedi buddsoddi yn y safleoedd yn yr ardaloedd perthnasol, yn y wybodaeth - pe bai yn dod i'r achos gwaethaf yn ôl y CDU, na fyddai'r tir ond yn cael ei ddefnyddio i bwrsasau hamdden (Cyf.:FF6 - CDU) er budd a mwynhad y gymuned leol.
- 2.4.5 – Aseiad amgylcheddol strategol. Nid yw arolwg Land & Lakes yn cymryd ystyriaeth resymol o ddifrifoldeb effaith y datblygiad hwn yn yr amgylchedd sensitif hwn. Nid yw'n cael ei gefnogi gan Gyngor Cefn Gwlad Cymru.
- 2.6.3 - Y CDLI yn gynamserol. Ni roddwyd ystyriaeth lawn i'r safle newydd hwn ynghyd â'r polisi interim; hyn yn cael ei adlewyrchu yn y datganiadau yr wyf fi eisoes wedi eu gwneud.
- 3.1.4 - Ystyriaethau o bwys ar gyfer y safle. Does dim dwywaith na fydd maint y safle yn cael effaith ar demograffeg yr ynys. Bydd nifer y rhaid i'r bobl fydd yn cael eu lletya yna gael swyddi ac fe all hyn anfanteisio'r bobl leol. Bydd nifer y cerbydau'n cynyddu'n fawr ac yn cael effaith ar lonydd sydd eisoes yn brysur. Bydd llif y traffig i mewn ac allan o'r safleoedd yn cynyddu oherwydd crynhoi ac fe fydd yn rhwystr i feicwyr ac yn berygl i ddefnyddwyr y ffordd.
- Pobl o dramor yn mewnfudo heb sgiliau gyrru cenedlaethol.
- Yr effaith ar fywyd gwyllt.
- Colli mwynhad ar gyfer defnyddiau lleol y safleoedd.
- Yr effaith ar fioamrywiaeth.
- Cael effaith o goloneiddio.

- Llefydd addoli.
- Dilysu troseddwyd pedoffiliaid, treiswyr, defnyddwyr cyffuriau ac ati.
- Effaith ar fwynderau lleol ac ati.
- Ystyriaethau belt gwyrdd.
- 4.10 – Cadw'r tir amaethyddol gorau a mwyaf defnyddiol. Ni sonnir am gadwraeth unrhyw ran o'r tir amaethyddol ar y datblygiad hwn, bydd gwaith fferm a ffyrdd o fyw yn cael eu heffeithio.
- 4.13.1 - Cefnogi'r laith Gymraeg - dim ystyriaeth wedi ei rhoi i'r ddemograffeg na gwella'r laith Gymraeg.
- 4.13.2 – Cymunedau Cymraeg – Er bod y cais yn dweud mai dim ond 10% o'r tai preswyl fydd yn dai fforddiadwy (unwaith yn rhagor yn groes i bolisi) does dim datganiad yn dweud y bydd y rhain ar gyfer y boblogaeth gynhenid.
- 5.5.6 – Ystyriaethau arbennig AHNE – Ni ddylid cael datblygiadau mawr mewn parciau cenedlaethol na AHNE pan fo digon o leoliadau eraill mwy addas a chynaliadwy ar Ynys Môn ar gyfer datblygu safleoedd mawr i hwyluso contractwyr Wylfa.
- 7.6.5 – Cynigion datblygu amaethyddol. Tir amaethyddol yn cael ei golli oherwydd datblygiad tai.
- 9.3.4 - Datblygiad preswyl sylweddol, nid yw dyluniad y tai yn gweddu i'r AHNE o'u hamgylch, mae yna ormod wedi eu cronni mewn un ardal heb ddigon o sgrinio.
- Llifogydd, mae safle Kingsland yn dioddef llifogydd yn rheolaidd.
- Pwrpas yr AHNE yw cadw a gwella'r dirwedd gan gyfarfod ag anghenion i fwynhau'r cefn gwlad ac ystyried y rhai sy'n byw yno.
- Byddai'r cabanau yn cael effaith niweidiol ar yr AHNE ym Mhenrhos.
- Mae paragraff 5.2.10 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud y dylai awdurdodau cynllunio wneud defnydd o'u pwerau i ddiogelu a phlannu coed i gynnal a gwella edrychiad y cefn gwlad ac ardaloedd adeiledig.

Cefnogaeth

25 o sylwadau wedi'u derbyn yn cefnogi'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Cyn belled a bod adeiladu gorsaf ynni niwclear Wylfa B yn hollol sicr, cefnogaeth CPRW y bydd yna angen am lety i nifer o weithwyr adeiladu a Chaerdybi yw'r lleoliad mwyaf synhwyrol.
- Hefyd yn cefnogi datblygu preswyl yn Kingsland gyda bodloni'r gofynion tai fforddiadwy. Hefyd yn dweud y dylai pob un o'r 360 uned ar y safle fod ar gael i ddechrau i weithwyr Wylfa.
- Mewn perthynas â safle Penrhos, CPRW ddim yn gwrthwynebu i beth datblygu digwydd.
- Roedd nifer o'r llythyrau sy'n cefnogi'r datblygiad wedi eu derbyn gan rai sy'n gweithredu busnesau ar hyn o bryd yn y diwydiant hamdden, twristiaeth neu gario nwyddau ar Ynys Môn yn mynegi eu cefnogaeth i'r cais ar wahanol seiliau yn cynnwys codi proffil Ynys Môn fel cyrchfan i dwristiaid, cyfleon creu gwaith, dim yn rhagweld y bydd unrhyw bobl yn mynd oddi yma, cyfleon ategol i'r gweithredwyr presennol, mwy o dwristiaid a bydd yn denu twristiaeth o Iwerddon a Llongau Hwyllo sydd yn flaenoriaeth gan Lywodraeth Cymru, ac nid oes unrhyw gyfleuster hamdden trwy gydol y flwyddyn i'w gael ar yr Ynys. Mae'r Cynllun Rheoli Cyrchfan wedi nodi'r angen am well cyfleusterau hamdden i gefnogi twf economaidd, nid oes digon o atyniadau ar hyn o bryd a byddai hwn yn newid mawr yn yr hyn sydd gan Ynys Môn i'w gynnig i dwristiaeth a bydd yn darparu cyllideb marchnata sylweddol i hyrwyddo'r ardal.
- Byddai'n hwb i'r economi.
- O fudd i Ynys Môn a Chaerdybi.
- Byddai'n darparu canolfan i ymchwilio Gogledd Cymru
- Mae'n gais wedi ei ystyried yn dda ac yn cymryd sylw o wahanol faterion mewn lleoliad sensitif.
- Rhaid ystyried y genhedlaeth iau fyddai'n cael boddhad o'r parc a byddai o fantais i'r gymuned gyfan.
- Yr ifanc heb gael mantais o swyddi da gyda "Stena" nac ar y rheilffordd.
- Bydd yn cynnig dulliau o reoli er budd y goedlan ym Mhenrhos.
- Effeithiau cadarnhaol ar Gaerdybi a'r ardal sydd wedi colli swyddi dros y blynyddoedd.

Dim Categori

1 llythyr wedi ei dderbyn yn gwneud sylwadau ond nas gellir dweud ei fod yn cefnogi nac yn gwrthwynebu.

- Yn hytrach na biomas ar safle Alwminiwm Môn pam na ellid cael canolfan ailgylchu ar gyfer plastig, coed ac ati, gallai'r deunyddiau gael eu defnyddio i adeiladu tyrbinau ac ati.
- Gellid defnyddi'r hen adeilad Cefni Fruits sydd yn wag yng Nghaerdybi fel lle bowlio.
-

Atodiad 5 – Sylwadau a Dderbyniwyd yn dilyn Cyhoeddusrwydd i'r cais diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Mehefin 2013.

Derbyniwyd 77 gwrthwynebiad yn seiliedig ar yr isod:

- Nid yw'r gwelliannau newydd yn gwneud llawer o wahaniaeth, os o gwbl, i'r cynlluniau amlinellol gwreiddiol.
- Gofynnaf yn awr ar i'r cynlluniau uchod gael eu galw i mewn gan Gynulliad Cymru.
- Y llythyrau gwrthwynebu cychwynnol yn dal i sefyll ar yr un sail ag o'r blaen er gwaetha'r gwelliannau.
- Bydd y cynnig yn dinistrio ardal sydd wedi bod yn gartref i fywyd gwylt (gan gynnwys ystlumod a moch daear), planhigion (gan gynnwys tegeirianau prin) ac anifeiliaid, a lle y mae'r rhan fwyaf o'r bobl leol yn mynd iddo i hamddena.
- Daearau moch daear ym Mhenrhos.
- Mae'r lleoliad adloniannol hwn, sy'n SoDdGA ac yn ardal o harddwch naturiol eithriadol, wedi bod yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol ac ymwelwyr ers dros 40 mlynedd, a dyma'r unig goetir y gall y rhan fwyaf o'r bobl sy'n byw mewn rhannau difreintiedig o Gaergybi fynd iddo.
- Mae llawer o bobl yn methu â fforddio defnyddio cludiant cyhoeddus i deithio i ardaloedd coediog eraill ar yr Ynys, a bydd hynny'n effeithio ar iechyd llawer o bobl.
- Mae'r mynediad cyhoeddus y bwriada Land and Lakes ei ganiatáu yn gyfyngedig a bydd yn amgylchynu lle hyll iawn.
- Mae nifer y swyddi y maent yn rhagweld y byddant yn eu creu yn amlwg yn afrealistig ac yn sicr yn anghynaliadwy. Fy marn bersonol i yw mai safle llety Wylfa yw'r prif ddatblygiad, ac na fydd dim byd yn dod o'r Pentref Gwyliau, neu y bydd ar raddfa lawer llai â llawer llai o swyddi nag a addawyd.
- Mae llawer iawn o dir ar gael i ddarparu tai i weithwyr adeiladu Wylfa. Mae llawer ohono'n dir llwyd (fel safle ffatri Alwminiwm Môn ei hun) y gellid ei dirlunio'n ddymunol ac adeiladu arno ar gyfer anghenion twristiaeth yn y dyfodol ar ôl 2020, er nad yw llawer o'r tir sydd ar gael wedi'i gyfyngu i un lle. Mae safle Rhosgoch hefyd wedi cael ei ddynodi yn 2009 fel lleoliad posibl ar gyfer carchar. Safle tir llwyd mawr ger Amlwch, sy'n eiddo i Ynys Môn yw hwn. Mae'r lleoliad hwn, y byddwn yn tybio y bydd o ddiddordeb i CCGC, yn llawer nes at Wylfa ac yn amharu llawer llai ar yr holl briodoleddau y cyfeiriwyd atynt yn gynharach sy'n perthyn i Barc Natur Penrhos.
- Codwyd materion yn ymwneud â galw'r cais cynllunio i mewn a gofynnwyd am gael galw'r cais i mewn i'r pwyllgor cynllunio.
- Cadw Ynys Môn fel y mae. Does dim angen iddi gael ei datblygu er mwyn goroesi.
- Holwyd a yw'r datblygiad yn fuddiol ac ystyried faint o swyddi fydd yn cael eu creu, a pha fath o swyddi fydd y rhain.
- Traffig drwy'r Fali yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio. Felly, rhaid ystyried o ddifrif sut y gellir rheoli llif y traffig rhag amharu'n ddifrifol ar fywydau trigolion y Fali. Mae un nigolyn yn cyfeirio at y perygl o ganlyniad i draffig ychwanegol ar yr A55.
- Difrodi coetir sy'n fwynder gwerthfawr.
- Maint y datblygiad.
- Wiwerod coch yng Nghae Glas.
- Mae'n anodd gweld yn glir o'r fynedfa i Kingsland a ddefnyddir gan gerbydau.
- Bydd datblygiad Kingsland yn effeithio ar fwynder ardal Mill Road.
- Bydd angen ailwerthuso gwasanaethau a mwynderau lleol sy'n darparu ar gyfer trigolion ar hyn o bryd. Bydd angen ehangu gwasanaethau meddygol, gwasanaethau'r heddlu a gwasanaethau brys i gwrdd â'r cynnydd tymor byr a thymor hir yn y galw. Bydd gweithlu mudol ychwanegol o 2000, ynghyd â gofynion ychwanegol miloedd o breswylwyr parhaol ac ymwelwyr â'r parc gwyliau, yn rhoi tipyn o bwysau ar gyfleusterau sydd wedi eu hymestyn yn barod.
- Rhagolygon swyddi hirdymor i drigolion lleol. Awgryma'r ysgrifennwr y dylid gwneud astudiaeth annibynnol o ddatblygiadau hamdden tebyg er mwyn gweld faint o swyddi fydd yn cael eu creu ar gyfer pobl leol mewn gwirionedd.
- Diogelwch eiddo a phobl – mae'r lleoliad sy'n cael ei gynnig ar gyfer llety yn bell o'r safle gwaith ei hun i'r graddau bod yn rhaid gwneud trefniadau i gludo gweithwyr i'r safle gwaith ac yn ôl. Bydd y posibilrwydd o 2000 o weithwyr mudol yn byw yng Nghaergybi / Y Fali yn arwain at broblemau cymdeithasol.
- Yn amheus a fydd y datblygiad yn mynd yn ei flaen os na fydd y cynnig proffidiol i ddarparu llety i weithwyr adeiladu Wylfa yn cael ei gymeradwyo.
- Colli preifatrwydd eiddo preswyl cyfagos ar Lôn Trefignath - effaith ar fwynder gweledol, traffig, llygredd golau a sŵn, o ystyried maint y datblygiad a'r cyfleusterau sydd i'w darparu yng Nghae Glas. Mynegir pryder penodol ynglŷn â'r cae criced, yn enwedig os bydd yr aelodaeth yn cynyddu a mwy o gyfleusterau'n cael eu darparu.
- Effaith ar barcio, traffig a diogelwch ar y ffordd – mae'r brif fynedfa i ddatblygiad Cae Glas 150-175 medr o gartref yr ysgrifennwr. Â maes parcio ar gyfer 700 o gerbydau a chyfleuster parcio a theithio, mae'r datblygiad yn siŵr o effeithio ar draffig a diogelwch ar y ffordd. Bydd gweithwyr/ymwelwyr yn defnyddio'r ffordd i fynd i Fae Trearddur. Mae'r ffordd 2 fedr o gartref yr ysgrifennwr ac mae'n ffordd un ffrwd heb gyfyngiadau na golau arni.
- Gwasanaethau eiddo preswyl cyfagos a'r posibilrwydd y bydd y cyflenwad dŵr presennol yn cael ei

lygru.

- Nid yw'r cynnig yn gydnaws â Chynllun Lleol Ynys Môn na Chynllun Fframwaith presennol Gwynedd.
- Mae'r cynnig mewn AHNE ac mae'n groes i bolisïau cynllunio cenedlaethol.
- Mae'r cynnig yn agos at SoDdGA.
- Mae safleoedd tir llwyd ar gael ar gyfer llety i weithwyr adeiladu Wylfa, yn Rhosgoch yn fwyaf arbennig.
- Effaith ar y dirwedd a'r AHNE.
- Mae coed ar safle Penrhos sydd dros 200 oed.
- Mae Penrhos yn fan agored pwysig sydd ei angen ar gyfer iechyd a lles trigolion Ynys Gybi, yn enwedig ger ardaloedd fel Morawelon lle nad yw 48.5% o'r cartrefi'n berchen ar gar. Mae Penrhos yn cynnig mwynder di-dâl sydd o fewn pellter cerdded i'r preswylwyr, a dylai aros felly.
- Mae safonau Mannau Gwyrdd Naturiol Hygyrch CCGC yn argymhell na ddylai neb fyw yn bellach na 300m oddi wrth ei fan gwyrdd naturiol agosaf ac y dylid darparu o leiaf 2 hectar o fannau gwyrdd ar gyfer pob 1000 o bobl. Mae gan Ynys Gybi a'r cylch boblogaeth o tua 18,000, felly mae hyn yn 36 ha. Dylid cael o leiaf 89 acer o fannau gwyrdd naturiol i bobl leol eu defnyddio. Ni fydd hyn ar gael i ni os bydd y cynlluniau hyn yn cael eu cymeradwyo.
- Mae Penrhos yn atyniad poblogaidd i ymwelwyr o leoedd ar wahân i Ynys Môn sy'n dod yno i weld byd natur, i fod yn agos at natur, ac oherwydd ei fod yn lle diogel i ddod â phlant. Mae pob un o'r deg prif weithgaredd awyr agored yn bosibl ym Mhenrhos.
- Bydd datblygiad o hyd at 500 o gabanau gwyliau yn cael effaith fawr ar y rhai sydd eisoes yn darparu llety gwyliau yng nghyffiniau Ynys Gybi.
- Ni fyddai unrhyw gyngor arall yn y wlad yn ystyried adeiladu ar warchodfa natur.
- Mae'r manylion ynglŷn â mynediad i'r datblygiadau braidd yn amwys, yn enwedig mynediad i safle Penrhos sydd ar ddarn o ffordd lle mae ceir yn teithio'n gyflym.
- Cyfyngu ar hawl mynediad pobl leol.
- Mae'n rhaid bod dewis arall.
- Mae hysbysiad cyhoeddus yr awdurdod lleol yn ddamniol ynddo'i hun.
- Mae Penrhos yn un o'r ychydig leoedd yng Nghaergybi sydd heb gael ei ddifetha.
- Dylid ystyried barn pobl sydd wedi gosod cofebau ym Mhenrhos.
- Roedd Penrhos yn arfer bod yn un o'r atyniadau i ymwelwyr y cyfeirid ato yn y canllaw i dref Caergybi. Byddai'r cynnig yn amharu mwy ar atyniad naturiol yr ynys.
- Ar sail amserlen Horizon ar gyfer datblygu Wylfa B does dim brys i roi caniatâd cynllunio ar gyfer y datblygiad hwn.
- Mae cofadeiliau ac adeiladau anhygoel ar safle Penrhos.
- Mae Horizon wedi dweud nad oes ganddynt unrhyw gynlluniau i leoli eu gweithwyr yn Kingsland a'u bod yn dymuno iddynt gael eu lleoli mewn gwahanol rannau o'r Ynys.
- Yr effaith ar gyfraddau troseddau a bod yn gaeth i gyffuriau.
- Dylai Penrhos gael ei wneud yn broffidiol i ddibenion addysgol.
- Mae'r cynnig yn groes i bolisïau cynllunio cenedlaethol sy'n ymwneud â diogelu coed, planhigion ac anifeiliaid.
- Nid yw lleoliad arfordirol yn addas i ddatblygiad tebyg i Center Parcs.
- Byddai datblygiad yn arwain at golli ysgyfaint gwyrdd a chyfleuster hamdden i Gaergybi.
- Codi problemau yn ymwneud â grant posibl gan Lywodraeth Cymru.
- Mae Penrhos yn dirwedd hanesyddol ar Ynys Gybi.
- Traffig ar Bont Britannia
- Cymdeithas yr Iaith yn gwrthwynebu'r datblygiad oherwydd y bydd yn cael effaith sylweddol ar yr iaith Gymraeg.

Derbyniwyd un llythyr yn uniongyrchol gan Adran Briffyrdd y cyngor yn mynegi pryder ynglŷn â chyflwr y briffordd gyhoeddus o Barc Cybi i Trearddur Mews (Lôn Trefignath). Mae'r ysgrifennwr yn egluro bod y traffig wedi cynyddu yn ystod y blyneddau diwethaf a bod hyn wedi arwain at broblemau gan fod y ffordd yn gul ac yn droellog. Mae'r ysgrifennwr yn awgrymu y dylid darparu manau pasio.

Un llythyr gan Gymunedau yn Gyntaf Môn yn mynegi cefnogaeth i'r datblygiad ar yr amod bod y datblygwyr yn cysylltu â'r gymuned leol ac yn darparu profiad gwaith a chyfleoedd am swyddi.

Mae Stena Line wedi dweud nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i ganolfan chwaraeon dŵr, ond eu bod yn bryderus ynglŷn â sut y bydd y ganolfan chwaraeon dŵr yn cael ei rheoli er mwyn osgoi gwrthdaro â thraffig morol masnachol yn yr harbwr.

Derbyniwyd sylwadau gan Deepdock Ltd sydd wedi bod â physgodfa cregyn gleision ym Mae Beddmanarch er 1997. Darperir ar gyfer hyn drwy Ddeddf Pysgodfeydd Môr (Pysgod Cregyn) 1967 ac rydym yn mynd

drwy'r broses sy'n ofynnol er mwyn cynnal a pharhau â'r defnydd hwn. Un o ofynion y bysgodfa cregyn gleision, oherwydd bod yr anifeiliaid yn cael eu cynhyrchu ar gyfer eu bwyta, yw bod yr ardal yn cael ei dosbarthu, a bod asesiad ansawdd bacteriolegol yn cael ei wneud. Mae Bae Beddmanarch wedi cael ei ddsbarthu fel B hirdymor. Gofynnir i'r awdurdod cynllunio lleol sicrhau nad yw'r datblygiad yn effeithio ar ansawdd y dŵr. Rwy'n siŵr y byddai'r datblygwr yn ceisio cyflawni'r holl gyfrifoldebau a rhwymedigaethau sy'n gysylltiedig â chydymffurfio â'r Gyfarwydddeb Trin Gwastraff Trefol, y Gyfarwydddeb Fframwaith Dŵr a'r Gyfarwydddeb Dyfroedd Pysgod Cregyn, ond gofynnir iddo nodi'r pwynt. Mewn ail lythyr maent yn dweud bod datblygu dyframaethu morol ymhellach yng Nghymru'n cael ei ystyried yn amcan pwysig yn Strategaeth Pysgodfeydd Cymru (2008). Dywed yr ysgrifennwr eu bod yn ymwybodol o o leiaf un unigolyn sydd â chynlluniau rhagarweiniol ar gyfer gweithgaredd dyframaethu pysgod cregyn ger y datblygiad.

Atodiad 6 – Sylwadau a Dderbyniwyd yn dilyn Cyhoedduswydd i'r cais diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Awst 2013.

221o lythyrau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu hyn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio am y rhesymau a ganlyn:

- Derbyniwyd un llythyr gan berchnogion eiddo wedi'i leoli ar gyrion datblygiad Cae Glas ar Lôn Trefignath. Codi'r cwestiwn a fydd y 2,400 o weithwyr Wylfa i gyd yn cael eu lleoli yng Nghae Glas?
- Colli preifatrwydd eiddo cyfagos. Bydd 2,000 o weithwyr adeiladu a 1,000 o ymwelwyr yn dilyn hynny yn effeithio ar breifatrwydd eiddo ar Lôn Trefignath. Does dim byd yn dweud sut y byddai preifatrwydd eiddo cyfagos ar Lôn Trefignath yn cael ei ddiogelu.
- Effaith ar barcio, traffig a diogelwch ar y ffordd – Mae prif fynedfa datblygiad Cae Glas 150-175 medr o'n cartref. Â maes parcio ar gyfer 700 o gerbydau a chyfleuster parcio a theithio, mae'r datblygiad yn siŵr o effeithio ar draffig a diogelwch ar y ffordd. Bydd gweithwyr/ymwelwyr yn defnyddio'r ffordd i fynd i Fae Trearddur. Mae'r ffordd tua 2 fedr o gartref yr ysgrifennwr ac mae'n ffordd un ffrwd heb gyfyngiadau na golau arni.
- Mwy o sŵn ac aflonyddu cyffredinol o ddatblygiad Cae Glas. Bydd y cae criced arfaethedig hefyd wedi'i leoli o flaen eiddo'r ysgrifennwr.
- Mae lleoliad y cae criced yn codi pryderon eraill e.e. efallai y bydd aelodaeth y clwb criced yn cynyddu, y gwneir cais am drwydded ac, i bob pwrpas, y bydd clwb cymdeithasol preifat yn cael ei leoli ger eiddo'r ysgrifennwr ac yntau heb unrhyw reolaeth dros y sefyllfa.
- Llygredd golau o'r datblygiad.
- Effaith ar wasanaethau eiddo cyfagos, yn enwedig llygredd dŵr daear a allai effeithio ar y cyflenwad dŵr i eiddo'r ysgrifennwr, cyfleusterau carthffosiaeth preifat, llinellau trydan a ffôn uwchben y ddaear, a byddai'r datblygwr yn dal yn gyfrifol am ailgyfeirio neu uwchraddio.
- Nid yw'r cynnig yn gydnaws â Chynllun Lleol Ynys Môn na Chynllun Fframwaith Gwynedd.
- Mae'r cynnig yn ceisio datblygu AHNE, â rhai ardaloedd cyfagos sydd wedi eu dynodi'n SoDdGA; o ganlyniad, byddai'n achosi difrod neu'n amharu'n ddifrifol ar ardal gadwraeth.
- Defnyddir Penrhos gan bobl sy'n mynd â'u cŵn am dro a phobl sy'n hoffi natur ac mae'r warchodfa wedi gwasanaethu'r gymuned fel hyn ers canrifoedd.
- Un o'r ychydig ardaloedd yng Nghaerdybi sydd heb gael ei difetha ac y gall pobl deimlo ei bod yn perthyn iddyn nhw.
- Dylai safle Tinto gael ei ailddatblygu gan ei fod yn edrych yn hyll.
- Dylid ailddatblygu'r Stryd Fawr ac ardaloedd diwydiannol gwag.
- Dylid ystyried barn pobl sydd wedi gosod cofebau yn y warchodfa.
- Mae'r datblygiadau'n rhy fawr i ardal dawel.
- Tarfu a cholli cynefinoedd i adar a bywyd gwylt.
- Colli tir amaethyddol.
- AHNE ac yn groes i bolisiau perthnasol.
- Amharu ar draffig ar yr A5 a'r brif ffordd i Drearddur (Lôn St Ffraid).
- Nid yw Horizon yn awyddus i leoli gweithwyr mor bell o Wylfa ac mae gwybodaeth a anfonwyd at yr ysgrifennwr yn dangos na fu unrhyw drafodaethau gyda'r ymgeiswyr. Dim hygredded i'r achos.
- Does gan yr ymgeisydd ddim cyllid ac mae wedi gwneud cais am fenthyciad o bwrs y wlad.
- Nid yw'r cynllun ar gyfer yr elfen hamdden yn hyfyw ac mae'n dibynnu ar gyllid o werthu/rhentau tai.
- Cwestiynu a fyddai Wylfa B yn cynhyrchu cynifer o swyddi mewn gwirionedd. Mae'r ysgrifennwr yn amcangyfrif y bydd y nifer yn 2,000 ar adeg benodol i'w rhannu gyda lleoedd gwely a brecwast, safleoedd carafannau ac ati.
- Mae'r ffordd i Wylfa yn beryglus iawn, felly mae'n debyg y bydd mwy o ddamweiniau angheuol wrth i weithwyr ddefnyddio'r ffordd.
- Nifer ac ansawdd y swyddi sy'n debygol o gael eu creu gan y parc thema.

- Ni ddylai Penrhos gael ei ddifetha er mwyn gwneud elw.
- Dylid lleihau maint y datblygiad.
- Dylid galw'r cais i mewn.
- Nid y datblygiad a gynigir yw'r unig ddewis ar gyfer tir Alwminiwm Môn.
- AHNE, coed hynafol sy'n cael eu gwarchod, bywyd gwylt ac adeiladau hanesyddol yn bresennol ym Mhenrhos.
- Dylai tir Alwminiwm Môn gael ei roi i Gaergybi. Er budd y trigolion.
- Mae amheuaeth ynglŷn â budd cymunedol cysylltiad â Chaergybi pan gymerwch y cyfleuster cymunedol ym Mhenrhos ymaith.
- Bydd cynyddu nifer yr eiddo preswyl yn cynyddu'r nifer sy'n chwilio am waith yng Nghaergybi a baich diweithdra yn ogystal â chynyddu'r galw am wasanaethau lleol.
- Ble mae'r farchnad ar gyfer y nifer arfaethedig o anheddau? Mae'r ysgrifennwr yn dweud y bydd teuluoedd yn cael eu symud i'r ardal o ddinasoedd mawr.
- Derbyniwyd nifer o lythyrau yn dweud nad yw'r newidiadau diweddaraf yn gwneud llawer o wahaniaeth, os o gwbl, i'r cynlluniau amlinellol gwreiddiol a gyflwynwyd.
- Mynegwyd pryder bod aelodau a swyddogion yn cefnogi'r ymgeiswyr a bod yr AHNE yn cael ei dinistrio er mwyn cael llond dwrn o swyddi cyflog isel.
- Mae'r ysgrifennwr yn dweud nad yw'r rhai fydd yn aros yn y datblygiad gwyliau'n debygol o wario arian yn y dref gan nad oes llawer o siopau a gwasanaethau yno. Bydd yr arian yn cael ei wario yn y datblygiad ei hun ac i lawr yr A55.
- Nid yw cynigion Land and Lakes o fudd i'r ardal a bydd archwiliad manwl yn dangos gwendidau.
- Bydd y swyddi'n rhai â chyflog isel.
- Mae gwarchodfa natur Cae Glas yn cynnwys tomen.
- Cafodd Cae Glas ei gyhoeddi'n warchodfa natur a gwaharddwyd mynediad i'r cyhoedd.
- Wiwerod coch yng Nghae Glas.
- Ni all Cae Glas gymryd lle Penrhos.
- Rhosgoch yw'r lleoliad synhwyrol ar gyfer tai gweithwyr.
- Mae amheuaeth ynglŷn â manteision economaidd y cynllun.
- Llythyr i bapur newydd gan yr Arglwydd Eric Avebury yn nodi y dylid cadw Parc Arfordirol Penrhos yn ei gyfanrwydd fel ased naturiol werthfawr i bobl Caergybi.
- A yw'r aelodau'n sylweddoli cystal adnodd yw Penrhos? Beth pe bai cynigion ar gyfer Nant y Pandy neu Draeth Llanddwyn?
- Nid yw'r cynghorwyr yn mynegi barn pobl Caergybi.
- Bydd y cynnig yn difetha traeth.
- Gwrandewch ar bobl Caergybi.
- Mae'r cynnig yn cael effaith andwyol ar les y gymuned a chenedlaethau'r dyfodol - PPG12.
- Colli coed.
- Nodweddion diwylliannol a hanesyddol iawn ar Stad Stanley.
- Mae un o'r llythyrau'n egluro bod 199 yn rhagor o bobl wedi arwyddo'r ddeiseb a gyflwynwyd yn gynharach. Maent yn dweud bod 2,973 o bobl sy'n gwrthwynebu'r datblygiad wedi llofnodi'r ddeiseb erbyn hyn.
- Y datblygiad yn cael ei gymharu â throi'r Taj Mahal yn doiledau cyhoeddus.
- Diwydiant sydd ei angen yng Nghaergybi, nid y datblygiad hwn.
- Diogelwch niwclear.
- Ecoleg yr ardaloedd morol mewndirol na ellir mynd iddynt ar hyn o bryd ac a fyddai'n cael eu heffeithio gan fwy o ddefnydd.
- Nid oes achos busnes dros ddatblygiad hamdden.
- Datblygiad yn rhy fawr i'r gymuned.
- Nid yw nifer y tai a gynigir yn gydnaws o gwbl â'r angen lleol, y seilwaith na chynaliadwyedd.
- Dylai safle Penrhos gael ei eithrio. Mae safle Penrhos yn safle daearegol RIGS.
- Roedd Penrhos yn rhodd i'r gymuned leol.
- Dylid ei ystyried ar y cyd â datblygiadau mawr eraill yn yr ardal.
- Yn uno Caergybi a Bae Trearddur.
- Dylid asesu budd ariannol y cynigion.
- Nid oes gan Land and Lakes brofiad o'r math hwn o ddatblygiad; mae ganddo ddau gyfarwyddwr ond does gan y cwmni ddim cyfalaf/hyfywedd ariannol.
- Harddwch yr ardal.
- Os na fydd y cynnig yn llwyddiannus a fydd y datblygwyr am adeiladu cartrefi parhaol ar y safle?
- Pam na ellid adeiladu ar safle tir llwyd a'i wella? Angen atebion i'r cwestiynau hyn.
- Maint y datblygiad. Beth am feddygfeydd ac ysbytai?

- Sylweddoli ei fod yn dir preifat ond oni ellid gwneud rhywbeth er mwyn ei gadw i bobl Caergybi.
 - Roedd cynlluniau i ddynodi'r ardal yn warchodfa natur; gallai datblygu'r cynnig hwn danseilio adnodd gwerthfawr.
 - Mae cynghorydd Cymorth Cynllunio Cymru wedi dweud 'Os yw prosiect preifat yn dibynnu ar gymhorthdal cyhoeddus, dylai'r asesiad o'r effaith amgylcheddol nodi hyn yn glir.' Rwy'n gobeithio bod aelodau'r Pwyllgor Cynllunio yn sylweddoli cymaint y mae'r datblygwr yn bwriadu ei ddibynnu ar gymhorthdal cyhoeddus.
 - Mae gan CCGC, fel yr arferai fod, bryderon difrifol a gwrthwynebiad. Mae gan y corff newydd, Cyfoeth Naturiol Cymru, hefyd bryder ynglŷn â'r effaith gyffredinol ar yr AHNE a byddai'n disgwyl i benderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddilyn canllawiau ym Mholisi Cynllunio Cymru ar ddatblygiad yn yr AHNE. Mae'r AHNE yn ddynodiad cenedlaethol ac yn cyfateb i statws Parc Cenedlaethol, o ran tirwedd a golygfeydd hardd, a rhaid sicrhau'r statws diogelu uchaf.
 - Mae'r cais hwn yn gais amlinellol. Mae hyn yn cyflwyno ansicrwydd ac anhawster o ran rheoli'r datblygiad yn y dyfodol. Nid yw cynigion lliniaru Land and Lakes yn troi'r fantol yn erbyn yr effeithiau.
 - Amgaeir llythyrau gwrthwynebu - Iolo Williams yn mynegi pryderon yn ymwneud ag adar a blodau gwyllt, yr Aelod Cynulliad Lleol yn nodi bod angen i'r cwmni ailedrych ar y cynlluniau ac ystyried pryderon pobl leol.
 - Mae lluniau wedi eu gyflwyno o blanhigion y bydd y gwrthwynebydd yn datgan yn cael ei dinistrio gan y datblygiad.
 - Ddarau's Arolygydd yn yr Ymchwiliad ar yr A55 ddod i'r casgliad y byddai unrhyw ddatblygiad ar y Gogledd-ddwyrain o Gaergybi yn cael effaith andwyol ar yr ardal
 - Nid yw lliniaru yn gorbwyso'r effeithiau .
 - Mae'r cais yn gwrthdaro â'r Cynllun Rheoli'r AHNE .
 - Os yw prosiect preifat yn dibynnu ar gymorthdaliadau cyhoeddus , dylai'r AEA gwneud hyn yn glir .
 - CDU a Stopiwyd yn ceisio diogelu mynediad cyhoeddus i'r arfordir a chefn gwlad .
 - Penrhos yn adnodd amgylcheddol gwerthfawr sy'n avaluad resolurce i bobl.
 - Mae yna brosiectau eraill fydd yn dod ymlaen yn Ynys Môn fydd yn darparu'r manteision economaidd-gymdeithasol a ddisgrifir yn yr adroddiadsy'n cefnogi'r cais.
 - Cynnig groes i bolisiau amgylcheddol yn y cynllun lleol ac yn yr CDU a Stopiwyd er enghraifft, mewn perthynas â'r arfordir heb ei ddatblygu.
 - Amhriodol id dweud y gall nodweddion bioamrywiaeth yn syml yn cael ei trawsleoli.
 - Colli mynediad cyhoeddus i'r goedwig.
 - Pwysau ar wasanaethau.
 - Nifer ac ansawdd y swyddi yn cael ei gwetiynu.
 - Mae traffig sy'n mynd drwy'r Fali wedi cynyddu yn y blynyddoedd diwethaf, bydd y datblygiad yn ei waethygu .
 - Mae'r angen am lety gweithwyr yn Caue Glas yn cael ei gwestiynu, awgrymir byddai westai ar longau yn ddull arall o ddarparu'r angen.
 - Nid yw Gwarchodfa Natur ar yr hen domen fod yn syniad da.
 - Datblygwyr wedi gwneud cais am fenthyciad i ddatblygu'r cynigion.
 - Gall datblygiad gael manteision tymor byr ond o ganlyniad fyddai'n niweidio arfordir brydferth yn y tymor hir.
 - Mae'r sgwennwr yn un o sylfaenwyr Cyfeillion Penrhos ac wedi ceisio trafod gyda'r datblygwyr ond mae awgrymiadau wedi cael ei anwybyddu.
 - Am fod y datblygiadau gwyia a niwcliar yn hunan gynhaliol mae'r manteision ehangech i'r gymuned yn cael ei gwestiynu.
 - Maw'r cynnig hwn ar gyfer llety nuclear ond yn un o nifer bydd Horizon yn eu hystyried ar gyfer llety gweithwyr. Ddim yn glir mai dyma'r dewis gorau.
 - Dinistrio Goedwig gynefinol.
 - Deiseb wedi'i llofnodi gan 120 o bobl yn gofyn i'r Penrhos bod yn gymynrodd i'r gymuned leol a bod gweithgor yn cael ei sefydlu i chwilio am grantiau a chyllid i'w redeg ac y fyddai'n safle yn parhau ar agor i bawb.
 - Cyfeillion y Ddaear wedi mynegi pryder ynglŷn â'r casgliad y DA o ran llifogydd .
 - Nid oes angen cyhoeddus tra phwysig ar gyfer y tai yn Kingsland o ran y prawf polisi AHNE.
- Derbyniwyd un llythyr gan berchennog/deiliad tŷ yn Trearddur Mews, sydd ger y cae criced arfaethedig. Mae'n codi nifer o bwyntiau:
1. Nid yw'r terfyn y tu ôl i rifau 14, 15 ac 16 Trearddur Mews wedi ei luniadu'n gywir. Mae'n rhy agos at y tai a'r garej sydd wedi'i lleoli wrth ochr 14 Trearddur Mews. Yn dadlau bod y tir yn eiddo i'r tai yn Trearddur Mews gan ei fod wedi cael ei brynu yn 1994 a dylai'r cynllun gael ei ail-

- luniadu'n gywir.
2. Cafodd tir sydd wedi'i amlinellu mewn llwyd gan yr ysgrifennwr yn y cae amaethyddol ger Trearddur Mews ei ffensio yn 1995 yn dilyn gwaith peirianyddol i ffos i atal rhediad dŵr wyneb. Mae'r ysgrifennwr yn dweud eu bod wedi ffensio'r ardal ac wedi bod yn ei defnyddio er 1995. Mae'r ysgrifennwr yn dweud y dylai'r ardal hon gael ei thynnu o safle'r cais. Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei bod yn hanfodol bod y ffos yn cael ei chynnal er mwyn diogelu'r tai yn Trearddur Mews rhag llifogydd ac mae'n dweud y byddai'n well pe bai'r trigolion yn cymryd yr ardal drosodd. Mae'n mynd ymlaen wedyn i sôn am lifogydd yn Trearddur Mews a chyswllt ag Alwminiwm Môn.
 3. Sylwadau wedi'u gwneud ynglŷn ag effaith y gwaith plannu arfaethedig ar fwynder tai yn Trearddur Mews, gan nodi na all ardal y ffos ddraenio arfaethedig fod yn rhan o'r cynllun plannu arfaethedig.
 4. Ni ddylai'r tai yn Trearddur Mews gollu eu preifatrwydd o ganlyniad i ddatblygu llwybr troed/trac beicio yn agos at yr adeiladau. Dylai'r llwybr gael ei ailgyfeirio neu ei dynnu o'r cynigion. Codir cwestiynau hefyd ynglŷn â pha mor ddiogel/addas yw hi i'r llwybr hwn ddod allan yn Snowdon View/Hunters Close. Awgrymu y dylai gael ei ailgyfeirio ar hyd Lôn Trefignath.
 5. Ar hyn o bryd mae wiced y cae criced wedi'i gosod mewn lle a allai achosi ddamweiniau a difrod i eiddo yn Trearddur Mews.
 6. Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei fod yn cefnogi agweddau eraill ar y cynnig am resymau economaidd.

Derbyniwyd un llythyr yn datgan cefnogaeth i'r datblygiad am y rhesymau a ganlyn:

- Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei fod yn amau bod gwrthwynebiadau'n cael eu gwneud gan bobl sydd wedi ymddeol ac nad ydynt yn chwilio am waith, neu nad oes ganddynt ymrwymadau ariannol.
- Fel un sydd â gradd ac sydd wedi methu â chael gwaith mae'r ysgrifennwr yn dweud nad oes gwaith ar gael.
- Mae'r ysgrifennwr yn dweud ei bod yn fam i 2 blentyn a'i bod yn gobeithio y byddant yn aros yn yr ardal. Os byddant yn symud bydd hynny'n golled bersonol ac yn golled hefyd i'r iaith Gymraeg.
- Mae'r ysgrifennwr yn bwriadu agor siop ym mis Medi a byddai'r datblygiad yn hwb i'r busnes ac i eraill ar y stryd fawr.
- Gwnaethpwyd cymhariaeth â datblygiad Bluestone yn Sir Benfro a'r manteision sy'n dod i'r ardal honno.
- Cyfle i drawsnewid Caergybi, o fod yn dref arfordirol dlawd, i fod yn gyrchfan wyliau o safon.

Gofynion Statudol

Mae ystyried wedi ei roi i'r gofynion statudol canlynol:

- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Wrth wneud yr argymhelliad ystyriwyd y diben o warchod a gwella harddwch naturiol yr AHNE, fel sy'n ofynnol dan adran 85 o Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000.

Mae Adran 85 o'r Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy yn cynnwys dyletswydd i ystyried y canlynol:

- nid yw'n achosi niwed sylweddol i bobl, mwynder cyffredinol, mwynder preswyl a'r amgylchedd.
- pa mor addas yw'r datblygiad i gymeriad yr ardal o'i gwmpas ac a yw'n parchu'r safle a'i leoliad.

Mae gwarchod a gwella'r dirwedd yn bwysig iawn yn yr AHNE a rhaid rhoi'r statws uchaf o ran gwarchod rhag datblygiadau amhriodol. Mae AHNE yn cael eu dynodi dan ddarpariaethau Deddf Parciau Cenedlaethol a Mynediad i Gefn Gwlad 1949 er mwyn sicrhau eu bod yn cael eu gwarchod yn barhaol rhag datblygiad a fyddai'n achosi niwed i'w rhinweddau arbennig.

Prif bwrpas dynodiad AHNE yw:

- Gwarchod a gwella harddwch naturiol y dirwedd.

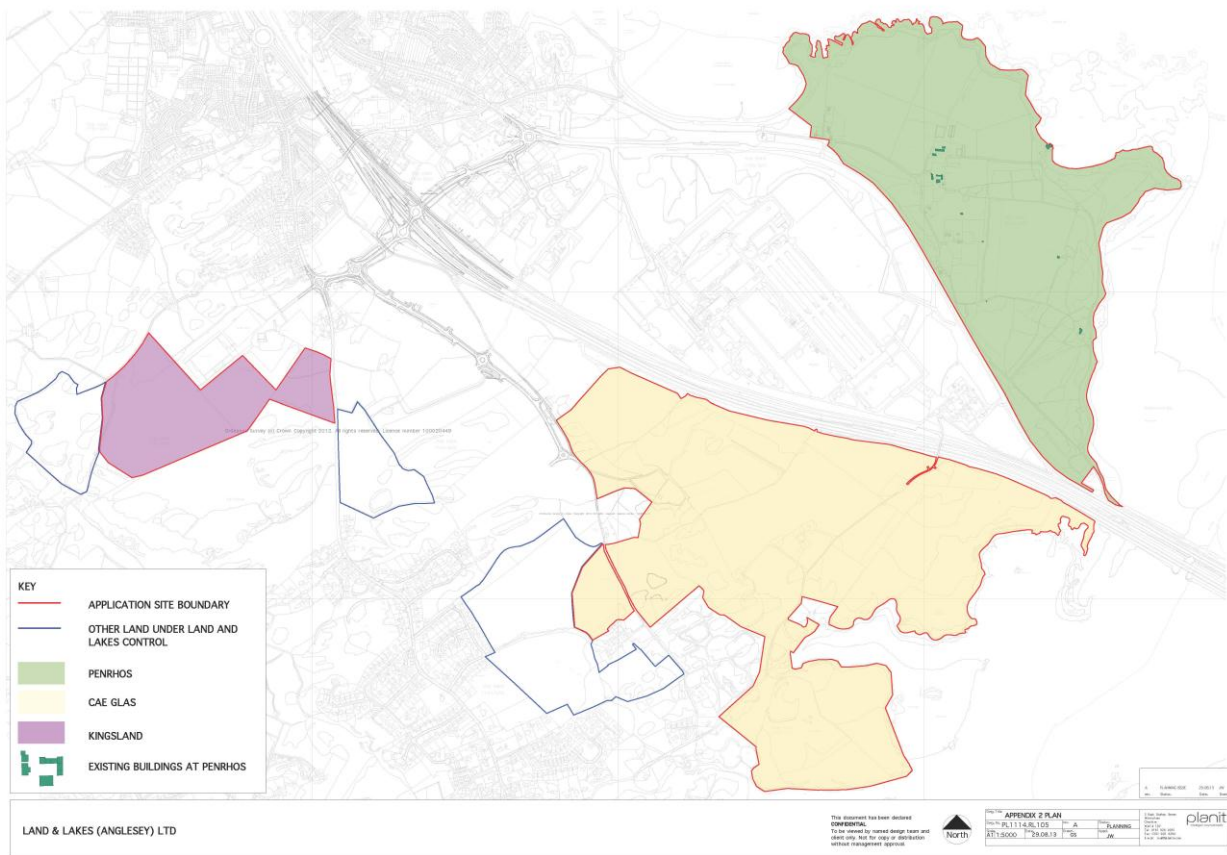
- Lleoliad Adeiladau Rhestredig

Ystyried yn arbennig pa mor ddymunol yw cadw adeilad rhestredig, neu ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo, fel sy'n ofynnol dan ddarpariaethau

adrannau 16 a 66 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

- Deddf yr Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig
- Asesiad Priodol - Mae'r Cyngor wedi ystyried a oes angen Asesiad Priodol ac wedi penderfynu nad oes angen un. Mae hyn ar sail y wybodaeth a gynhwysir yn y cais, ac, o ystyried ymateb i'r ymgynghoriad NRW, Ar yr amod fod y mesurau lliniaru a nodwyd yn cael eu rhoi ar waith (a fydd yn cael ei sicrhau gan amodau a chytundeb106) mae'r Cyngor wedi dod i'r casgliad, na fydd unrhyw effaith sylweddol tebygol ar AGA Arfordir Ynys Gybi.
- Lle byddai'r datblygiad arfaethedig yn effeithio ar hawl tramwy y mae Rhan 3 o Ddeddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad 1981 yn berthnasol iddi.
- Mae'r Ddeddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad, fel y'i diwygiwyd gan Ddeddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000, yn rhoi dyletswydd ar bob corff cyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol) i gymryd camau rhesymol, sy'n gyson â'u gwaith o ymarfer eu swyddogaethau'n briodol, er mwyn helpu i warchod a gwella'r nodweddion sy'n rhoi diddordeb arbennig i SoDdGA
- Mae Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn rhoi dyletswydd ar bob corff cyhoeddus (gan gynnwys awdurdodau cynllunio lleol) i gymryd camau rhesymol, sy'n gyson â'u gwaith o ymarfer eu swyddogaethau'n briodol, er mwyn helpu i warchod a gwella'r nodweddion sy'n rhoi diddordeb arbennig i SoDdGA.
- Darpariaethau deddfwriaethol yn ymwneud â rhywogaethau sy'n cael eu gwarchod

Atodiad 6 - Cynllun i'w Darllen Ar Y Cyd Gydag Amodau Cynllunio



Atodiad 2

Diweddariad i Adroddiad y Pwyllgor

Pwrpas

Mae'r Atodiad hwn yn darparu diweddariad i adroddiad y pwyllgor cynllunio a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ym mis Hydref a dylid ei ddarllen mewn perthynas â chofnodion Pwyllgor Cynllunio mis Hydref ar yr Agenda hwn lle gwnaed nifer o ddiweddariadau ar lafar yn ogystal, ac nid ydyn nhw yn cael eu hailadrodd yma.

Cyflwyniadau gan yr Ymgeisydd

Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad manwl o reswm yr aelodau dros wrthod ar sail gorddatblygu a'r effaith ar y AHNE. (Atodiad 3).

Ar wahân, mae'r ymgeisydd wedi ysgrifennu gan fanylu cefnogaeth ysgubol dros y cais cynllunio, ac wedi darparu atodiad cyflogaeth weithredol yn manylu ar y nifer a'r math o swyddi a fydd yn cael eu darparu, wedi ymateb i nifer o ymholiadau ac wedi amlygu buddion sylweddol. (Atodiad 4).

Yn ogystal, mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno cynllun mynediad diwygiedig sydd yn cyfyngu'r gallu i droi i'r chwith a theithio i fyny Lon Trefignath. Mae hyn wedi cael ei asesu yn dderbyniol gan adran priffyrdd y cyngor yn ddarostyngedig i amod bod yn cael ei adeiladu yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.

Mae cynlluniau diwygiedig wedi cael eu cyflwyno ar y safle Kingsland sy'n tynu'r meysydd datblygu y tu allan i ffin datblygu yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd i'r gogledd orllewin. Yn ogystal, mae'r ardal ddatblygu y tu allan i'r ffin datblygu (1.07 ha agosaf B4545) yn cael ei ddisodli gan ardal fwy i'r gogledd orllewin o safle'r cais (Ardal 1A 1.28 ha) sydd o fewn y ffin datblygu i lliniaru. Mae nifer yr anheddau yn cael ei leihau o ganlyniad 360-320 ar ran Kingsland o'r datblygiad. (Atodiad 5).

3. Prif Bolisiau

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (08.10.13) - Ers i'r cais cynllunio gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio, mae NCT 20 newydd wedi'i gyhoeddi gan Lywodraeth Cynulliad Cymru sy'n disodli'r fersiwn flaenorol. Mae'r perthnasedd y canllawiau sydd wedi'u cynnwys yn y NCT hwn yn awr wedi cael eu hasesu wrth benderfynu ar y cais cynllunio gan ei fod yn ymdrin â materion iaith Gymraeg mewn perthynas â pharatoi cynlluniau datblygu newydd. Mae swyddogion yn ystyried fod pwysau gelli'r rhoid ar yr y NCT wedi cyfyngu gan na ddisgwylir i'r CDLI gael ei fabwysiadu tan 2016.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Mae llythyr pellach wedi'i dderbyn oddi wrth y Cyngorydd Robert Llywelyn Jones fel a ganlyn:

- A ymgynghorwyd gyda chomisiynydd yr Iaith Gymraeg ac a oes yna bosibilrwydd y bydd y canllawiau NCT 20 newydd yn weithredol cyn y Pwyllgor Cynllunio nesaf?
- Gofynnwyd am ffigyrau ar y gorddarpariaethau a gymeradwywyd yng nghyfnod y Cynllun Datblygu Unedol (CDU).
- Mae'r pwysau sy'n cael ei briodoli i sylwadau a wnaed yn Adroddiad yr Arolygwyr ar y Cynllun Datblygu Unedol yn cael ei gwestiynu.
- Y peryglon o ddatblygu wrth ymyl safle "Alpoco" yn cael eu cwestiynu.
- Mae'r sefyllfa mewn perthynas â safle presennol Alwminiwm Môn yn cael ei gwestiynu.
- A yw'r allyriadau o'r gwaith Biomass arfaethedig mewn perthynas â'r effeithiau ar ddatblygu twristiaeth wedi cael eu hasesu?
- A ymgynghorwyd ag adrannau'r Gwasanaethau Cymdeithasol ac Addysg y Cyngor ynglŷn â'r cais cynllunio?
- Pam nad yw'r cais wedi cael ei ddal yn ôl wrth ddisgwyl paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) sydd ar ddod?

Mae ymateb manwl wedi cael ei roi i'r aelod lleol mewn perthynas â'r uchod.

Partneriaeth Twristiaeth Gogledd Cymru - mae'n cefnogi'r cais, uchod, gan ei fod yn cydymffurfio â'r ail o'r pedwar Amcan Strategol yn Strategaeth Twristiaeth Gogledd Cymru 2010-2015, sef Buddsoddi mewn Rhagoroldeb Nwydd.

Un o'r Blaenoriaethau Allweddol o fewn yr Amcan Strategol hwn yw Darparu Llety o Ansawdd, ac mae'r cynnig am y datblygiad hwn yn cydymffurfio â hynny.

Mae'r Flaenoriaeth Allweddol hon yn anelu at sicrhau bod cyflenwad digonol ac amrediad o letyaeth o ansawdd er mwyn cwrdd ag anghenion marchnadoedd sy'n newid, caniatáu twf a chefnogi economi twristiaeth sy'n ffynnu.

Yn fwy penodol, mae'r Strategaeth yn nodi'r angen am 'Bentref gwyliau hunanddarpar newydd mawr gyda chyfleusterau hamdden'.

Yn y cyd-destun hwn, mae nifer o barciau gwyliau ar Ynys Môn, a thrwy Ogledd Cymru, ond nid oes unrhyw bentrefi gwyliau. Mae'r parciau gwyliau gan fwyaf yn cynnwys carafanau sefydlog o dan berchnogaeth breifat, a nifer fechan o gabanau gwyliau mewn perchnogaeth breifat. Mae'r model y busnes pentref gwyliau arfaethedig yn wahanol gan y bydd y cabanau gwyliau mewn perchnogaeth gorfforaethol ac yn cael eu llogi i ymwelwyr. Mae'n debyg i fodel cynnyrch Center Parcs neu Bluestone, Sir Benfro. Felly ystyrir bod y datblygiad hwn yn cyflwyno model cynnyrch newydd i Ynys Môn ac i Ogledd Cymru, ac mewn gwirionedd yn ehangu'r farchnad, yn hytrach na disodli busnes sydd eisoes yn bodoli.

Yng nghyd-destun llety hunanddarpar, mae'r Strategaeth yn nodi'r posibilrwydd o ddatblygu llety o ansawdd ychwanegol drwy addasu adeiladau fferm diangen. Mae'r sector hwn gan fwyaf yn cynnwys datblygiadau bychain gyda gwasanaethau cyfyngedig, yn nhermau darpariaeth bwyd a hamdden ar y safle. Eto, bydd y ddarpariaeth gynhwysfawr o fwyd a hamdden ar y safle mewn gwirionedd yn ehangu'r farchnad yn hytrach na disodli busnesau sy'n bodoli eisoes. Bydd y busnesau sy'n bodoli eisoes yn parhau fel darparwyr annibynnol, ac yn apelio i ymwelwyr annibynnol.

Roedd y sefyllfa a ddatblygwyd yn Bluestone, Sir Benfro o fudd i lety hunanddarpar yn yr ardal, cynhyrchodd fuddsoddiad y pentref gwyliau fwy o ymwybyddiaeth o'r ardal, a chynyddodd y galw, a chynigiodd gyfleusterau hamdden ac adloniadol i'r ymwelwyr dydd hynny a oedd ar eu gwyliau mewn llety hunanddarpar annibynnol.

Bydd y gwaith ar y safle ym Mhenrhos ar hyd y flwyddyn yn creu nifer sylweddol o swyddi drwy'r flwyddyn. Bydd y nifer o swyddi, a maint y gwaith, yn creu hierarchaeth o swyddi, hyd at lefelau arolygol, rheoli a chyfarwyddo. Mae hyn mewn cyferbyniad â datblygiadau llai, lle bydd swyddi yn weithredol yn bennaf. Bydd yr amrediad o wasanaethau ar y safle yn gofyn am sgiliau arbenigol, o'i gyferbynnu â datblygiadau llai lle bydd y swyddi yn rhai cyffredinol.

Heb gynyddu capasiti llety i ddisodli'r llety sydd wedi dyddio, ni chaiff incwm ychwanegol ei gynhyrchu, ac ni fydd yr amcan i gynyddu dibyniaeth Ynys Môn ar yr economi ymwelwyr yn cael ei gyflawni.

Bydd y ddegawd nesaf yn amser heriol i dwristiaeth ar Ynys Môn. Yn gyntaf, bydd cyflawni Cynllun Rheoli Cyrchfannau Ynys Môn. Yn ail, bydd angen cynyddu'r llety sydd ar gael er mwyn ymdopi a'r galw o ganlyniad i fuddsoddiad mewn ynni. Bydd methiant i wneud hyn yn golygu bydd y llety'n cae; ei ddefnyddio at ddiben busnes yn hytrach na defnydd hamdden, gan adael yr economi ymwelwyr ar lefel is o lawer pan fydd y prosiectau buddsoddi mewn ynni wedi dod i ben. Heb amheuaeth bydd y prosiect hwn yn gymorth i wneud iawn am yr her hon.

Byddai prosiect Land and Lakes o arwyddocâd cenedlaethol yn nhermau datblygu a hyrwyddo twristiaeth. Bydd yn cyfrannu tuag at amcanion cenedlaethol Partneriaeth ar gyfer Twf: Strategaeth Twristiaeth Llywodraeth Cymru 2013-2020, h.y. cynyddu twristiaeth yng Nghymru o 10%, cynyddu'r nifer o swyddi o 88,300 i 97,130 a chynnydd mewn cyfraniad twristiaeth i'r GYC uniongyrchol ar gyfer economi Cymru o 4.4% i 4.8%.

Cynrychioliadau a Dderbyniwyd yn dilyn Cyhoeddusrwydd i'r cais diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol ym mis Awst 2013

Derbyniwyd 51 o gyflwyniadau yn cefnogi'r cais cynllunio am y rhesymau canlynol:

Mae Caergybi wir angen swyddi gan fod llawer o bobl ifanc yn ddi-waith.

Mae Ynys Môn wir angen rhywbeth fel hyn.

Mynegwyd cefnogaeth i'r cais gan Glwb Pêl-droed Iau Bae Trearddur ar y sail eu bod yn cael cynnig cyfleusterau amgen.

Cyflogaeth a chyflogaeth pobl ifanc yn y dyfodol.

Mynegwyd cefnogaeth i'r cais gan Glwb Golf Caergybi.

Mae "Cymunedau'n Gyntaf" wedi ysgrifennu i fynegi pryder am yr effaith ar gyflogaeth yn yr ardal yn y dyfodol. Yn ychwanegol, mae dadansoddiad wedi'i gynnwys o'r deisebau a gyflwynwyd yn gwrthwynebu'r cais cynllunio. Yn ychwanegol, maen nhw'n egluro bod angen mwy o gyfleoedd cyflogaeth i ymdrin â thlodi.

Un llythyr o gefnogaeth a dderbyniwyd gan y Bartneriaeth Rheoli Cyrchfan, oherwydd pwysigrwydd y Tir a Datblygu Lakes at y Strategaeth Rheoli Cyrchfan.

Mae angen i Ynys Môn a Chaergybi wella eu proffil twristiaeth a bydd llety gwyliau o'r ansawdd hwn gyda chyfleusterau trwy'r flwyddyn yn darparu canolfan wych i dwristiaid archwilio'r Ynys.

Mae hwn yn gais sydd wedi cael ei ystyried yn dda ac yn trafod materion ynglŷn ag amrywiol amwynderau cyhoeddus a datblygu mewn lleoliad sensitif.

Cyfleoedd ar gyfer buddsoddi a chadwyni cyflenwi.

Mae'r cais wedi asesu effaith Wylfa B a byddai'r Ynys yn cael budd o'r datblygiad.

Cafwyd un llythyr yn egluro eu bod yn dymuno tynnu'u henwau oddi ar y ddeiseb sy'n gwrthwynebu a'u bod nawr yn cefnogi'r cais.

Cafwyd 2 wrthwynebiad am y rhesymau canlynol:

- Peidiwch â chaniatáu i'r lle hardd hwn gael ei ddifetha os gwelwch yn dda.
- Roedd penderfyniad y Pwyllgor yn gywir.
- Mae'r cais yn wyriad ac yn mynd yn groes i'r polisiau.
- Mae'r cais yn mynd yn groes i bolisi AHNE.
- Mae cysylltiadau rhwng elfennau o'r cais yn cael eu cwestiynu.
- Bydd cost unrhyw apêl yn cael ei ysgwyddo gan y Cyngor ac nid gan y Cynghorwyr.
- Gofynnwch i'r ymgeiswyr roi'r tir i'r gymuned.

Anfonwyd nifer o'r llythyrau/ebostiau uchod yn uniongyrchol at aelodau lleol cyn ac ar ôl penderfyniad y Pwyllgor Cynllunio yn gwrthwynebu ac yn cefnogi ac mae'r rhain wedi cael eu hanfon ymlaen at yr Adran Gynllunio. Mae'r rhesymau dros gefnogi yn cynnwys tlodi, amddifadedd a diweithdra yn yr ardal, buddion sy'n cael eu cynnig gan y datblygiad yn cynnwys swyddi, nid Penrhos yw'r unig ardal o harddwch sydd ar gael, mae tref a busnesau Caergybi yn dirywio, pam atal cynnydd, byddai datblygu yn atal pobl rhag symud i ffwrdd er mwyn chwilio am waith. Mae gwrthwynebiadau yn cael eu gwneud ar sail bod y cais yn gwyro, ac mae ystyriaethau polisi eraill mewn perthynas â'r lleoliad arfordirol a'r AHNE, cysylltiadau rhwng y tri safle yn cael eu cwestiynu, mae'r datblygiad yn dibynnu ar gyllid cyhoeddus, arwyddocâd yr AHNE wrth ddenu twristiaeth.



HOW Planning LLP

40 Peter Street
Manchester M2 5GP
T: 0161 835 1333
howplanning.com

Your ref:
Our ref: GH/JC/874

22 October 2013

Gwyndaf Jones
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Anglesey LL77 7TW

By Email & Post

Dear Mr Jones

**LAND AND LAKES PROPOSALS AT HOLYHEAD
APPLICATION REF: 46C427K/TR/EIA/ECON**

I am writing further to your Council's consideration of this application at its meeting on 2 October 2013. At that meeting the Committee indicated a provisional decision to refuse planning permission on two grounds, namely "over development" in the countryside and detrimental impact on the AONB (Area of Outstanding Natural Beauty). In accordance with the County Council's constitution (paragraph 4.6.12), because that decision was contrary to the Officer's recommendation to approve the application, the item was deferred to the following meeting so as to allow Officers to report further on the matter. We understand that the application is to be reconsidered at the Planning Committee scheduled for Wednesday 6 November.

Members have the benefit of a very full and highly detailed Officers Report which addressed all relevant aspects of the application. The purpose of this letter is to highlight those aspects of the report, which summarises and assesses the substantial amount of information submitted by the Applicant in support of the scheme, in order to directly address the two grounds of objection the Committee identified.

Over Development

The rationale for the Committee's judgement that the scheme comprises "over development" is unclear. Over development is generally characterised by one or more of a number of factors which suggest that the proposals exceed the technical or environmental capacity of the application site. Neither circumstance applies here.

None of the technical consultees who have carefully considered the application proposals raise any objections. It is particularly noteworthy that the highways department of the Council are content that the traffic generation forecast to arise from the scheme can be safely and adequately accommodated on the road network, with certain improvement works being funded by the developer. This conclusion flows from independent assessment work by expert consultants carried out on behalf of the Council.

+ + + + + + + + + +

Planning and Environmental Advisers

Partners:

Gary Halman BSc FRICS MRTPI
Richard Woodford BA (Hons) BSc BTP MRICS MRTPI
Jon Suckley MTCP (Hons) MRTPI
Fiona Woodford
Julie Halman

Associates:

Carol Clarke BA (Hons) MTPI MRTPI
Richard Barton BSc (Hons) MA MRTPI

HOW Planning LLP

Registered Office: 40 Peter Street, Manchester M2 5GP
Registered in England and Wales Registered Number: OC318465
HOW Planning LLP is a Limited Liability Partnership
Any reference to Partner means a member of HOW Planning LLP

Another symptom of "over development" is an inability to provide adequate car parking within a development. In relation to all three elements of the proposed scheme the Council is content that adequate parking and servicing arrangements can be provided to meet the required standards. Scale and massing could be an indication of over development and may be indicated by an unacceptable visual impact which could not be adequately mitigated. The Council's Landscape Officer does not object to the proposals, nor does Natural Resources Wales (NRW) subject to refinement of certain aspects of the mitigation proposals. The Council's Tree Officer reaches the same conclusion. Finally as there are Listed buildings within the application site there is potential for new development to adversely impact upon their value and setting. The Council's Conservation Officer raises no objection: indeed the Officer's Report confirms that the Officer is *"generally supportive of this application which seeks to breathe new life back into the Penrhos estate."*

A detailed exercise has been undertaken to identify the extent of the new buildings, roads and pathways which would be created once all the developments have been completed. The total surfaced area of the three sites is just 17% of the application site area; put another way 83% of the total site will be enhanced through active, long term management and stewardship, with public access to key areas secured in perpetuity.

In summary, when considered against any of the normal indicators of a site which is "over developed" we would suggest that there is no evidence to support the contention that the application proposals could be described as falling within this category.

Impact on the Area of Outstanding Natural Beauty

The second limb of the Committee's concern related to impact upon the AONB. This matter is discussed extensively in the Officer's Report which carries out a detailed assessment of the application against Planning Policy Wales (PPW) which prescribes the relevant tests. It concludes:

- A need, in terms of national considerations, exists for all elements of the proposal. This includes a national need to support the planned nuclear new build power station at Wylfa and a tourism/economic need for the long term uses which would follow initial occupation by construction workers;
- An inability to accommodate the proposals elsewhere outside the AONB given the particular locational requirements and the interdependency between the various sites/uses. The need for a coastal location is particularly important in relation to the Penrhos Leisure Village;
- That there would be a severe negative impact on Holyhead and the sub-regional economy by refusing the application, as none of the economic benefits would be realised and tourism industry could be severely impacted without a coherent worker accommodation proposal; and
- As noted above, whilst there will be short term impacts on the landscape, the detailed mitigation proposals which are put forward, and which have been discussed with the Council's Landscape Officer and NRW, will moderate these as the scheme (and its associated planting) matures.

In reaching the overall assessment in terms of impact on the AONB, it is appropriate to attach significant weight to the economic benefits, as the Council is required to do under the latest advice in PPW. National Planning Policy calls on Local Planning Authorities to *"adopt a positive and constructive attitude to applications for economic development, taking into account the likely economic benefits based upon robust evidence."* "Economic

development" is any development of land that generates wealth, jobs and incomes: the leisure village proposals at Penrhos and Cae Glas clearly fall within this category. PPW makes clear that economic benefits should be fully understood, and given equal consideration alongside social and environmental issues. It goes on to say that there will be occasions where the economic benefits will outweigh social and economic considerations.

The Council's Economic Development Unit has concluded that this proposal is "*an opportunity to transform the economic, environmental and social composition of Holyhead and the surrounding areas, which given the current economic climate is extremely positive and very much welcomed.*" It goes on to say that this is a "unique opportunity" to capitalise on the substantial inward investment of Wylfa, the Celtic array, Lateral Power and a number of other major development proposals, including this scheme by Land and Lakes.

Summary

In our view there is no robust evidence to support a refusal of planning permission based upon the two grounds identified by the Committee in October. Drawing upon the Council Officer's own assessment it is clear that this scheme design cannot rationally be described as "over development" and that when tested against National Planning Policy relevant to development in AONB, the scheme meets all the key criteria.

Whilst there will inevitably be some impacts from the development of this nature, there will be huge economic and regenerative benefits associated with its implementation. PPW advises Local Planning Authorities to attach great weight to these benefits, which have a particular resonance in areas like Holyhead where jobs, training and economic regeneration is urgently needed.

I hope these comments are helpful and that Members will consider them carefully when debating this application at its forthcoming meeting.

Yours sincerely



GARY HALMAN
PARTNER
Direct Line: 0161 831 5885
Email: gary.halman@howplanning.com

cc: David Pryce-Jones – IOACC
Richard Sidi – Land and Lakes
Jon Suckley – HOW Planning



HOW Planning LLP

40 Peter Street
Manchester M2 5GP
T: 0161 835 1333
howplanning.com

Your ref:
Our ref: JS/874

24 October 2013

Gwyndaf Jones
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Anglesey LL77 7TW

By Post and Email

Dear Mr Jones

**LAND AND LAKES PROPOSALS AT HOLYHEAD
APPLICATION REF: 46C427K/TR/EIA/ECON**

I am writing further to Gary Halman's letter dated 22 October 2013 which contained a comprehensive response to the two grounds for refusal indicated by Members in their provisional decision to refuse planning permission at the Councils Planning Committee Meeting on 2 October 2013.

This letter summarises the support for the development, the changes proposed to the scheme by Land & Lakes, and the key aspects of the significant community benefits that the scheme will deliver if planning permission is granted. It is requested that the information provided in Gary Halman's letter (22 October 2013) and this letter is covered in the Officers report to Planning Committee scheduled for 6 November 2013.

Overwhelming Support for the Development

As you know, representations submitted to planning applications are often written by objectors as supporters do not feel it necessary to contact the Local Planning Authority to share their views. This however is not the case for this planning application and there is overwhelming support for Land & Lakes proposals and the significant community benefits that will be delivered.

The support includes but is not limited to:

- An **e-petition** in support of the proposals has currently been **signed by 788 signatures**. This e-petition can be found at:

<http://www.gopetition.com/petitions/yes-to-land-and-lakes.html>

- The **facebook page** 'Land and Lakes Anglesey' was specifically created by Land & Lakes for this project and currently has **1,000 likes**. The facebook page can be found at:

<https://www.facebook.com/landandlakesAnglesey>

+ + + + + + + + + +

Planning and Environmental Advisers

Partners:
Gary Halman BSc FRICS MRTPI
Richard Woodford BA (Hons) BSc BTP MRICS MRTPI
Jon Suckley MTCP (Hons) MRTPI
Fiona Woodford
Julie Halman

Associates:
Carol Clarke BA (Hons) MTPI MRTPI
Richard Barton BSc (Hons) MA MRTPI

HOW Planning LLP
Registered Office: 40 Peter Street, Manchester M2 5GP
Registered in England and Wales Registered Number: OC318465
HOW Planning LLP is a Limited Liability Partnership
Any reference to Partner means a member of HOW Planning LLP

- **74 letters of support** have been submitted to the Council **by local businesses and the local community**; and
- **A demonstration in Holyhead** in support of the proposals has been organised by Communities First on Friday 25 October and we have been informed that it is estimated that **200 members of the local community** will attend.

The above is a snapshot of the level of support for the proposals to date which we request is reflected in the Officers report to Committee. This level of support is growing daily and we will confirm the actual level of support for the proposals ahead of the Planning Committee meeting.

Supplementary Information

Land & Lakes Question and Answer Document

Land & Lakes proposals have been widely debated locally and there were a number of questions raised by Members at the Planning Committee meeting on 6 October. Land & Lakes has prepared a Question and Answer document which contains the correct information in response to the most commonly asked questions during the Councils statutory consultation exercises and the Planning Committee on 6 October. A copy of this Question and Answer document is enclosed.

Operational Employment Addendum

One of the most commonly asked questions relates to the numbers and types of jobs that the development will create. To address this, Regeneris Consulting has prepared an Operational Employment Addendum which confirms:

- 465 full time equivalent (FTE) on site operational jobs could be created once the leisure scheme is fully operational;
- The scheme could support a further 150 FTE jobs off site, once the leisure scheme is fully operational;
- Prior to the operational phase, the construction phase could support, on average, 420 FTE jobs per annum;
- The Leisure Village will support a broad range of jobs and career paths and a breakdown of the 465 FTE jobs on site is provided as follows:
 - 40 jobs will be created in hotel general management roles, with these roles typically demanding higher than average salaries;
 - 50 jobs will be created in indoor/outdoor leisure roles (e.g. gym, spa, watersports). These types of roles fit well with the growing profile of Anglesey and North Wales more generally as a centre of excellence in activity based tourism;
 - 135 jobs will be created in customer service roles, covering areas such as retail, bar work, restaurant, and hotel concierge/customer relations;

- 215 jobs will be created in housekeeping roles which will service the lodges, cottages, hotel and general facilities of the Leisure Village;
 - 25 jobs will also be created across maintenance, security, landscaping, medical, and transportation roles.
- There is a very strong alignment between the types of jobs which would be created at the Leisure Village and with the identified demand from unemployed residents in Anglesey. The proposed development provides an excellent opportunity for local unemployed residents to start a career in the construction and hospitality sector.
 - Land & Lakes is proposing to provide a comprehensive training programme for new recruits to prepare them for the roles they will perform. While this will benefit the recruit, and Land & Lakes, this initiative will also be an important component in strengthening the skills base within the Anglesey labour market. This could have wider benefits for other Anglesey businesses in the future, as staff may ultimately move jobs.

The Operational Employment Addendum re-affirms the significant employment benefits that the proposals will secure which will have an overwhelming positive impact upon the local economy. A copy of the Operational Employment Addendum is enclosed.

A Local Employment Target

Questions have been raised in relation to who will ultimately benefit from the employment opportunities created. There are significant benefits to Land & Lakes to employ local people and Land & Lakes is targeting 90% of the workforce to be employed from the local area. Not only will this have significant local employment and economic benefits but it will also have a significant benefit on the Welsh language and culture as local people will not have to move away from the area to find employment.

A Revised Access Arrangement to Cae Glas

Questions have been raised in relation to the possibility that traffic associated with the Cae Glas development could turn left out of the proposed site access which could result in increased traffic flows on the southern section of Lon Trefignath. To ensure that this does not occur Curtins Consulting has revisited the proposed site access arrangement at Cae Glas.

A revised access proposal has been prepared which is shown on the drawing enclosed (dwg ref 90145/004A). The revised access is located in the same position as the previously proposed access; however, the carriageway on the westbound approach to the junction tapers down to a reduced width and there is a tighter radii at the southern tip of the junction. These amendments ensure that vehicles are unable to turn left out of the site access.

A 'Right Only' marking is also proposed on the westbound approach to the junction and the drawing also contains a swept path analysis with a car which demonstrates that the vehicle cannot undertake the manoeuvre without overrunning the kerb.

All other elements of the proposed access remain as previous, which includes the provision of a 3.5m footway/cycleway on the north side of the carriageway. We request that the revised drawing enclosed substitutes drawing ref 90145/TA 101 Rev A.

The changes to the access arrangements for Cae Glas have no effect on the findings of the Transport Assessment or the Environmental Statement. However, for completeness, we have provided a replacement Figure 5.17: Cae Glas Access of ES Volume 2, which reflects the changes to the access point.

Significant Benefits

A wide range of benefits will be secured if planning permission is granted. We request these benefits are summarised in the Officers report to Planning Committee as they represent a significant material consideration in the determination of the planning application and are a direct consideration when assessing the impact the development will have on the Area of Outstanding Natural Beauty in accordance with guidance contained in Planning Policy Wales Edition 5.

As highlighted above, Land & Lakes proposals will provide a wide range of sustainable, local jobs which will replace those lost following the closure of Anglesey Aluminum Metals Ltd, as well as deliver overwhelmingly positive social and economic benefits to the local area and the sub region. The key aspects of the scheme's benefits are summarised below:

- Creation of over **465 FTE permanent on site jobs** and a further **150 FTE permanent off site jobs**. Land & Lakes is targeting **90%** of these jobs to be filled **by Anglesey residents**.
- Creation of an average of **420 full time construction jobs** each year during the main construction years.
- **A Local Employment, Training and Supply Chain Strategy** will be secured through the s106 Legal Agreement.
- The proposals will also make a positive contribution towards the **Welsh Culture and will protect the Welsh Language** in many ways. The creation of wide ranging local job opportunities will **prevent local people moving away** from the area to find work and the **Welsh leisure Village could attract many welsh speaking locals** back to the Island who have had to move away to find work.
- In addition, **local supply chains will be strengthened** and **opportunities for local people and business will be maximised** though additional spending on goods and services.
- The project will act as a **catalyst for new inward investment** to the Island and will have a **transformational impact on the tourism profile** of Anglesey and North Wales.
- **Enhancing and securing the future of Penrhos Coastal Park** which will include:

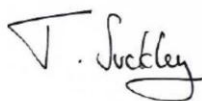
- **29 hectares (73 acres)** of publically accessible land and woodland;
 - A **new visitor centre**, public toilets and enhanced public walkways and boardwalks;
 - A new **Public Right of Way** created on the Penrhos Coastal Path.
- Creation of a **40 hectare (100 acre) new Nature Reserve** with a visitor centre and car park at Cae Glas.
 - The delivery of **50% affordable houses (up to 180 dwellings)** at Kingsland which will be made available to the local community after the site has been used as temporary nuclear workers accommodation.

Summary

In summary, there is overwhelming support for the proposals which is reflected in the social media, e-petition, letters of support from local businesses and the community. Land & Lakes has also provided supplementary information to ensure that the correct information is available. The information enclosed with this letter provides a comprehensive response to some of the most commonly asked questions. In addition the scheme will deliver significant and wide ranging benefits for the local community, the key aspects of which have been summarised above.

We request that the information provided in this letter and Gary Halman's letter dated 22 October 2013 is reflected in the Officers report to Planning Committee and that Members consider it carefully before debating the application at the forthcoming Committee meeting.

Yours sincerely



JON SUCKLEY
PARTNER

Direct Line: 0161 831 5878

Email: jon.suckley@howplanning.com

Enc. Land & Lakes Q&A Sheet
Regeneris Consulting Operational Employment Addendum (October 2013)
Revised Cae Glas Access Arrangement (dwg ref 90145/004A)
Replacement Figure 5.17: Cae Glas Access of ES Volume 2

Cc: David Pryce-Jones – IOACC
Richard Sidi – Land & Lakes
Gary Halman – HOW Planning

1. Operational Employment Addendum

- 1.1 The following is an addendum statement to Regeneris Consulting's socio-economic impact assessments which informed the planning application for the Penrhos Leisure Village scheme¹. This statement highlights the total estimated full-time equivalent (FTE²) operational jobs that would be created by the proposed development, but also provides clarification on the potential spread of jobs that will be created by the Leisure Village.
- 1.2 The Regeneris Consulting assessment (May 2013) estimated that the proposed development would create 465 FTE operational jobs (rising to 615 FTE jobs once multiplier effects are considered³). The on-site employment estimates were based on evidence from Sheffield Hallam University's research on Center Parcs holiday villages⁴. However, the actual number of jobs could be higher than this, given the number of part-time jobs which could be created. The total number of on-site jobs created by the development could be in the region of 650-675 jobs. However, until Land & Lakes have developed their operational plan (e.g. shift patterns, employment contracts), it is not possible to accurately assess this.
- 1.3 Using insights from Sheffield Hallam University's research on Center Parcs holiday villages, as well as initial insights from Land & Lakes on the future operational requirements for the Leisure Village, Table 1 provides an overview of the potential breadth of jobs available at the proposed Leisure Village. This analysis indicates that:
- 40 jobs will be created in hotel general management roles, with these roles typically demanding higher than average salaries.
 - 50 jobs will be created in indoor/outdoor leisure roles (e.g. gym, spa, watersports). These types of roles fit well with the growing profile of Anglesey and North Wales more generally as a centre of excellence in activity based tourism.
 - 135 jobs will be created in customer service roles, covering areas such as retail, bar work, restaurant, and hotel concierge/customer relations.
 - 215 jobs will be created in housekeeping roles which will service the hotel, lodges and general areas of the Leisure Village.
 - 25 jobs will also be created across maintenance, security, landscaping, medical, and transportation roles.

¹ Regeneris Consulting's *Penrhos Leisure Village - Economic and Tourism Need and Benefits Report*, November 2012; and Regeneris Consulting's Addendum Report *Penrhos Leisure Village Additional Socio-Economic Evidence*, May 2013

² Full-time equivalent is a standard measure for quantifying labour market impacts. It refers to the number of jobs a project creates expressed on a full-time basis. In sectors where there are significant levels of part-time employment (e.g. such as the leisure sector), the actual total number of jobs supported by a development scheme is likely to be higher than the FTE job estimate.

³ Multiplier effects refers to indirect employment supported off-site for suppliers through the Leisure Village's expenditure on bought in goods and services, as well as induced employment supported via the expenditure of direct and indirect workers as they spend their wages.

⁴ Sheffield Hallam University, May 2005, *An Evaluation of the local economic impact of Center Parcs Forest Holiday Villages in the UK*

● Penrhos Leisure Village - Employment Analysis Addendum ●

- 1.4 The analysis highlights how the proposed development will deliver a significant supply of new jobs on Anglesey, as well as a wide spread of jobs and careers. Therefore, the scale of the operational employment effects, allied to the construction employment effects⁵, and a commitment from Land & Lakes to prioritise local employment for the proposed development, the Penrhos Leisure Village development presents a major employment and economic opportunity for Anglesey and its residents.
- 1.5 The spread of job opportunities that the proposed development would deliver can also be considered in light of the existing demand for employment opportunities amongst those residents who are seeking work in Anglesey. Over the last 12 months, on average, there have been around 1,960 Anglesey residents claiming Job Seekers Allowance (JSA) benefit⁶. It is possible to analyse JSA claimant data in total, but also by the type of occupation sought by the claimant. Their sought occupation response is then given a code using the Standard Occupational Classification (i.e. a SOC code)⁷.
- 1.6 Comparing total JSA claimant data, by SOC groups, and the total number of job opportunities that would be available at the Penrhos Leisure Village (also classified by SOC groups) indicates that there is a very strong alignment with identified demand from unemployed residents in Anglesey (see Table 2). This analysis therefore highlights that the proposed Penrhos development provides an excellent opportunity for local unemployed residents to get a job and not consider moving away from the area, which also has benefits for the Welsh language and culture.
- 1.7 With the training opportunities proposed by Land & Lakes, it is also important to note that claimants who are currently stating that they are seeking SOC 7-9 type roles⁸, could also be well suited to the roles which fall under the SOC 4-6 group (where there are 312 jobs at the Leisure Village). While some claimants may not yet have the required skill-sets for some of these roles, Land & Lakes approach to 'on the job' training would lead to a wider number of claimants being considered for a variety of roles at the Leisure Village.

Summary

- 1.8 As our earlier assessments (November 2012 and May 2013) have established, the proposed Penrhos Leisure Village development would deliver significant employment and economic benefits for Anglesey. However, the key points to take from this addendum statement are as follows:
- The Penrhos Leisure Village scheme would create 465 FTE jobs on site and support a further 150 FTE jobs off site, once fully operational. Prior to the operational phase, the construction phase could support, on average, 420 FTE jobs per annum, based on a mixture of on-site work and off-site prefabrication and supply chain work.

⁵ Average of 420 FTEs per annum over construction period based on a mixture of on-site work and off-site prefabrication and supply chain work. Off-site activities will be spread throughout the UK (Regeneris Consulting estimates, May 2013).

⁶ ONS Nomis, JSA Claimants by Sought Occupation (October 2012-September 2013). Average taken to account for any seasonal fluctuations over the 12 months. The latest data for September 2013 indicates a claimant count of 1,800 residents.

⁷ Standard Occupational Classification (SOC) codes are used by the Office for National Statistics (ONS) to classify different occupations for labour market and statistical purposes.

⁸ There are approximately 1,250 claimants seeking this type of work in Anglesey, while the Penrhos development would deliver 111 jobs of this nature.

● Penrhos Leisure Village - Employment Analysis Addendum ●

- The Leisure Village will support a broad range of jobs and career paths, including general management, customer service, leisure services, food & beverage, housekeeping, and maintenance roles.
- There is a very strong alignment between the types of jobs which would be created at the Leisure Village and with the identified demand from unemployed residents in Anglesey. The proposed development provides an excellent opportunity for local unemployed residents to start a career in the construction and hospitality sector.
- Land & Lakes are proposing to provide a comprehensive training programme for new recruits to prepare them for the roles they will perform. While this will benefit the recruit, and Land & Lakes, this initiative will also be an important component in strengthening the skills base within the Anglesey labour market. This could have wider benefits for other Anglesey businesses in the future, as staff may ultimately move jobs.

1.9 This addendum statement has highlighted the type of jobs which would be created at the Leisure Village, as well as the strong fit between these roles and local demand for employment opportunities amongst Anglesey's unemployed. If the proposed development is given planning approval, the Leisure Village has the potential to deliver significant economic and employment impacts, particularly for local people in Anglesey.

• Penrhos Leisure Village - Employment Analysis Addendum •

Standard Occupational Classification (SOC) Code	Type of Job	No. of FTE Jobs	%
SOC1/2	General Management	40	9%
SOC6	Lodge / Hotel housekeeping	180	39%
SOC6	Facility building / General housekeeping	35	8%
SOC9	Restaurant staff	45	10%
SOC7	Shop / Retail staff	25	5%
SOC6	Health Spa / Gym staff	25	5%
SOC6	Watersports / Spa / Outdoor recreation	25	5%
SOC9	Bar staff	30	6%
SOC4	Reception / hospitality / concierge	35	8%
SOC9	Security	6	1%
SOC5	Landscape / Nature Reserve Maintenance	8	2%
SOC2	Medical services	2	0%
SOC8	Coach Drivers	3	1%
SOC9	Mail Room & Porterage	2	0%
SOC5	M&E maintenance	4	1%
	Total On-site Operational FTE Jobs	465	100%
	<i>Off-site supply chain FTE Jobs</i>	<i>150</i>	
	Total FTE Jobs	615	

Note: Actual number of jobs will be higher than the FTE job number as many will be taken on a part-time basis.
Source: Regeneris Consulting, based on insights drawn from Sheffield Hallam University's research on the economic impact of Center Parcs (*An Evaluation of the local economic impact of Center Parcs Forest Holiday Villages in the UK, May 2005*); and insights from Land & Lakes (Anglesey) Ltd on the future operational employment needs of the Leisure Village.

	Penrhos Total FTE Jobs	Total JSA Claimants by Occupation Sought
SOC 1-3: (1) Managers and Senior Officials; (2) Professional occupations; and (3) Associate Professional and technical occupations.	42	179
SOC 4-6: (4) Administrative and secretarial occupations, (5) Skilled trades occupations, and (6) Personal service occupations.	312	536
SOC 7-9: (7) Sales and customer service occupations, (8) Process, plant and machine operatives, and (9) Elementary occupations.	111	1,246
Total	465	1,961

Note: Skill levels associated with occupational SOC codes are typically higher the lower the SOC number.
Source: Regeneris Consulting; ONS Nomis, JSA Claimants by Sought Occupation (October 2012-September 2013). Average taken to account for any seasonal fluctuations over the 12 months.



LAND & LAKES QUESTION AND ANSWER DOCUMENT

FOR PENRHOS COASTAL PARK, ANGLESEY

OCTOBER 2013

This document has been provided to ensure that the correct information is available to respond to some of the most commonly asked questions.

1 What is the interdependency between the 3 sites and why could the Application not have been split into separate Applications for the separate land parcels?

Although all three sites are physically separate, they are all interrelated. The following summarises the interdependency of each site on each other to provide the overall tourism destination and resulting economic and environmental benefits:

- **Penrhos** – the leisure village at Penrhos requires a coastal location to create a leisure destination which can compete with other inland leisure destinations in the UK. Penrhos has the benefit of coastal and beach access which is the schemes USP and will enable a step change in Anglesey's tourism offer to be created.
- **Cae Glas** - is linked to Penrhos as the proposed holiday lodges at Cae Glas would require the use of the main leisure facilities at Penrhos, following the initial period of worker accommodation. Cae Glas would also provide the replacement public open space, replacement sports facilities and ecological provision.
- **Kingsland** – the housing would initially be used to accommodate nuclear workers and is dependent on the use of Cae Glas central canteen, leisure facilities and transport hub which would be provided as part of the initial phase of workers accommodation and facilities at Cae Glas

The three elements all work together to ensure the development of the overall vision, legacy and economic, environmental and social benefits for the area. For these reasons the Application cannot be split into component parts.

On the basis that Wylfa B goes ahead as part of the Energy Island proposals then locating temporary nuclear workers at Cae Glas and Kingsland fits within the strategic approach required by the Council and provides investment in tourism / leisure infrastructure at Cae

Glas (and Penrhos) to deliver the overall leisure destination, coupled with a substantial affordable housing provision.

2 Can Kingsland housing be developed without being initially used for Wylfa workforce?

Kingsland housing is only to be developed if it is first required for temporary use by Wylfa B nuclear workforce. This restriction is legally binding and laid out in the s106 Heads of Terms (ref No 24) that states *“Restrictions on leisure development at Cae Glas and housing at Kingsland to only proceed if the sites are first used for providing construction worker accommodation in connection with Wylfa B.”*

3 What kind of jobs will be available and will there be any training provision?

The building of the scheme would create 420 full time equivalent (FTE) jobs per year in the construction sector over the main build period. We are committed to working with local training providers and Coleg Menai to ensure training is provided for local employment.

The operation of the Leisure Village/ nuclear worker accommodation campus would provide a whole new hierarchy of jobs in the hospitality sector. We target 90% of all our operational employees to come from the local area (Anglesey) and we have already established links with Agoriad, Mon CF and local schools to ensure there will be opportunities and training for local people.

The Regeneris Consulting assessment (May 2013) estimated that the proposed development would create 465 FTE operational jobs (rising to 615 FTE jobs once multiplier effects are considered).

The actual number of jobs would be higher than this, given the number of part-time jobs which could be created. The total number of on-site jobs created by the development could be in the region of 650-675 jobs. However, until we have developed our operational plan (e.g. shift patterns, employment contracts), it is not possible to accurately assess this. A breakdown of the estimated jobs is provided below:

Table 1: Potential Breadth of Jobs at Penrhos Leisure Village			
Standard Occupational Classification (SOC) Code	Type of Job	No. of FTE Jobs	%
SOC1/2	General Management	40	9%
SOC6	Lodge / Hotel housekeeping	180	39%
SOC6	Facility building / General housekeeping	35	8%
SOC9	Restaurant staff	45	10%
SOC7	Shop / Retail staff	25	5%
SOC6	Health Spa / Gym staff	25	5%
SOC6	Watersports / Spa / Outdoor recreation	25	5%
SOC9	Bar staff	30	6%
SOC4	Reception / hospitality / concierge	35	8%
SOC9	Security	6	1%
SOC5	Landscape / Nature Reserve Maintenance	8	2%
SOC2	Medical services	2	0%
SOC8	Coach Drivers	3	1%
SOC9	Mail Room & Porterage	2	0%
SOC5	M&E maintenance	4	1%
	Total On-site Operational FTE Jobs	465	100%
	<i>Off-site supply chain FTE Jobs</i>	<i>150</i>	
	<i>Total FTE Jobs</i>	615	

Note: Actual number of jobs will be higher than the FTE job number as many will be taken on a part-time basis. Source: Regeneris Consulting, based on insights drawn from Sheffield Hallam University's research on the economic impact of Center Parcs (*An Evaluation of the local economic impact of Center Parcs Forest Holiday Villages in the UK, May 2005*); and insights from Land & Lakes (Anglesey) Ltd on the future operational employment needs of the Leisure Village.

The spread of job opportunities that the proposed development would deliver should also be considered in light of the existing demand for employment opportunities amongst those residents who are seeking work in Anglesey. Over the last 12 months, on average, there have been around 1,960 Anglesey residents claiming Job Seekers Allowance (JSA). It is possible to analyse JSA claimant data in total, but also by the type of occupation sought by the claimant. Their sought occupation response is then given a code using the Standard Occupational Classification (i.e. a SOC code). It can be seen that there is a very good fit between jobs to be created and jobs sought by local residents, as the table below illustrates:

	Penrhos Total FTE Jobs	Total JSA Claimants by Occupation Sought
SOC 1-3: (1) Managers and Senior Officials; (2) Professional occupations; and (3) Associate Professional and technical occupations.	42	179
SOC 4-6: (4) Administrative and secretarial occupations, (5) Skilled trades occupations, and (6) Personal service occupations.	312	536
SOC 7-9: (7) Sales and customer service occupations, (8) Process, plant and machine operatives, and (9) Elementary occupations.	111	1,246
Total	465	1,961

Note: Skill levels associated with occupational SOC codes are typically higher the lower the SOC number.
Source: Regeneris Consulting; ONS Nomis, JSA Claimants by Sought Occupation (October 2012-September 2013). Average taken to account for any seasonal fluctuations over the 12 months.

4 Will the development stop public access to Penrhos Coastal Park and Coastal footpath?

The Coastal footpath will remain open and be guaranteed to be available for public use in perpetuity. This will be secured in the s106 Legal Agreement and is covered in the s106 Heads of Terms (ref 11).

Public access to Penrhos Coastal Park is an essential component of the scheme. Public access will be made available free of charge and the following area of publically accessible open space is proposed: 7 kms of walks, 73 acres of the most widely used public amenity (including 37 acres of woodland), a new visitor centre at Beddmanarch House, car park and toilets.

It should be noted that all of this public amenity is currently under threat with the withdrawal of Anglesey Aluminium Metals Ltd (AAM) from the area and no sustainable business to support the extensive maintenance and liabilities.

Further public access is also to be provided by way of the new 100 acre Nature Reserve at Cae Glas.

5 What is the current cost to maintain the Penrhos Coastal Park and what are the liabilities inherent in the land?

The cost of maintaining the Park is £250,000 per annum and Land and Lakes has been contributing £100,000 per annum to this cost for the last two and a half years to help AAM keep the land accessible and safe for the public to use.

- At Penrhos, there are 13 leasehold properties (of which 5 are protected tenancies) and leases to the cricket club and football club. There are 200 acres of land under management, including 80 acres of woodland, together with gabion sea defences and Grade 2 listed heritage buildings.
- At Cae Glas, there are 320 acres of land under management, including 100 acres of woodland, 2 leasehold properties (of which 1 is protected tenancy) and an ex land fill

site which represents a liability for monitoring for contamination, maintenance and future remedial work.

- At Kingsland there is 80 acres of land under management

All liability for maintenance of the above land and property rests with the landowner.

6 What is the current situation with regard to ex land fill site at Cae Glas?

Land and Lakes has assessed the Wallace Evans Ltd Report; 1994 and Golder Associates (UK) Ltd Audit Report and Phase II Risk Assessment, 2007.

It is fully understood that the two leachate breakout areas will have to be dealt with by the landowner as part of an options appraisal. Treatment beds may be required to accelerate natural attenuation and we accept that these areas would need to be segregated to prevent public access for a period of time. Land and Lakes have assessed and accepted this level of risk and propose that these particular areas of land will become publicly accessible at the point in time when they are fully remediated, particularly as it contributes to the substantial mitigation benefit for the SSSI.

7 What linkages and accessibility will there be to the town centre?

Land and Lakes is committed to work collaboratively with business and community interests in Holyhead town centre to ensure strong and sustainable linkages and mutual benefit. Transport linkages will be strengthened, including shuttle buses to link guests and employees with the town centre as secured as part of green travel plan (Heads of Terms ref 16 of the s106 Agreement). The establishment of a Community liaison group and close links with Communities First in Holyhead is proposed to provide clear on going communication between the leisure Village and Holyhead.

8 Why is the Application so big?

The site is 600 acres and can accommodate a carefully designed scheme that integrates with the landscape. The overall scheme is proposed on an 88 acre footprint which is 17% of the application site and less than 15% of the overall land area to be purchased by Land & Lakes. Scale brings sustainability, and the requirement to create substantial indoor facilities to ensure a high quality, year round tourism destination. The scheme is designed to channel the economic benefits of housing the Wylfa workforce into a viable scheme with legacy for the future whilst minimising the social and environmental impact on the area.

9 Would the development dilute the Welsh language in the area?

The Penrhos Leisure Village will be promoted and developed as the opportunity to experience the very essence of Wales. It will be a flagship scheme to market Anglesey and Wales. Land and Lakes policy is to target 90% of the employees from the local area and promote as far as is possible employment to Welsh speakers with training available to develop any skills gaps. This job creation will not only keep Welsh speakers on the Island but potentially draw Welsh speakers back. The houses at Kingsland would initially accommodate

nuclear workers but thereafter 50% of those houses will be offered as 'affordable' and targeted towards local people. These affordable houses would offer a real opportunity for local social mobility - for the area's young people to find a complete package of training, employment and affordable housing.

10 Are you intending to hold the assets for the long term or sell off elements of the site?

We intend to hold the assets for the long term and be a partner with Anglesey Council and the Community. All of our group's current projects are long term. Land & Lakes are part of the Kingmoor Park Properties / Scowcroft Group – an organisation which values communities and has a history of holding assets for the long term and investing in community infrastructure.

11 How will Holyhead benefit economically from the Wylfa workforce if their daily needs are met on site?

The proximity of this professionally managed worker accommodation facility to the main conurbation of Holyhead and local commercial infrastructure will ensure Holyhead benefits from workers disposable income whilst managing the social impact (as mitigated in the Heads of Terms s106 ref 6, 7, and 8). The provision of goods and services on site will prioritise sourcing from local supply chains.

12 Why have you applied for grant funding?

Land and Lakes has not applied for a grant but a loan from the Regional Investment fund for Wales (RifW) that forms a part of the overall funding package for this development. Obviously, if the scale and nature of the project means that we can access grants that can be drawn down for the benefit of Anglesey then we will be bidding for them, to augment the substantial private investment that we have already committed to make to this £200 million development and add even more value to our proposals.

13 Why can't the housing go elsewhere where there is less environmental impact?

The housing is located at Kingsland, predominantly located within Holyhead settlement boundary on grade 4 agricultural grazing land which is not best and most versatile. It is only developable if the Wylfa workers are initially accommodated at the site and it is required to be located close to the Cae Glas site to enable the nuclear workers to access the central facilities and main transport hub.

14 What will happen to Penrhos if you are turned down?

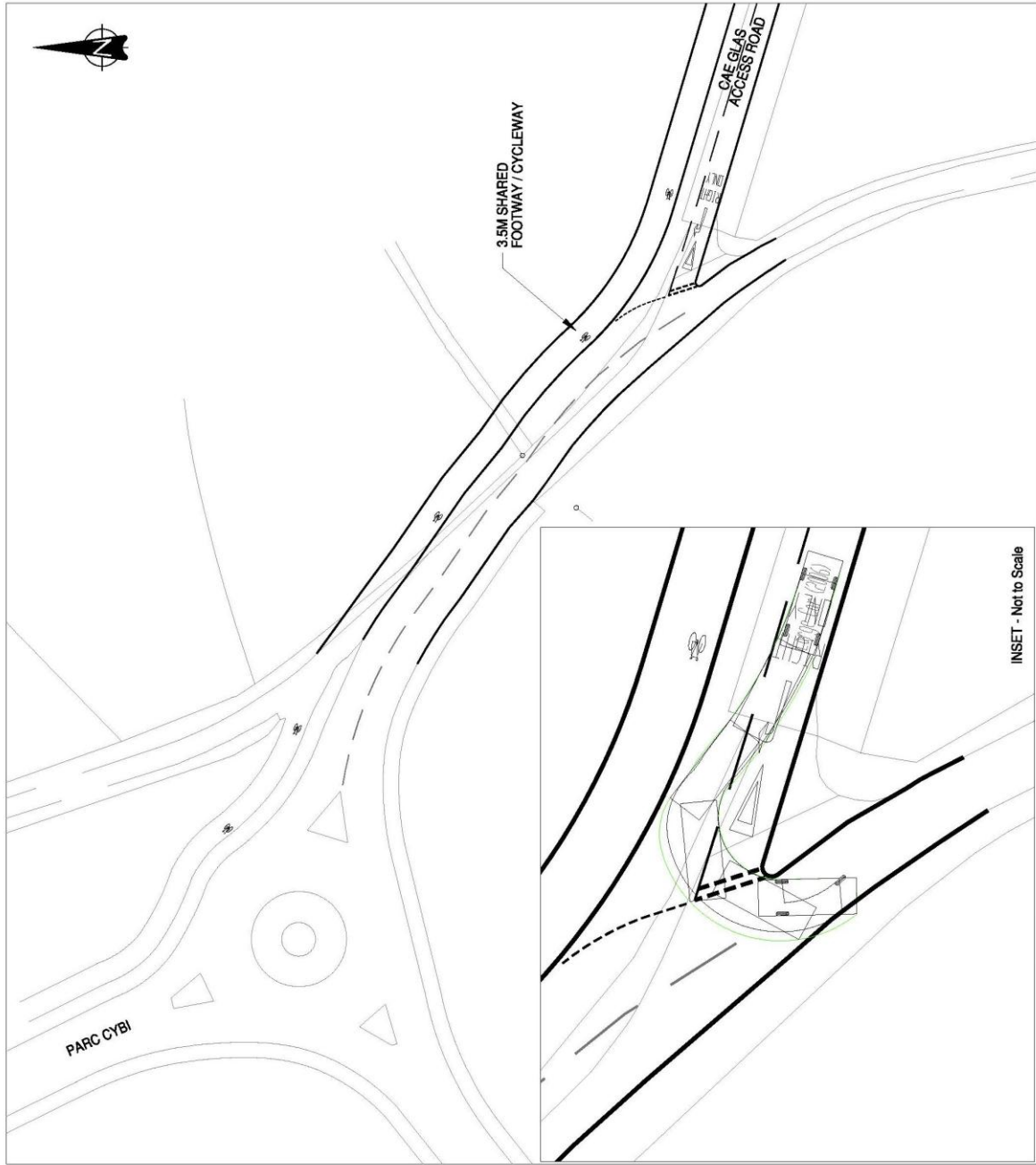
The land is currently owned by AAM, who are withdrawing from the area and wish to sell on. AAM chose Land & Lakes as their partner in their disposal process as Land & Lakes provide the best solution to deliver their objective of creating a legacy to leave behind quality jobs and managed public access.

If we are refused and unsuccessful at Appeal, then we would withdraw from contributing to the current maintenance and AAM will look to sell the land as a package and the future of public access to Penrhos becomes wholly uncertain. Public access to the coastal path and Penrhos coastal park is currently only permissive and could be withdrawn.

15 What will be the impact on schools, police, health and leisure provision as a result of the development?

We have agreed to mitigate the impact on schools, police, health and leisure for the development both during the worker accommodation period and subsequent open market housing provision (as detailed in the Heads of Terms s106 ref 1, 3, 4, 6, 7, 8 and 12). We have engaged with North Wales Police and will agree to provide appropriate financial contributions to ensure management during the worker accommodation programme.

NOTES:



Rev:	Description:	Date:	By:	Chkd:
A	Junction amended to prevent left turn movement.	17.10.13	MF	KY

curtins consulting
 Curtins Consulting Ltd
 10 Oxford Court, Blithington, Manchester, M2 3WQ
 t 0161 228 2394
 www.curtins.com

Birmingham • Bristol • Cardiff • Doncaster • Edinburgh • Glasgow • Leeds • Liverpool • London • Manchester • Nottingham

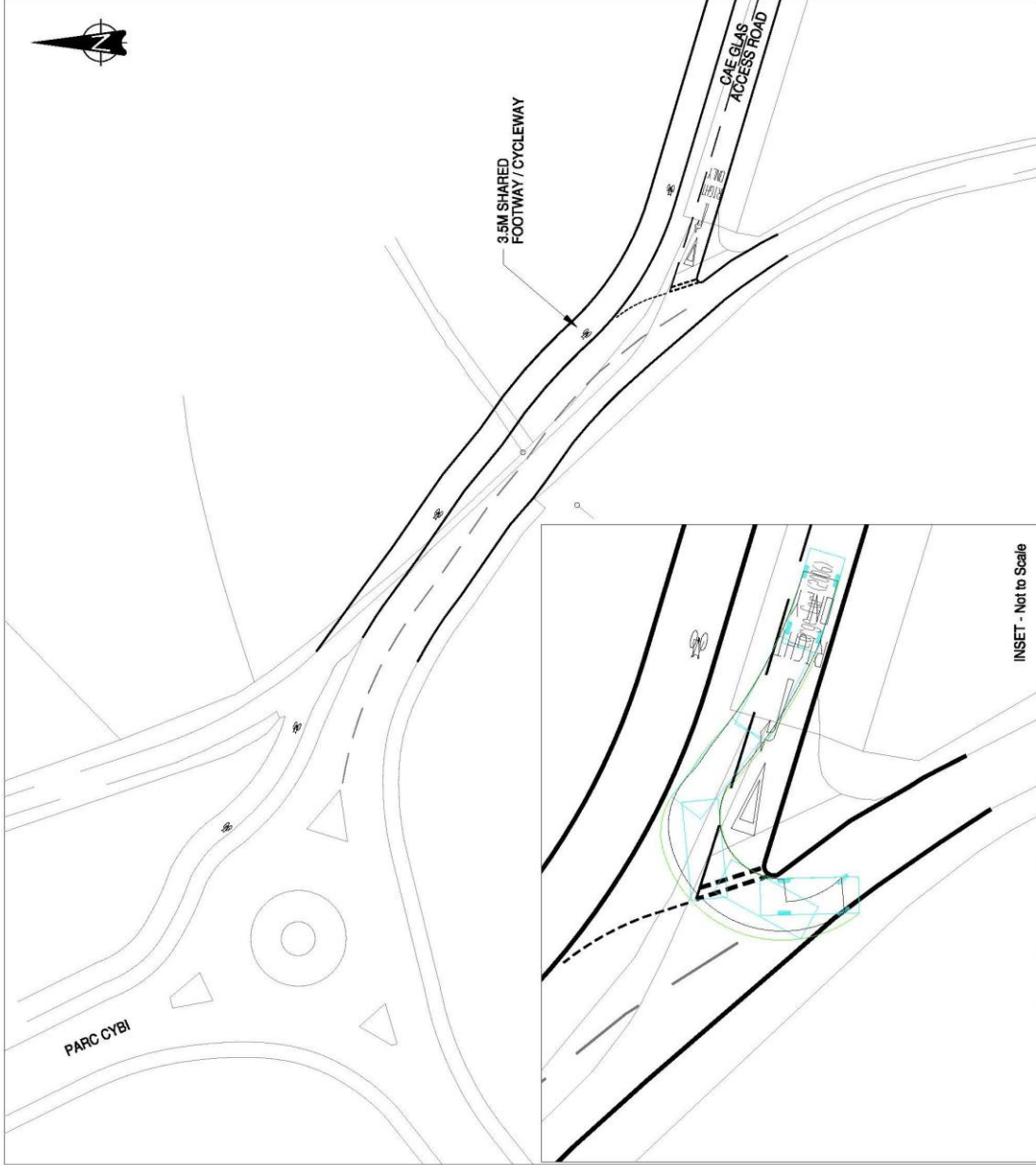
PRELIMINARY
PENRHOS LEISURE VILLAGE
ANGLESEY

Dwg Title: **PROPOSED CAE GLAS ACCESS**

Scale:	1:500	Size:	A3	First Issue:	12.03.12	Drawn:	CMC	Checked:	KY
--------	-------	-------	----	--------------	----------	--------	-----	----------	----

Dwg No: **90145/004**
 Rev: **A**

NOTES:



A	Revision	Description	Date	By	Checked
	1	Junction amended to prevent left turn movement.	17.10.13	MF	KY



Curtins Consulting Ltd
10 Oxford Court, Bathropgate, Manchester, M2 3WQ
T: 0161 230 2394
E: info@curtins.com www.curtins.com
Birmingham • Bristol • Cardiff • Coventry • Edinburg • Exeter • Leeds • Liverpool • London • Manchester • Nottingham

Station: PRELIMINARY

Project: PENRHOS LEISURE VILLAGE
ANGLESEY

Dwg Title: ES FIGURE 5.17
PROPOSED CAE GLAS ACCESS

Scale:	1:500	AS	12.03.12	GMC	KY
Drawn:					
Checked:					

Dwg No: 90145/004
Rev: A



HOW Planning LLP

40 Peter Street
Manchester M2 5GP
T: 0161 835 1333
howplanning.com

Your ref:
Our ref: JS/874

30 October 2013

Gwyndaf Jones
Isle of Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Anglesey LL77 7TW

By Post and Email

Dear Mr Jones

**LAND AND LAKES PROPOSALS AT HOLYHEAD
APPLICATION REF: 46C427K/TR/EIA/ECON**

I write further to HOW Planning's recent letters dated 22 October and 24 October 2013 in connection with the above planning application.

As part of these submissions, aspects of the very full and highly detailed Officers Report to the 2nd October Planning Committee have been highlighted which summarise and assess the substantial amount of information submitted by Land & Lakes in support of the scheme, in order to directly address the two grounds of objection the Committee identified namely:

- "over development" in the countryside; and
- detrimental impact on the AONB (Area of Outstanding Natural Beauty)

In addition to the information provided in these submissions, Land & Lakes is proposing revisions to the development at Kingsland which further improve the situation. The enclosed revised Kingsland Land Use Parameter Plan (Ref. PL1114.K.PP101 rev C) clearly shows the revised parameters for development proposed by Land & Lakes and the location of areas 1,1A & 2 described below.

Prior to this revision, the majority of the area proposed by Land & Lakes for built development at Kingsland fell within the Holyhead settlement boundary as defined in the Stopped UDP. There were however two areas of the built development which were proposed on land outside of the settlement boundary.

Land & Lakes has given considerable consideration as to whether these areas can be omitted from the proposed developable area. It is possible to omit area 2 but not possible to omit area 1 (as referenced on the attached plan). However, to compensate for this, a larger area of land (referenced as area 1A), which is located within Holyhead's settlement boundary, is proposed to be omitted. The omission of this land provides an increased buffer between the proposed built development and the open countryside to the west, from where there are views over the site (as shown in the submitted Landscape and Visual Assessment). This would serve to further reduce the landscape and visual

+ + + + + + + + + +

Planning and Environmental Advisers

Partners:

Gary Halman BSc FRICS MRTPI
Richard Woodford BA (Hons) BSc BTP MRICS MRTPI
Jon Suckley MTCP (Hons) MRTPI
Fiona Woodford
Julie Halman

Associates:

Carol Clarke BA (Hons) MTPI MRTPI
Richard Barton BSc (Hons) MA MRTPI

HOW Planning LLP

Registered Office: 40 Peter Street, Manchester M2 5GP
Registered in England and Wales Registered Number: OC318465
HOW Planning LLP is a Limited Liability Partnership
Any reference to Partner means a member of HOW Planning LLP

impact of the Kingsland proposals upon the AONB. This added benefit would not be achieved by omitting area 1 as views into this area are over the golf course, which comprises higher land that naturally screens this part of the site.

In total, the developable area will be decreased by 1.034 hectares and to reflect this, the revised number of houses proposed at Kingsland will be reduced to a maximum of 320 (down from 360). This reduction in house numbers is the maximum reduction that Land & Lakes is able to offer and the revision to the proposals reduces the developed area across the entire scheme to approximately 16.5% of the application site.

A review of the submission materials has been conducted and it is confirmed that the reduction in the scale of development at Kingsland does not materially affect the findings of the EIA. Where differences between the information provided and the revised proposals have been identified, they are summarised below.

The assessment of traffic impacts (including the impact of traffic on air quality and noise) has been based on 360 units, meaning that the information presented represents a worst case scenario. Equally, the socioeconomics assessment includes an evaluation on the impact on demand for social and community services, which now also represents a worse case. The LVIA includes two photomontages from the west of the site. These photomontages show dwellings in areas that are now reserved for open space and as such they also represent a worse case assessment. These assessments need not be revised as the scale of development is reduced and any impacts would be lesser in extent or, at worst, remain the same.

The socioeconomics assessment includes an evaluation of the potential local spend from residents of the proposed dwellings and the impact this could have on the creation of local jobs. The reduction in dwelling numbers is anticipated to reduce the number of jobs created by local spending from 40 FTE to around 35 FTE jobs. This is an insignificant change, given the overwhelming job opportunities that the overall development will create, and would not affect any of the conclusions or mitigation measures set out in the ES.

In summary, the changes to the Kingsland scheme have been comprehensively assessed using a worst case scenario in the ES and the overall findings of the report remain valid.

Revised Plans

To reflect the revisions to the proposals described above, please find enclosed the following revised plans for substitution:

- Kingsland Land Use Parameter Plan (Ref. PL1114.K.PP101 rev C); and
- Kingsland Building Heights Parameter Plan (Ref. 232962 - 909 rev E).

Overwhelming Support for the Development

The support for the development has continued to grow since our last submission on 24 October. Whilst you will have continued to receive letters of support for the development, support has also grown in the social media channels as follows:

- An **e-petition** in support of the proposals has currently been **signed by 797 signatures**. This e-petition can be found at:

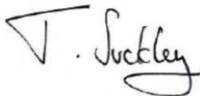
<http://www.gopetition.com/petitions/yes-to-land-and-lakes.html>

- The **facebook page** 'Land and Lakes Anglesey' was specifically created by Land & Lakes for this project and currently has **1,340 likes**. The facebook page can be found at:

<https://www.facebook.com/landandlakesAnglesey>

We request that the information provided in this letter is reflected in the Officers report to Planning Committee and that Members consider it carefully before debating the application at the forthcoming Committee meeting.

Yours sincerely



JON SUCKLEY

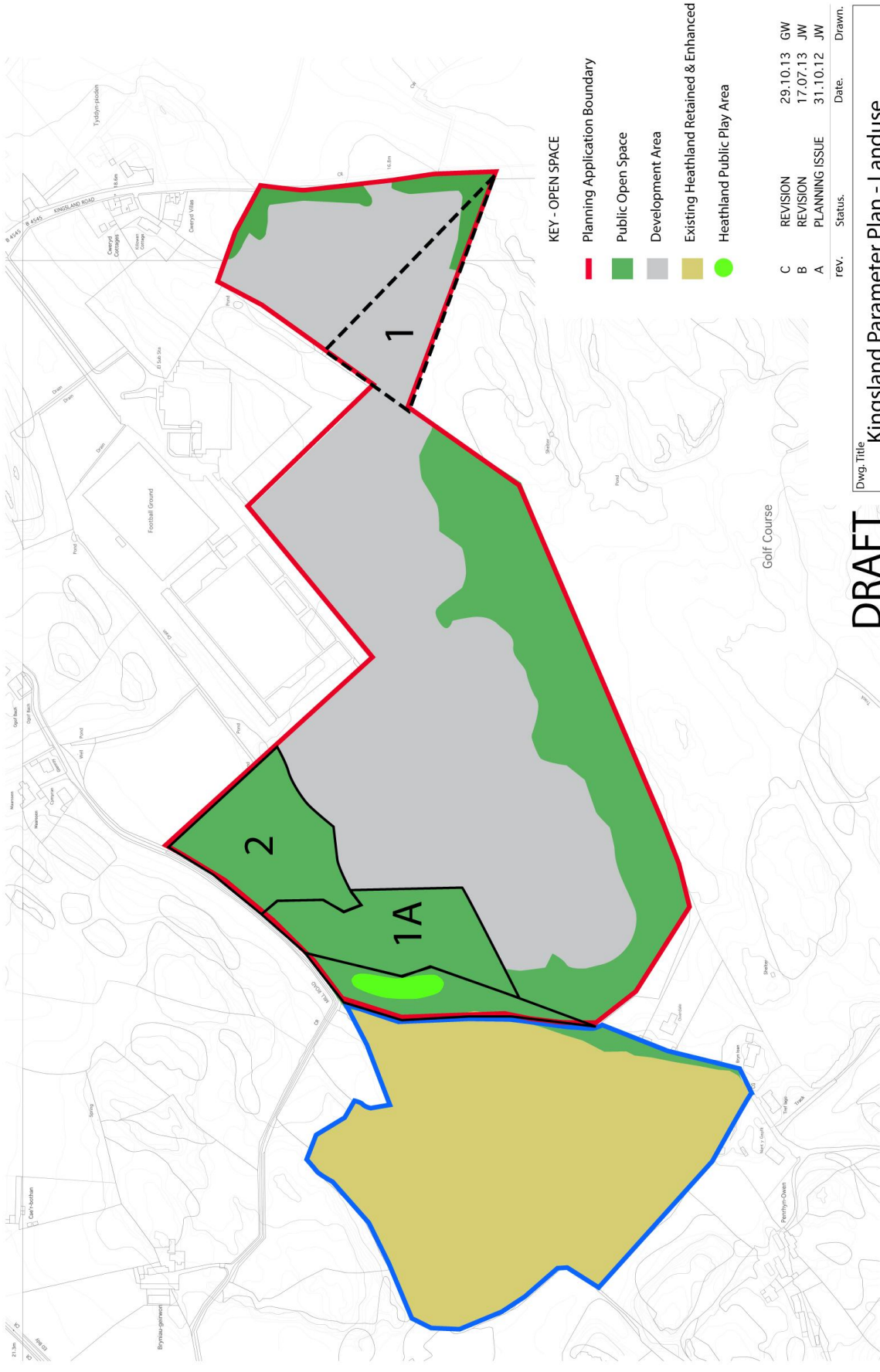
PARTNER

Direct Line: 0161 831 5878

Email: jon.suckley@howplanning.com

Enc. Kingsland Land Use Parameter Plan (Ref. PL1114.K.PP101 rev C)
Kingsland Building Heights Parameter Plan (Ref. 232962 - 909 rev E)

Cc: David Pryce-Jones – IOACC
Richard Sidi – Land & Lakes
Gary Halman – HOW Planning



DRAFT

Dwg. Title	Kingsland Parameter Plan - Landuse		
Dwg. No.	PL1114.K.PP101	rev.	C
Scale	nts	Date	29.10.13
	Drawn	GW	EL
	Status	PLANNING	
	Appd.	EL	

Notes:
 Drawings are based on survey data and may not accurately represent what is physically present on the site. All dimensions are to be verified on site before proceeding with the work.
 All dimensions are in millimeters unless noted otherwise.
 Detail shall be detailed in writing of any discrepancies.
Key Plan:
 Not to scale



Kingsland site as Proposed
 Scale: 1:500

Building Heights (from ground to ridge level)
 up to 5m
 up to 10m

Note: The plan above is based on a 5m OS file and AOD (Above Ordnance Datum) Information.

Reference	Building	Reference location	Building Height (OS file)	Min height (m)	Max height (m)	Min height (m)	Max height (m)
1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10	10

CLIENT
 Land and Lakes (Angley) Ltd

PROJECT
 Preston Holiday Village

DRAWING TITLE
 Building Heights
 Kingford

SIZE & SCALE
 A1 - As Shown @ 1:1

DRAWING STATUS
 ISSUED FOR PLANNING

JOB NUMBER
 13282

DRAWING NO.
 909

REVISION
 E



PURCELL