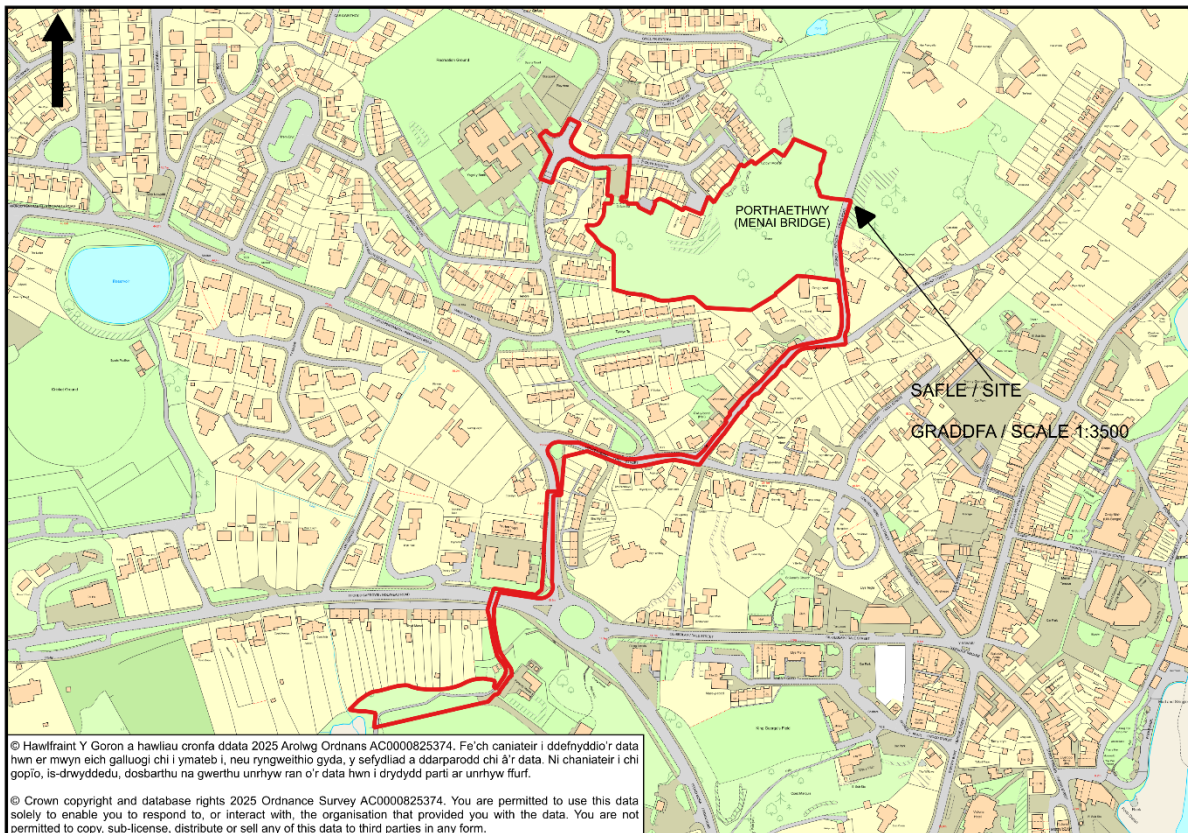


Rhif y Cais: FPL/2024/228

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai

**Bwriad:** Cais llawn ar gyfer codi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol, creu mynedfa newydd i geir, gwaith i wella y briffordd, dymchwel yr annedd presennol ar y safle ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ger

**Lleoliad:** Glanynys, Tyddyn Mostyn, Porthaethwy



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

**Argymhelliad:** Caniatáu

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Argymhellir bod Aelodau y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ymweld â'r safle gan fod y datblygiad yn gais cynllunio mawr a gyflwynwyd gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Cafodd ymweliad â'r safle ei gynnal ar y 18 Mawrth, 2026 a mae aelodau bellach yn ymwybodol o'r safle a'i leoliad.

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

Mae'r cynnig yn gais llawn ar gyfer codi cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl gyda chyfleusterau cymunedol yn gwasanaethu'r ddau, ynghyd â datblygiad cysylltiedig. Mae'r cynnig yn cynnwys y canlynol:-

- Dymchwel annedd bresennol ar y safle
- Codi cyfleuster gofal ychwanegol hunangynhwysol 45 uned (31 x uned 1 gwely a 14 x uned 2 wely)
- Codi cartref gofal preswyl 28 ystafell wely
- Cyfleusterau Cymunedol, gan gynnwys bwyty/caffi, derbynfa, lle/cyfleusterau ar gyfer gwasanaethau cymorth cymunedol gan gynnwys swyddfa ar y llawr uchaf
- Ardaloedd Amwynder Allanol
- Creu ffordd fynediad, maes parcio ac ardaloedd troi oddi ar y ffordd
- Gwaith Gwella Priffyrdd
- Darparu ffordd fynediad i gerbydau tân/argyfwng oddi ar Ffordd Penclip
- Cynllun Draenio Budr a System Draenio Dŵr Wyneb Gynaliadwy
- Trefniadau Dŵr Wyneb
- Tirweddu, Gwelliannau Bioamrywiaeth
- Is-orsaf a gwaith cysylltiedig

Mae safle'r cais tua 1.803 hectar ac mae wedi'i leoli rhwng Ystâd Tyddyn Mostyn i'r gorllewin a Ffordd Penclip i'r dwyrain. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ardal breswyl o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae'r safle hefyd wedi'i ddyrannu fel dyraniad tai (T38). Mae'r tir yn segur ar hyn o bryd, gyda choed, llwyni a rhedyn yn gordyfu arno ac mae'r tir yn rhedeg i lawr tuag at Ffordd Penclip. Ceir mynediad i'r safle o ystâd bresennol Tyddyn Mostyn a bwriedir creu mynediad newydd i gerbydau er mwyn creu system unffordd. Mae gwaith gwella priffyrdd a'r cynnig yn cynnwys pibell ddraenio newydd o'r safle ar hyd y briffordd i lawr tuag at Afon Menai i ollwng dŵr wyneb o'r safle.

Mae'r tir i'r Gogledd, y De a'r Gorllewin yn cynnwys tai preswyl o wahanol fathau, byngalos, tai a fflatiau 3 llawr. Mae'r ardal i'r Gogledd-ddwyrain yn ardal werdd heb ei datblygu.

Mae hwn yn gais cynllunio mawr sydd wedi bod yn destun proses ymgynghori statudol cyn gwneud cais. Mae'r gofyniad i gynnal ymgynghoriad cyn ymgeisio wedi'i nodi yn Adran 17 o Ddeddf a Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd gan Orchymyn 2016.

## **Mater(ion) Allweddol**

- Ystyriaeth Polisi
- Dyluniad, Graddfa a Chynllun
- Datganiad Tirweddd, Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd
- Yr Iaith Gymraeg
- Isadeiledd a Darparu Llecynnau Agored
- Archaeoleg
- Priffyrdd, Mynediad a Pharcio
- Cynaliadwyedd
- Draenio
- Cadwraeth Ynni a Dŵr
- Amwynder Preswyl

## **Polisiâu**

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

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig  
 Polisi Strategol PS 2: Isadeiledd a Chyfraniadau gan Ddatblygwyr  
 Polisi ISA 5: Darparu Llecynnau Agored Mewn Datblygiadau Tai Newydd  
 Polisi ISA 2: Cyfleusterau Cymunedol  
 Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd  
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd  
 Polisi TRA 1: Datblygiadau Rhwydwaith Cludiant  
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant  
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio  
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy  
 Polisi Strategol PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt  
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu  
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle  
 Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu  
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr  
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon  
 Polisi Strategol PS 17: Strategaeth Aneddleoedd  
 Polisi TAI 2: Tai Mewn Canolfannau Gwasanaeth Lleol  
 Polisi TAI 11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Llety Gofal Arbenigol ar Gyfer yr Henoed  
 Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai  
 Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad  
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol  
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol  
 Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol  
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol  
 Polisi AMG 4: Gwarchod yr Arfordir  
 Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth  
 Polisi AT 4: Diogelu Safleoedd Archeolegol nad ydynt wedi'u Dynodi a'u Gosodiad

Canllaw Cynllunio Atodol - Tai Fforddiadwy (2004)  
 Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)  
 Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy - Gorffennaf 2019

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, Chwefror 2024)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (2006)  
 Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd (2004)  
 Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)  
 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)  
 Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)  
 Nodyn Cyngor Technegol 8: Ynni Adnewyddadwy (2005)  
 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017)  
 Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)  
 Nodyn Cyngor Technegol 11: Sŵn (1997)

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

Ymgynhorai	Ymateb
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Derbyniwyd sylwadau Polisi Cyffredinol

Strategol Tai / Housing Strategy	Sylwadau wedi'u derbyn ynglŷn â'r angen am dai yn yr ardal.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Cymeradwyaeth gydag amod y dylid gwneud gwaith yn unol â'r arolygon ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Yn fodlon â'r wybodaeth a gyflwynwyd ac yn argymhell cymeradwyaeth amodol.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau wedi'u derbyn.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Cyngor Safonol mewn perthynas ag oriau gwaith, gwybodaeth am gloddio creigiau a'r gofyniad i gynnwys amod Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu.
GCAG / GAPS	Dim sylwadau.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Nid oes angen cyfraniad ariannol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Cymeradwyaeth Amodol.
Draenio / Drainage	Cefnogi cais yn amodol ar gymeradwyaeth SuDS
Cynghorydd Sonia Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Robin Wyn Williams	Dim ymateb
Cynghorydd Dyfed Wyn Jones	Dim ymateb
Cyngor Tref Porthaethwy/ Menai Bridge Town Council	Gofynnwyd am amser pellach i gyflwyno sylwadau tan 8/211
Gwastraff / Waste	Sylwadau cyffredinol mewn perthynas â chasglu gwastraff
Betsi Cadwaladr University Health Board	Sylwadau wedi'u derbyn
North Wales Police Service	Dim ymateb
Gwasanaeth Tân Gogledd Cymru /North Wales Fire Service	Dim sylwadau.
Gwasanaethau Cymdeithasol / Social Services	Angen am y math hwn o lety i ddiwallu'r angen yn lleol
Rheolwr Polisi a Strategaeth / Policy & Strategy Manager	Sylwadau Safonol
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim ymateb
Dwr Cymru/Welsh Water	Cymeradwyaeth amodol mai dim ond dŵr budr fydd yn cael ei gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rhodddwyd hysbysiad safle mewn sawl lleoliad a hysbyswyd eiddo cyfagos trwy lythyr. Cafodd y cais ei hysbysebu hefyd yn y papur newydd lleol fel cais cynllunio mawr. Y dyddiad dod i ben ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Chwefror, 2026. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 10 sylw ar y we ac anfonwyd 11 llythyr at yr Adran, pob un yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae'r prif sylwadau fel a ganlyn:-

- Nid oes angen datblygiad ac nid yw'n safle addas
- Dim digonol o Isadeiledd i gefnogi'r datblygiad o ran Priffyrdd
- Datblygiad ger yr Ysgol Gynradd
- Byddai Tai Fforddiadwy'n well a dylid cadw'r Llecyn Gwyrdd
- Effaith ar eiddo preswyl cyfagos o ran graddfa, goredrych, sŵn, aflonyddwch
- Niwed Ecolegol a sut y gwneir iawn am hyn
- Cynnydd mewn Traffig, Diogelwch Priffyrdd
- Lleoliad ddim yn gynaliadwy
- Llifogydd o ganlyniad i'r datblygiad
- Effaith o ran Sŵn a Golau
- Annedd wedi'i ddymchwel a holi a allai preswylwyr gael eu lleoli ar y safle yn hytrach nag oddi ar y safle.
- Capasiti o ran draenio ar gyfer y datblygiad
- Cerbydau Argyfwng – sut y darperir ar gyfer y rhain
- Tarfu ar drigolion o ganlyniad i'r gwaith, yn enwedig y gwaith priffyrdd
- Dim manylion rheoli traffig adeiladu
- Mynediad Argyfwng – Nid oes unrhyw sicrwydd na fydd hwn yn cael ei ddefnyddio o ddydd i ddydd.
- Croesewir cylchfan fach
- Dim lle i barcio ar ystâd Tyddyn Mostyn i breswylwyr presennol
- Dylid cynnal Arolwg Geodechnegol
- Dylid cynnal Asesiad Creigiau a'r effaith ar eiddo cyfagos
- Dylid cynnal arolygon o eiddo cyn y gwaith adeiladu

Mewn ymateb i'r sylwadau a godwyd:-

- Mae angen y datblygiad ac mae'r Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau y bydd y datblygiad yn darparu'r angen am y math hwn o ddatblygiad i bobl leol.
- Mae Isadeiledd Lleol wedi'i ystyried. Ymgynghorwyd â'r ymgynghorwyr perthnasol ac nid oes unrhyw un yn gwrthwynebu'r cynnig.
- Mae'r safle wedi'i leoli ger Ysgol Gynradd; fodd bynnag, ni fydd y datblygiad yn effeithio ar yr Ysgol Gynradd mewn unrhyw ffordd.
- Rhaid i'r Adran Gynllunio ystyried y cais cynllunio sydd wedi'i gyflwyno.
- Mae'r effaith ar eiddo preswyl cyfagos wedi'i ystyried yn fanwl ym mhreif gorff yr adroddiad.
- Mae ystyriaethau ecolegol wedi'u hystyried yn fanwl ym mhreif gorff yr adroddiad
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â gwaith mynediad, parcio, gweledd a gwella'r briffordd
- Mae'r safle o fewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn cyrraedd hawdd i ganol y dref a safleoedd bysiau.
- Mae Dŵr Wyneb wedi'i ystyried yn briodol, a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd gael cymeradwyaeth SuDS
- Bydd elfen o darfu yn ystod y gwaith adeiladu, ond mae hyn yn arferol. Unwaith y bydd y gwaith wedi'i gwblhau, ni ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl gerllaw.
- Bydd annedd bresennol yn cael ei dymchwel; fodd bynnag, bydd preswylwyr yr annedd yn cael eu hadleoli, bydd hyn yn amodol ar Adrannau perthnasol eraill yn gwneud y dewisiadau cywir.
- Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon bod digon o gapasiti i ddarparu ar gyfer dŵr budr o'r datblygiad.
- Bydd y fynedfa oddi ar Ffordd Penclip ar gyfer cerbydau argyfwng yn unig a bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod hyn yn cael ei weithredu.
- Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi mynegi unrhyw bryder am golli llefydd parcio ar Ystâd Tyddyn Mostyn
- Cynhaliwyd Arolwg Geodechnegol
- Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod gwybodaeth ddigonol am gloddio creigiau yn cael ei chyflwyno cyn dechrau'r gwaith ar y safle.

## Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim.

## Prif Ystyriaethau Cynllunio

### Ystyriaethau Polisi.

Yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) mae Porthaethwy wedi'i nodi fel Canolfan Gwasanaethau Lleol o dan Bolisi TAI2 (Tai mewn Canolfannau Gwasanaethau Lleol). Mae'r polisi yn cefnogi tai o fewn y ffin ddatblygu yn amodol ar fodloni meini prawf y polisi.

Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy ac fe'i dyrennir o dan T38 fel safle tai i ddarparu amcangyfrif o 40 o unedau preswyl. Felly, y prif bolisiau perthnasol ar gyfer y cais hwn yw TAI2 a TAI11 (Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol i'r Henoed).

Y ddarpariaeth ddangosol ar gyfer Porthaethwy dros gyfnod y cynllun yw 115 o unedau. Yn ystod y cyfnod rhwng 2011 a 2023 mae cyfanswm o 72 o unedau wedi'u cwblhau ym Mhorthaethwy. Byddai'r cynnig yn darparu 15 uned ychwanegol ac nid oes digon o gapasiti ym Mhorthaethwy ar gyfer y twf ychwanegol hwn. Y lefel twf dangosol ar gyfer Canolfannau Gwasanaethau Lleol yw 1754 o unedau, a chwblhawyd 996 o unedau rhwng 2011 a 2023 ym mhob Canolfan Wasanaeth Leol. 503 o unedau yn y banc tir a 311 o unedau ar safleoedd a ddyrannwyd heb ganiatâd. Mae hyn yn golygu bod diffyg o -56 uned ar hyd o bryd.

Gan fod twf yr anheddiad yn fwy na'r hyn a ragwelwyd, mae angen cyfiawnhau'r cais gan amlinellu sut mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i'r afael ag anghenion y gymuned leol.

Polisi TAI11: Cartrefi Gofal Preswyl, Tai Gofal Ychwanegol neu Lety Gofal Arbenigol i'r Henoed

Mae'r polisi yn nodi y bydd cynigion ar gyfer yr uchod yn cael eu caniatáu ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r canlynol:-

1. Mae'r cartrefi gofal preswyl, tai gofal ychwanegol neu lety gofal arbenigol wedi'u lleoli oddi mewn i ffiniau datblygu naill ai'r Ganolfan Isranbarthol neu Ganolfan Wasanaeth Drefol neu Leol neu;

*Fod safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Canolfan Wasanaeth Lleol a'i fod felly'n cydymffurfio â meini prawf 1 y polisi.*

2. Mae Llety Gofal Arbenigol, mewn amgylchiadau eithriadol, yn cynnwys aildddefnyddio safleoedd tir llwyd addas neu adeiladau sy'n agos at ffiniau datblygu, os gellir darparu cyfiawnhad clir am ei leoliad, gan roi ystyriaeth i natur y gofal sydd ei angen, yr effaith ar drafnidiaeth, ac y gellir dangos nad yw safleoedd eraill yn addas ac/neu nad ydynt ar gael; a

*Bod y datblygiad yn cydymffurfio â meini prawf 1 ac felly nid yw meini prawf 2 y polisi yn berthnasol.*

3. Yn achos cartrefi gofal preswyl a thai gofal ychwanegol, rhaid i'r safle fod o fewn pellter cerdded rhesymol at wasanaethau a chyfleusterau yn y Ganolfan neu lwybr cludiant cyhoeddus rheolaidd at wasanaethau a chyfleusterau a

*Bod safle'r cais mewn lleoliad hynod gynaliadwy yn agos at ganol y dref. Mae gan y safle hefyd wasanaeth cyson o ran trafnidiaeth gyhoeddus sy'n cysylltu â chanol y dref a thu hwnt.*

4. Na fydd y cynnig yn arwain at orddarpariaeth o lety gofal o gymharu ag anghenion yr ardal leol.

*Mae'r Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol wedi cadarnhau ei gefnogaeth i'r cais cynllunio gan fod angen am y math hwn o lety heb ei ddiwallu yn yr ardal, ac ni fyddai'r cynnig yn arwain at orddarparu 'llety gofal'.*

Mae paragraff 4.2.13 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai awdurdodau cynllunio nodi lle y gallai fod angen ymyriadau i ddarparu'r cyflenwad tai, gan gynnwys ar gyfer safleoedd penodol. Rhaid bod digon o safleoedd sy'n addas ar gyfer yr amrywiaeth lawn o fathau o dai i fynd i'r afael ag anghenion cymunedau a nodwyd, gan gynnwys anghenion pobl hŷn a phobl ag anableddau. Yn hyn o beth, dylai awdurdodau cynllunio hyrwyddo cymunedau preswyl cynaliadwy â deiliadaeth gymysg gyda thai 'heb rwystrau', er enghraifft wedi'u hadeiladu i safon Lifestyle Homes i alluogi pobl i fyw'n annibynnol ac yn ddiogel yn eu cartrefi eu hunain am gyfnod hirach.

Bydd y cynnig yn gwneud cyfraniad gwerthfawr a sylweddol at fynd i'r afael â'r anghenion presennol sydd heb eu diwallu ar gyfer y mathau hyn o lety yn yr ardal ac mewn lleoliad hynod gynaliadwy a hygyrch a safle sydd wedi'i ddyrannu at ddibenion tai o fewn y ffin ddatblygu. Nod y cais cynllunio hwn yw diwallu'r anghenion lleol a nodwyd ar gyfer cyfleuster o'r fath, gan fynd i'r afael â'r anghenion am lety hunangynhwysol Gofal Ychwanegol yn ogystal â Gofal Preswyl arbenigol yn benodol ar gyfer pobl â dementia. Bydd y cynnig yn cynnwys cyfleuster adnoddau cymunedol iechyd a gofal cymdeithasol integredig. Bydd darpariaeth ar y safle hefyd yn darparu hwb Tîm Adnoddau Cymunedol lleol, a fydd yn hwyluso cyswllt agosach a gwell cefnogaeth i'r gymuned. Bydd hyn yn gwneud darpariaeth yn ne'r Ynys, a thrwy hynny'n cau bwlch yn y ddarpariaeth yn yr ardal ac yn ategu'r gwasanaethau tebyg sydd ar gael yn Llangedfni a Chaergybi.

Byddai'r cynnig yn fwy na lefel twf dangosol yr anheddiad o 27 annedd (h.y. cynnydd o 5 annedd yn fwy na'r dyraniad dangosol o 40 ar gyfer y safle, ynghyd â'r 22 uned bresennol y tu hwnt i'r lefel twf dangosol a ragwelir ar gyfer yr anheddiad yn llawn).

Yn unol â'r Adroddiad Angen am Dai, mae galw clir am unedau fforddiadwy 100% a llety arbenigol fel hyn.

Mae polisi PCYFF2 yn nodi y dylai datblygiadau sicrhau dwysedd o 30 annedd yr hectar. Bydd y cynnig yn darparu 25.61 annedd yr hectar, sy'n is na gofynion y polisi; Fodd bynnag, o ystyried topograffeg a chyfyngiadau'r tir, yr angen i gadw coed ar derfynau'r safle yn ogystal â darparu cyfleusterau digonol fel lle parcio, gwelliannau bioamrywiaeth a darparu digon o le rhwng y datblygiad ac eiddo preswyl cyfagos, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol.

Mae Polisi TAI 8 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan bod rhaid i bob datblygiad tai sicrhau bod y datblygiad yn gwella ac yn cyfrannu at gydbwysedd tai ac yn diwallu'r anghenion a nodwyd yn y gymuned. Mae Asesiad o'r Farchnad Dai wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio ac mae'n cadarnhau y byddai'r cynnig yn mynd i'r afael ag angen arbenigol. Mae'r galw am y math hwn o ddatblygiad yn cynyddu a'r math hwn o lety arbenigol gyda chynnydd o 70% mewn pobl dros 85 oed ar yr ynys yn y 10 mlynedd nesaf.

Bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn Ddosbarth Defnydd C2 gan fod cyfleusterau cymunedol wedi'u darparu gyda'r cynllun. Bydd yn cael ei gynnig fel llety rhent yn unig gyda rhenti wedi'u gosod ar lefel fforddiadwy. Bydd y cynnig yn eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn ac yn cael ei reoli gan Gyngor Sir Ynys Môn, a bydd hyn yn sicrhau y bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn darparu unedau fforddiadwy 100% am byth.

Bydd y cyfleuster gofal ychwanegol yn darparu 32 o fflatiau hunangynhwysol 1 ystafell wely a 13 o fflatiau hunangynhwysol 2 ystafell wely. Bydd yr elfen cartref gofal preswyl yn darparu 28 ystafell wely gydag en-suites a fydd yn cael eu gosod yn seiliedig ar bolisi gosod lleol, gyda phanel yn asesu darpar breswylwyr yn seiliedig ar anghenion i sicrhau cyfuniad cytbwys o anghenion.

O fewn ffin ddatblygu Porthaethwy, rhaid i gynigion ar gyfer datblygiad preswyl sicrhau 30% o anheddau fforddiadwy, byddai hyn yn cyfateb i 13.5 o unedau pe bai'r cynnig yn cael ei drin fel datblygiad preswyl. Fodd bynnag, byddai'r safle hwn yn darparu tai fforddiadwy 100% am byth.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys darpariaeth ar gyfer cyfleusterau cymunedol fel:- Ystafelloedd amlbwrpas a chyfleusterau cymunedol a fydd ar gael i'w defnyddio gan breswylwyr a grwpiau cymunedol lleol. Darperir hwb Tîm Adnoddau Cymunedol lleol yn yr adeilad a fydd yn hwyluso cyswllt agosach a gwell cefnogaeth i'r gymuned, ardal deras allanol, a chaffi/bwyty. Bydd y caffi/bwyty yn bennaf at ddefnydd preswylwyr y cyfleusterau Gofal Ychwanegol ond bydd hefyd ar gael i ymwelwyr a thrigolion lleol. Ystyrir y bydd y caffi/bwyty hwn yn ategol i'r prif ddefnydd ac ni ystyrir y bydd y caffi/bwyty yn cael effaith uniongyrchol ar fusnesau yng Nghanol y Dref.

Mae Polisi ISA2: Cyfleusterau Cymunedol yn datgan y caniateir cynigion ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r canlynol:-

1i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;

*Bod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu a'i fod felly'n cydymffurfio â'r meini prawf hyn.*

ii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deuol o gyfleusterau presennol neu addasu adeiladau presennol;

*Bydd y cynnig yn gwasanaethu'r llety o fewn y cynnig, a fyddai hefyd ar gael i'r gymuned leol. Nid oes unrhyw adeilad ar y safle y gellid ei ddefnyddio.*

iii. os yw'r cynnig yn gofyn am ail leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw;

*Nid yw'r maen prawf hwn yn berthnasol i'r cynnig.*

iv. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddiad;

*Ystyrir bod graddfa'r cyfleuster cymunedol yn ddigonol i ddiwallu anghenion y datblygiad a'r ardal gyfagos.*

v. bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus.

*Mae'r safle cais mewn ardal hygyrch iawn o Borthaethwy gyda chanolfan trafndiaeth gyhoeddus ardderchog.*

Mae paragraff 4.4.1 o CCA yn datgan pwysigrwydd adeiladau cymunedol ar gyfer cynnal cymunedau a'u llesiant.

Mae'n bwysig nodi bod y safle hwn wedi'i ddyrannu at ddibenion tai; Fodd bynnag, ni ystyrir y bydd yr adnodd cymunedol yn cael effaith niweidiol ar y dyraniad tai gan ei fod yn rhan integredig o'r datblygiad.

### **Dyluniad, Graddfa a Chynllun**

Bydd yr adeilad arfaethedig yn cynnwys arwynebedd safle o oddeutu 1.8ha gydag ôl troed adeilad o oddeutu 2,450 metr sgwâr a man agored oddeutu 7,980 metr sgwâr. Bydd yr adeilad yn gymysgedd o 2 a 3 llawr o ran uchder gan ddefnyddio topograffeg y tir. Mae'r adeilad ar ben uchaf y safle ger Tyddyn Mostyn yn cael ei gadw ar raddfa is tra bod yr adeilad mwy wedi'i osod ar lefelau isaf y safle er mwyn lleihau'r effaith ar y dirwedd. Bydd y 3 llawr wedi'u lleoli ar dir is ac ni fyddant yn fwy nag uchder yr adeilad

ar ochr uchaf y safle. Mae'r defnydd o gerbydau wedi'i gyfyngu i'r lefel uwch ger Tyddyn Mostyn er mwyn sicrhau bod pen isaf y safle yn cael ei gadw'n rhydd o geir.

Wrth edrych o Dyddyn Mostyn, mae'r adeiladau'n edrych fel rhai unllawr, wrth edrych o'r de, mae'r adeilad yn dri llawr gyda chymysgedd o doeau gwastad ac ar ongl. Mae'r coed aeddfed a lled-aeddfed o amgylch ymyl y safle yn creu terfyn da ac yn gwahanu'r datblygiad oddi wrth yr eiddo preswyl. Mae ardal fwy o goetir i'r gogledd-ddwyrain yn darparu cefndir coediog trwchus.

Bydd yr ardaloedd ar hyd y terfyn yn cael eu gadael ar gyfer llecynnau tirweddu gwyrdd a pharthau clustogi o amgylch y cynllun. Mae'r cynigion tirweddu wedi'u cynllunio mewn ffordd sy'n cadw'r gwyrddni o amgylch y safle er mwyn annog preswylwyr i ddefnyddio'r ardd.

Bydd waliau cynnal cerrig yn cael eu codi i greu closydd a therasau fel y dangosir ar luniad rhif 1845-JMA-ZZ-XX-DR-A-0104 'Cynllun Arfaethedig – Lefelau Is'.

Bydd sawl math o derfyn o amgylch y safle i ddiogelu'r safle, mae'r rhain yn cynnwys rheiliau metel o wahanol uchder a ffens bostyn a gwifren. Hefyd cedwir gwyrchoedd trwchus a ffensys rhwyll (*mesh*) presennol, waliau blociau uchel a waliau tywodfaen isel.

Mae'r cynnig yn ystyried y lefelau tir amrywiol i sicrhau bod y dyluniad yn gweddu i'r ardal. Mae'r trefniadau parcio wedi'u gwneud yn ofalus ar dir uwch yn agos at y fynedfa. Mae lleoliad gofalus yr adeilad yn sicrhau bod pellter derbyniol rhwng yr adeilad arfaethedig ag eiddo preswyl presennol.

Mae defnyddio deunydd o ansawdd uchel yn bwysig. Mae'r cynlluniau arfaethedig yn nodi y bydd cymysgedd o frics, gwaith cerrig, teils wal sinc, ffenestri a drysau UPVC a tho llechi naturiol yn cael eu defnyddio; fodd bynnag, mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn y fanyleb deunyddiau allanol yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w hystyried.

Mae'r cynnig yn cynnwys dymchwel eiddo preswyl presennol a ddefnyddir gan yr Adran Gwasanaethau Cymdeithasol. Cafwyd cadarnhad y bydd preswylwyr yr annedd yn cael eu hadleoli i leoliad arall. Bydd angen dymchwel yr eiddo preswyl er mwyn sicrhau y gellir creu mynediad digonol i'r safle arfaethedig.

Mae'r safle yn cynnwys brigiad creigiog, ac mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod manylion llawn am waith cloddio creigiau yn cael eu darparu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau'r gwaith ar y safle.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys codi is-orsaf drydanol. Oherwydd y potensial i sŵn amledd isel gael ei allyrru mae angen cynnal asesiad effaith sŵn ar gyfer y datblygiad cyfan yn unol â BS4142. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i ddarparu Asesiad Effaith Sŵn cyn dechrau'r gwaith ar y safle. Mae hyn yn caniatáu i Adran Iechyd yr Amgylchedd graffu ar lefelau sŵn cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

Ystyrir bod dyluniad, graddfa, màs a chynllun y cynnig yn addas ar gyfer y safle. Ystyrir bod y cynnig wedi'i gynllunio'n dda i wneud defnydd o'r lefelau tir amrywiol o fewn y safle. Mae'r datblygiad arfaethedig yn ddatblygiad mawr; fodd bynnag, ystyrir y bydd yn ategu ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Mae'r cais yn cynnig dyluniad da ac mae cynllun y safle wedi'i ystyried yn ofalus i wneud defnydd o'r lefelau tir amrywiol ar y safle. Mae'r deunyddiau o ansawdd uchel a byddant yn helpu i liniaru effaith yr adeilad. Mae eiddo preswyl eraill o gwmpas y safle, sydd yn ei dro, yn lliniaru graddfa'r datblygiad. Mae'r safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Porthaethwy. Mae'r safle wedi'i leoli mewn ardal breswyl ddwys iawn gyda dyraniad tai ar gyfer tua 40 o unedau. Ystyrir y bydd y cynnig hwn yn cael llai o effaith ar eiddo preswyl uniongyrchol na chynllun posibl o 40 o unedau preswyl. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â gofyniad Polisi PCYFF3.

Mae polisi PCYFF4 yn datgan y dylai cynigion integreiddio â'r hyn sydd o'u cwmpas a dylid ystyried cynllun tirweddu o'r cychwyn cyntaf. Mae cynllun tirweddu wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio ac mae gwaith plannu oddi ar y safle hefyd wedi'i wneud. Trafodir hyn yn fanylach yn yr adran nesaf. Ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi PCYFF4.

## **Datganiad Tirwedd, Ecoleg ac Isadeiledd Gwyrdd**

Oherwydd bod y tir yn uchel mae'n bosibl i'r datblygiad gael ei weld yn ehangach o wahanol leoliadau. Mae Arfarniad Tirwedd a Gweledol wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio i asesu'r cynnig a'i effeithiau.

Mae'r Arfarniad Tirwedd a Gweledol yn nodi y bydd y cynnig yn cael effaith niwtral ar y dirwedd ehangach yn ystod ac ar ôl adeiladu ac ni nodwyd y byddai unrhyw effeithiau ar ddynodiadau, adeiladau a warchodir, tirweddau neu strwythurau. Mae'r adroddiad yn nodi y byddai'r cynnig yn tacluso safle sydd wedi'i adael ac yn darparu cynefin, nodweddion bioamrywiaeth a nodweddion amwynder newydd. Dangosir bod y cynnig yn dod â rhywfaint o fudd i'w leoliad trwy waith plannu newydd ac ymagwedd ofalus at gynllunio a defnydd o'r safle. Daethpwyd i'r casgliad bod y safle'n weladwy o eiddo cyfagos, a byddai hefyd i'w weld ymhellach i ffwrdd, ac mae'n addas yn y lleoliad, ac yn nodwedd ddisgwyliedig sy'n gweddu ymysg y datblygiad presennol wrth edrych arno yn bellach i ffwrdd. Felly, daethpwyd i'r casgliad mai ychydig o effaith y byddai'n ei chael wrth edrych arno o bell. Mae'r effaith weledol gyffredinol hefyd yn cael ei hystyried yn niwtral.

Nid yw'r safle cais o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE), fodd bynnag, bydd rhan fach o'r gwaith draenio dŵr wyneb oddi ar y safle o fewn yr AHNE. Oherwydd natur fach y gwaith hwn, ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar nodweddion arbennig yr AHNE. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol wedi sgrinio'r cais o dan y Rheoliadau Cynefinoedd ac wedi cadarnhau bod y mesurau lliniaru yn golygu nad yw'n debygol y bydd unrhyw effeithiau sylweddol tebygol ar y safleoedd dynodedig a nodwyd.

Y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru yw defnyddio dull fesul cam o gynnal a gwella bioamrywiaeth, adeiladu rhwydweithiau ecolegol gwydn, a darparu manteision net i fioamrywiaeth. Y flaenoriaeth gyntaf yw osgoi gwneud niwed i fioamrywiaeth yn ei ystyr ehangaf a gweithrediad ecosystemau. Os bydd effeithiau amgylcheddol niweidiol, bydd angen i awdurdodau cynllunio fod yn fodlon bod unrhyw safleoedd eraill rhesymol (gan gynnwys opsiynau eraill o ran lleoliad a dyluniad a fyddai'n arwain at lai o niwed, dim niwed neu fudd wedi'u hystyried yn llawn.

Mae cymysgedd o gynefinoedd ar y safle sy'n cynnwys coetir llydanddail, prysgwydd, rhedyn a llystyfiant cynefinol tal.

Cyflwynwyd Asesiad Effaith Coedwigaeth (AIA) gyda'r cais cynllunio a gadarnhaodd fod cyfanswm o 141 o goed i'w tynnu, ond dim ond 5 o'r rhain sy'n Gategori A. Mae dwy ardal o goetir llydanddail (G2 a W1) ac mae clefyd coed ynn yn bresennol ar y safle. Bydd tynnu coed o ardal de-orllewinol W1 yn cael gwared ar ymyl y coed sy'n cysgodi, gan amlygu'r coed a gedwir i brifwyntoedd de-orllewinol. Mae'n debygol y bydd lleoliad yr adeilad yn cael effaith negyddol ar G2. Mae'r AIA yn nodi mesurau gwarchod coed i sicrhau bod Ardaloedd Gwarchod Gwreiddiau'r coed a gedwir yn cael eu gwarchod yn ystod y gwaith. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod y gwaith yn cydymffurfio â Mesurau Diogelu Coed AIA.

Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru, dylid plannu cyfanswm o 429 o goed i wneud iawn am y 143 o goed a gollwyd.

Mae'r gwaith draenio yn cynnwys tynnu 2 goeden ger Afon Menai (T142 a T180) er mwyn caniatáu i bibellau draenio digonol gael eu gosod o dan y ddaear i ddelio â dŵr wyneb o'r safle. Er mwyn gwneud iawn am y coed ychwanegol a gollwyd, plannwyd cyfanswm arwynebedd o 2500 metr sgwâr / 400 o goed eisoes ar safle Penhesgyn.

Yn ogystal â phlannu ym Mhenhesgyn, bydd coed newydd hefyd yn cael eu plannu ar y safle a chynigir clustogfeydd ychwanegol o amgylch terfyn y safle i hybu cysylltedd ecolegol trwy goridorau gwyrdd, gyda gwelliannau bioamrywiaeth i wrychoedd presennol a llecynnau agored newydd. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod cynllun tirwedd llawn yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i

gymeradwyo'n ysgrifenedig ac os yw'r gwaith tirweddu ar y safle yn methu â bodloni'r gofynion tirweddu, bydd gwaith plannu pellach yn cael ei wneud oddi ar y safle ym Mhenhesgyn.

Roedd Asesiad Effaith Ecolegol yn cyd-fynd â'r cais cynllunio ar gyfer y gwaith draenio dŵr wyneb oddi ar y safle yn ogystal ag Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol ar gyfer yr eiddo presennol a fydd yn cael ei ddymchwel ac asesiad o'r safle. Mae arfarniad ecolegol ac arolwg ecolegol wedi'u darparu gyda'r cais cynllunio. Ni nodwyd unrhyw rywogaethau gwarchoddedig ar y safle ond roedd rhai rhywogaethau wedi'u lleoli yn agos at y safle. Ni chofnodwyd unrhyw ystlumod ar y safle, ond mae yna werth posibl i'r safle fel cynefin porthiant a chymudo. Mae'r cynnig yn cynnwys dogfen Mesurau Osgoi Rhesymol (RAM) sy'n darparu mesurau lliniaru a gwella, gan gynnwys darparu tiwbiau ystlumod, ac argymhelliad ar gyfer goleuadau. Mae'n bosibl bod adar yn nythu ar y safle a'i fod yn gynefin bwydo. Mae'r RAM yn cynnwys darparu blychau nythu adar ar y safle. Mae'n bosibl bod ymlusgiaid ar y safle ac mae'r adroddiad yn nodi, os ydyn nhw'n bresennol ar y safle, mai nifer isel ohonynt sydd yna. Cadarnhaodd prawf eDNA nad oes madfallod cribog mawr yn bresennol yn yr ardal ac mae'n argymhell mesurau lliniaru i osgoi effeithiau adeiladu a gwneud iawn am golli cynefin, yn ogystal â gwelliannau i sicrhau bod gwerth cynefin y safle yn cynyddu ar ôl datblygu. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod y RAM yn cael ei ddilyn yn llawn.

Ni chanfuwyd bod gwiwerod yn bresennol ar y safle, cadarnhawyd hyn gan arolwg nythod gwiwerod.

Mae'r cynnig yn cynnwys amrywiaeth o welliannau bioamrywiaeth sy'n cynnwys Brics Gwenyn, Tiwbiau Ystlumod, Blychau Nythu y Wennol Ddu, Blychau Nythu Adar To, Plannu Gwrychoedd Newydd, Dolydd Blodau Gwyllt Newydd, Plannu Addurniadol, Plannu Coed ar y safle, Dileu Rhywogaethau Anffroddol Ymledol a hefyd gwaith tirweddu i wneud iawn oddi ar y safle ym Mhenhesgyn.

Gwelwyd bod y canlynol yn bresennol - Clymog Japan, Crib-y-ceiliog, garleg trionglog ac marddanhadlen felen arianddail a restrir fel Rhywogaethau Anffroddol Ymledol. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau bod yr holl waith yn cydymffurfio â'r Asesiad Risg Bioddiogelwch Rhywogaethau Anffroddol Ymledol a'r Rhaglen Ddileu gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 15 Awst 2024 a Chynllun Bioddiogelwch a Rheoli Llygredd y Llwybr Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig - dyddiedig 27 Chwefror, 2026.

## **Yr Iaith Gymraeg**

Mae Asesiad o'r effaith ar y Gymraeg (yr Asesiad) wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio i asesu effaith bosibl y datblygiad ar y Gymraeg. Mae'r Asesiad yn dod i'r casgliad y bydd y cynnig yn cael effaith fach ac mae'n annhebygol o arwain at unrhyw niwed oherwydd bod ei raddfa'n addas i'r boblogaeth leol breswyl a'r modd y targedir y cynllun yn glir fel angen lleol a nodwyd.

Mae'r adroddiad yn nodi bod y cynnig yn debygol o fod yn fuddiol gan y byddai'n darparu llety arbenigol sy'n addas i ddiwallu anghenion trigolion hŷn yr ardal leol. Bydd hyn yn caniatáu i bobl leol barhau i fyw yn yr ardal wrth iddynt heneiddio. Bydd hyn yn sicrhau bod y datblygiad yn darparu ased hirdymor i'r gymuned a byddai'n elfen bwysig wrth gadw pobl hŷn sy'n siarad Cymraeg yn y gymuned.

Mae'r Asesiad yn nodi bod risg fach iawn y bydd pobl nad ydynt yn siarad Cymraeg yn breswylwyr yn y datblygiad, er ei bod yn debygol y byddan nhw eisoes yn byw yn yr ardal o ystyried lefel yr angen lleol. Ni fydd hyn yn newid proffil Cymraeg y gymuned yn sylweddol.

Mae'r Asesiad yn nodi y byddai'r cynnig yn arwain at gyflogi pobl leol yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu.

Mae Mesurau Lliniaru wedi'u nodi yn yr Asesiad i sicrhau bod y cynnig yn lliniaru'r risgiau a'r effeithiau cymedrol a nodwyd. Bydd amod yn cael ei osod ar y caniatâd i sicrhau y cydymffurfir â'r Mesurau Lliniaru, bod arwyddion dwyieithog, bod enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad yn cael eu cadw a'u defnyddio.

Ystyrir bod y cynnig yn ystyried y Gymraeg yn llawn ac yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS1 a PS5 y CDLI ar y Cyd, canllawiau a nodir yn y CCA Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy, cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 20.

### **Darpariaeth Isadeiledd a Darpariaeth Llecynnau Agored**

Mae polisi ISA1: Darpariaeth Isadeiledd yn datgan y gellir gofyn am gyfraniad ariannol i wella amrywiaeth o Isadeiledd, cyfleusterau a gwasanaethau. Gan fod y datblygiad hwn ar gyfer cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl, ni fydd gofyniad i ddarparu cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau addysg. Nid yw Betsi Cadwaladr o'r farn bod angen cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau gofal iechyd.

Mae polisi ISA 5 o'r CDLI ar y Cyd yn datgan bod yn rhaid i gynigion ar gyfer 10 neu fwy o anheddau ddarparu digon o le agored fel rhan o'r datblygiad os na all llecynnau agored ddiwallu anghenion y datblygiad tai arfaethedig. Mae'r CCA ar Lecynnau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd yn darparu canllawiau pellach mewn perthynas â'r angen am lecynnau agored o fewn datblygiadau. Mae'r CCA yn darparu eithriadau i'r polisi llecynnau agored o ran cyfleusterau gofal ychwanegol, Mae paragraff 3.4.1 a 3.4.2 o'r CCA yn nodi na ofynnir i gyfleusterau gofal ychwanegol gyfrannu llecynnau agored gan na fydd plant yn byw yn y mathau hyn o unedau.

Fodd bynnag, mae'r cynnig yn darparu llecyn amwynder fel rhan o'r cynllun fel y gall preswylwyr a'r gymuned fwynhau'r llecyn awyr agored.

Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi ISA5 y CDLI ar y Cyd a'r CCA Llecynnau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd.

### **Archaeoleg**

Mae arolwg geoffisegol wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio. Mae'r arolwg geoffisegol yn nodi bod potensial isel ar y safle ac nid oes angen ymchwiliad pellach.

### **Priffyrdd, Mynediad a Pharcio**

Bydd dwy fynedfa i gerbydau i'r datblygiad o ystâd Tyddyn Mostyn. Bydd y ddwy fynedfa yn gweithredu fel llwybr unffordd drwy'r safle. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys mynediad i gerddwyr o'r safle i'r droedffordd bresennol. Bydd mynediad pwrpasol i gerddwyr yn cysylltu o'r man gollwng ar gyfer man danfon/tacsis i'r brif fynedfa yn ogystal â digon o le i gadw beiciau/bygis.

Bydd 50 o lefydd parcio tua 2.4m x 4.8m gyda lle i droi o 6m. Mae'r cynnig yn cynnwys 4 bae parcio i'r anabl, 5 bae gwefru EV, 2 fae dosbarthu yn ogystal â 4 bae i barcio beiciau modur. Bwriedir creu mynediad hefyd ar lefel isaf y safle i'r gorllewin o Ffordd Penclip. Byddai'r mynediad hwn ar gau pan nad yw'n cael ei ddefnyddio. Dim ond ar gyfer cerbydau argyfwng y caiff ei ddefnyddio.

Mae Datganiad Trafndiaeth (DT) wedi'i gyflwyno gyda'r cais cynllunio i asesu priffyrdd a hygyrchedd y cynnig. Wrth ddod i gasgliad mae'r DT yn nodi y byddai'r isadeiledd presennol yn addas iawn, ac nad oes unrhyw dystiolaeth o broblemau diogelwch yn yr ardal. Mae'r datganiad yn cydnabod bod yr ardal mewn lleoliad cynaliadwy iawn a wasanaethir gan drafnidiaeth gyhoeddus, o fewn cyrraedd hawdd i ganol y dref. Mae'r datganiad yn cadarnhau bod y ddwy fynedfa, cynllun y ffyrdd mewnol, y lle parcio a'r traffig yn dderbyniol ac yn addas ar gyfer y cynnig.

Mae'r DT yn nodi bod tri gwrthdrawiad difrifol ac un gwrthdrawiad bach wedi bod rhwng 2017-2021. Digwyddodd dau o'r gwrthdrawiadau yn Nhyddyn To a digwyddodd y gwrthdrawiad bach ar ffordd y B5420. Nid oes unrhyw un o'r damweiniau hyn wedi'u lleoli yn agos at y mynedfeydd arfaethedig a gynigir ar gyfer y datblygiad hwn.

Mae arolwg traffig wedi'i gynnal ac mae'r amcanestyniadau o draffig a gynhyrchir gan y datblygiad wedi'u hasesu. Mae'r wybodaeth am y teithiau yn nodi'r canlynol:-

- Bydd 14 o staff yn teithio i'r safle am 09:00 ac yna'n gadael y safle am 17:00.
- Bydd 10 aelod o staff gofal preswyl yn teithio i'r safle am 08:00 ac yn gorffen am 15:00 a 7 aelod o staff ar gyfer y shifft sy'n dechrau am 15:00 ac yn gorffen am 22:00.
- Bydd 22 o deithiau ar gyfer y tîm adnoddau cymunedol

Mae'r rhaniad yn y data amlfoddol wedi dangos na fydd pawb yn teithio i'r safle mewn car; fodd bynnag, defnyddiwyd 22 o deithiau i'r datblygiad i siapio'r senarios yn y dyfodol yn yr asesiad gweithredol.

Mae casgliad yr arolwg yn cadarnhau na fyddai'r cynnig yn achosi anawsterau gweithredol neu anawsterau i'r rhwydwaith lleol neu'r cyffyrdd.

Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys gwaith gwella priffyrdd sy'n cynnwys cylchfan fach cyn mynd i mewn i Ystâd Tyddyn Mostyn. Mae'r gwaith arall yn cynnwys adnewyddu'r trefniadau parcio presennol yn Nhyddyn Mostyn.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn darparu digon o le barcio ar y safle. Mae amod wedi'i osod ar y caniatâd i sicrhau bod Cynllun Teithio yn cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn defnyddio'r datblygiad i helpu i leihau'r defnydd o geir.

### **Cynaliadwyedd**

Mae Polisi Strategol PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd yn nodi y dylid lleoli datblygiad er mwyn lleihau'r angen i deithio. Dylai cynigion wella a gwneud y mwyaf o hygyrchedd ar gyfer pob dull o drafnidiaeth, ond yn enwedig ar droed, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus. Bydd hyn yn cael ei gyflawni trwy sicrhau mynediad cyfleus trwy droedffyrdd, isadeiledd beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus, a thrwy hynny annog y defnydd o'r dulliau teithio hyn ar gyfer teithiau lleol a lleihau'r angen i deithio mewn car preifat.

Mae Polisi Strategol PS5: Datblygu Cynaliadwy hefyd yn nodi y bydd datblygiad yn cael ei gefnogi lle dangosir ei fod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae Meini Prawf 12 yn nodi y dylid lleihau'r angen i deithio ar drafnidiaeth breifat, a phan fo angen i ddefnyddwyr deithio, dylai pob teithiwr gael ei annog i ddefnyddio dulliau trafndiaeth eraill mor aml â phosibl, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio trafndiaeth gyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4.

Mae gan Borthaethwy ganolfan drafnidiaeth gyhoeddus ardderchog, mae nifer o fysiau'n mynd trwy Borthaethwy sy'n darparu cysylltiadau â Bangor, Biwmares, Llangefni, Llanfairpwll a thu hwnt. Mae safle bws tua 246m i ffwrdd o'r safle ger Tyddyn To ac mae safle bws arall tua 0.52km i ffwrdd ger Cyffordd Trem Eryri sy'n cael ei wasanaethu gan 5 gwasanaeth llwybr bws gwahanol. Mae gorsaf drenau ym Mangor tua 2.5km o'r safle a gorsaf drenau Llanfairpwll tua 3km o'r safle.

Mae'r safle hefyd o fewn pellter cerdded i ganol tref Porthaethwy gyda llwybrau cyhoeddus a goleuadau stryd digonol. Mae'r safle mewn lleoliad da ar gyfer beicwyr ac mae'r safle yn agos at y Llwybr Beicio Cenedlaethol (NCR) 8 sy'n mynd o'r Gogledd i'r De o'r A5025 i'r A5.

Mae'r cynnig mewn lleoliad cynaliadwy iawn ac mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi Strategol PS4 a PS5 y CDLI ar y Cyd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon ar y gwaith parcio, mynediad, gweledd a'r gwaith gwella priffyrdd a gynigir ac nid yw'r cynnig yn cael effaith negyddol ar y rhwydwaith priffyrdd presennol. Felly, mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TRA2 a TRA4 y CDLI ar y Cyd.

### **Draenio**

Mae'r safle arfaethedig wedi'i leoli yn nalgylch system garthffosiaeth gyhoeddus sy'n draenio i Waith Trin Dŵr Gwastraff Treborth. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau y gellir darparu ar gyfer effaith dŵr budr a gynhyrchir gan y datblygiad o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus a bod cysylltiad yn cael ei wneud yn nhwll archwilio SH55725301 sydd wedi'i leoli yn Ffordd Penclip i'r De-ddwyrain. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau na ddylai dŵr wyneb o'r safle gysylltu â'r system garthffosiaeth gyhoeddus ac mae hyn wedi

golygu bod angen cynllun arall i sicrhau bod y safle yn cael ei ddraenio'n ddigonol. Arweiniodd hyn at newidiadau pellach i'r cynnig.

Er mwyn sicrhau bod digon o drefniadau dŵr wyneb yn cael eu gwneud, bydd angen gosod pibellau draenio newydd o dan y Briffordd ar hyd Ffordd Penclip, Lôn Las, Ffordd Pentraeth, Ffordd Caergybi cyn cael ei ollwng i'r Afon Menai. Mae hyn yn golygu gwaith helaeth a tharfu ar y briffordd; Fodd bynnag, dros dro fydd y gwaith i'r briffordd yn ystod y cyfnod adeiladu. Nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi unrhyw bryder am y dull o ollwng dŵr wyneb i'r Afon Menai.

### **Cadwraeth Ynni a Dŵr**

Bydd y cynnig wedi'i gynllunio i leihau ei ddefnydd o ynni trwy lefelau uchel o inswleiddio a thechnoleg ynni-effeithlon. Mae gwaith asesu BREEAM wedi dechrau, a disgwylir y bydd y cynnig yn bodloni safon ragorol. Mae'r cynnig yn golygu bod rhan fawr o'r to yn cael ei orchuddio gan baneli solar ffotofoltäig.

Mae Strategaeth Cadwraeth Dŵr wedi'i chyflwyno gyda'r cais cynllunio sy'n dangos mesurau i'w hymgorffori yn y cynnig i leihau'r defnydd o ddŵr. Mae hyn yn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF6 y CDLI ar y Cyd.

Mae'r Strategaeth Cadwraeth Dŵr yn cadarnhau, oherwydd cyfyngiadau ffisegol y safle, na ellir ystyried aildefnyddio dŵr wyneb fel yr unig ddull o waredu dŵr wyneb.

Bydd y cynnig hefyd yn destun cais ffurfiol SuDS a fydd yn ystyried cadwraeth dŵr a dŵr wyneb yn fanylach.

### **Amwynder Preswyl**

Mae'r safle cais wedi'i lleoli mewn ardal breswyl gydag eiddo preswyl wedi'u lleoli yn Nhyddyn Mostyn i'r gogledd o'r Safle ac eiddo preswyl wedi'u lleoli yma a thraw i'r Dwyrain, y De a'r Gorllewin.

Mae Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu yn berthnasol, a dylai pob cais cynllunio sicrhau y rhoddir ystyriaeth i iechyd, diogelwch neu amwynder preswylwyr lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal oherwydd cynnydd mewn gweithgaredd, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draenio, llygredd golau, neu fathau eraill o lygredd neu niwsans.

Mae'r annedd newydd wedi'i lleoli yn ddigon pell o unrhyw eiddo preswyl gerllaw i achosi unrhyw effaith ar eu hamwynder.

Rhoddyd ystyriaeth i'r Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) Amgylchedd Trefol a Gwledig 'Agoswydd at Ddatblygiad' - Nodyn Cyfarwyddyd 8. Mabwysiadwyd y CCA i gynorthwyo'r Awdurdod Cynllunio Lleol i asesu a fyddai datblygiad yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl gerllaw. Mae'r pellteroedd a nodir yn Nodyn Canllaw 8 yn sicrhau nad yw'r datblygiad yn cael effaith ar amwynder eiddo presennol yn yr ardal.

Mae'r CCA yn nodi, os oes gwahaniaethau o ran lefelau'r safle, y bydd angen cynyddu'r holl bellteroedd 3 metr ar gyfer pob llawr.

Mae ystyriaeth ofalus wedi'i rhoi i'r holl eiddo preswyl sydd o amgylch y datblygiad.

**40-46 Tyddyn Mostyn** – Mae'r llawr isaf islaw lefel daear eu heiddo, ac o'u heiddo bydd y datblygiad yn ymddangos fel un deulawr. Mae rhwng 34.8 metr a 48.6 metr rhyngddynt â'r prif adeilad, Bydd y coetir o flaen eu heiddo hefyd yn sgrinio'r datblygiad. Mae lleoliad yr ardaloedd parcio o bellter priodol o'u heiddo. Wrth ystyried y pellteroedd a nodir yn y CCA, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau o ran pellteroedd.

**47-55 Tyddyn Mostyn** - Mae'r lle parcio arfaethedig ar gyfer y datblygiad yn terfynu ag ardaloedd gardd gefn yr eiddo yma. Mae'r eiddo wedi'u gwahanu gan ffensys a phlannu a bwriedir gwneud gwaith plannu

pellach ar y terfyn hefyd. Mae'r eiddo yma wedi'u lleoli mewn ardal breswyl brysur gyda ffordd ystâd i'r Gogledd. Nid ystyrir y bydd y maes parcio ceir yn cael effaith negyddol ar eu hamwynder.

**Fflatiau 56-64 Tyddyn Mostyn** – Mae'r fflatiau yma wedi'u lleoli ger y man ymadael arfaethedig. Mae maes parcio eisoes yn y lleoliad hwn, ac ni ystyrir y bydd y maes parcio a'r fynedfa yn cael effaith ar eu hamwynder. Fel y nodwyd uchod, mae'r fflatiau yma mewn ardal breswyl brysur gyda'r maes parcio presennol wedi'i leoli i'r dwyrain o'r fflatiau.

**42 a 43 Tyddyn To** - Ceir eiddo eraill gerllaw; fodd bynnag, rhifau 42 a 43 Tyddyn To sydd agosaf at y safle. Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli cryn bellter i ffwrdd o'r eiddo preswyl yma. Bydd y ffordd fynediad newydd wedi'i lleoli tua 42 metr o'u terfyn yn ogystal â choed a gwrychoedd presennol a fydd yn naturiol yn sgrinio'r safle. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn effeithio ar amwynderau'r eiddo preswyl yma.

**15 a 16 Tyddyn To** – Oherwydd gosodiad yr eiddo a'r pellter rhwng yr adeilad arfaethedig a'r eiddo yma, ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar eu hamwynder. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA.

**Craig Heulog, Lôn Las** - Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tua 38.7m o derfyn Craig Heulog a thua 55m o'r eiddo ei hun. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA. Bwriedir plannu gwrych brodorol ar derfyn y De, bydd y coetir a'r coed presennol yn cael eu cadw a byddant yn gweithredu fel rhwystr rhwng yr eiddo a'r safle.

**Bryn Difyr, Lôn Las** - Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli tua 38m o derfyn Bryn Difyr a thua 49m o'r eiddo ei hun. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA. Bwriedir plannu gwrych brodorol ar derfyn y De, bydd y coetir a'r coed presennol yn cael eu cadw a byddant yn gweithredu fel rhwystr rhwng yr eiddo a'r safle.

**Graig Lwyd, Lôn Las** - Mae'r adeilad arfaethedig wedi'i leoli rhwng 24.56m a 37.05 metr o derfyn yr eiddo. Mae gosodiad Graig Lwyd yn golygu mai dim ond pen talcen yr eiddo fydd yn wynebu'r datblygiad. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn yr SPG. Bwriedir plannu gwrych brodorol ar derfyn y De, bwriedir plannu rhagor o goed ger y terfyn, a byddant yn gweithredu fel rhwystr rhwng yr eiddo a'r safle. Bydd lôn ar gyfer cerbydau argyfwng wedi'i lleoli ger pen talcen Graig Lwyd, ond lôn a mynedfa ar gyfer cerbydau argyfwng yw hon ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gweithgareddau o ddydd i ddydd.

**Druid Cottage a Bwthyn Bryn, Ffordd Penclip** - Mae'r eiddo yma wedi'u lleoli ar Ffordd Penclip. Mae digon o sgrinio a phellter gan gynnwys priffordd rhwng yr adeilad arfaethedig a'u heiddo preswyl. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar eu hamwynderau mewn unrhyw ffordd.

Yn seiliedig ar yr uchod, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd a nodir yn y CCA. Bydd coed a gwrychoedd presennol yn gwahanu'r rhan fwyaf o'r tai oddi wrth safle'r cais. Nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar amwynderau'r eiddo preswyl yma ac felly mae'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PCYFF2 y CDLI ar y Cyd a'r canllawiau a nodir yn y CCA Amgylchedd Trefol a Gwledig.

## **Casgliad**

Ystyrir bod y cynnig ar gyfer cyfleuster gofal ychwanegol a chartref gofal preswyl yn cydymffurfio â Pholisi TAI 11 y CDLI ar y Cyd. Mae'r safle o fewn lleoliad hynod gynaliadwy o fewn cyrraedd hawdd i siopau yng nghanol y dref. Ar y sail hon, ystyrir bod y trefniadau parcio arfaethedig yn dderbyniol. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar y Gymraeg. Mae'r cynnig yn darparu cynllun i fynd i'r afael â dŵr wyneb o'r datblygiad; fodd bynnag, bydd angen cymeradwyaeth SuDS pellach ar gyfer y gwaith draenio. Mae'r cynnig wedi nodi digon o welliannau tirweddu ac ecolegol ac mae'n cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol. Ni fydd y cynnig yn effeithio ar eiddo preswyl gerllaw fel yr amlinellir ym mhrif gorff yr adroddiad. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

## Argymhelliad

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

**(01) Rhaid dechrau'r datblygiad ddim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.**

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

**(02) Bydd y defnydd o'r Cartref Gofal Ychwanegol a Gofal Preswyl y rhoddir caniatâd cynllunio ar ei gyfer drwy hyn yn cael ei gyfyngu i**

**a) Person 55 oed neu'n hŷn ac i unrhyw briod, partner sifil neu berthynas dibynnol i'r person hwnnw**

**b) Person o unrhyw oedran sydd â chynllun car personol (car a ddarperir gan dîm gofal personol ar y safle) oherwydd anghenion iechyd neu gymdeithasol ac i unrhyw briod, neu berthynas ddibynnol sifil y person hwnnw.**

Rheswm: Diffinio cwmpas y caniatâd hwn

**(03) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n llwyr ac yn gwbl unol â'r mesurau lliniaru a'r dulliau arfer gorau a amlinellir yn yr Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol dyddiedig 4 Chwefror, 2026 a'r Asesiad Effaith Ecolegol dyddiedig 10 Chwefror, 2026 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio FPL/2024/228.**

Rheswm: Er budd ecoleg.

**(04) Ni chaiff tynnu unrhyw goed neu lystyfiant neu wneud gwaith a fyddai'n amharu ar y tir ger coed a gwrychoedd presennol rhwng 1 Mawrth a 31 Awst mewn unrhyw flwyddyn oni bai bod y coed a'r llystyfiant wedi'u harchwilio gan ecolegydd cymwys priodol i gadarnhau nad oes adar yn nythu. Bydd y canlyniadau'n cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig cyn cael gwared ar lystyfiant rhwng 1 Mawrth a 31 Awst.**

Rheswm: Gwarchod unrhyw adar sy'n nythu a allai fod yn bresennol ar y safle

**(05) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n llwyr ac yn gwbl unol â'r Asesiad Risg Bioddiogelwch Rhywogaethau Anffrodorol Ymledol a'r Rhaglen Ddileu gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 5 Chwefror 2026 a Chynllun Bioddiogelwch a Rheoli Llygredd y Llwybr Draenio Dŵr Wyneb Arfaethedig dyddiedig 27 Chwefror 2026 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio FPL/2024/228.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau fod Rhywogaethau Anffrodorol Ymledol yn cael ei rheoleiddio.

**(06) Cyn symud unrhyw goed ar dir ger y Clwb Rygbi ar gyfer y gwaith draenio oddi ar y safle ger Afon Menai rhaid i ecolegydd cymwys archwilio unrhyw goed sydd i'w tynnu i gadarnhau nad oes adar yn nythu.**

Rheswm: Er budd Ecoleg

**(07) Bydd safle'r cais yn cael ei ddatblygu'n llwyr ac yn gwbl unol â'r Asesiad o Effaith Coedwigaeth NWTC.23.12 v5 dyddiedig 09/02/26, Cynllun Cyfyngiadau Coed TCP1 NWTC.23.12.01 v4, Cynllun Gwarchod Coed TPP NWTC.23.12.04 v4, Taflen Ddata Coed dyddiedig 30/11/2022 v3.0, Cynllun Tynnu Coed TRP NWTC.23.12.03 v4, Adroddiad Arolwg a Chyfyngiadau Coed gan Amenity Tree Consultants 11755 fersiwn 1 ac Asesiad Effaith Coedwigaeth gan Amenity Tree Consultants 11755 fersiwn 1.**

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith yn mynd rhagddo yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd a bod coed presennol yn cael eu gwarchod yn unol â Pholisïau PCYFF 3 a 4 o'r CDLI ar y Cyd.

**(08)** Er gwaethaf y cynllun tirweddu a gyflwynwyd, ni fydd unrhyw adeiladau a gymeradwywyd yn cael eu hadeiladu y tu hwnt i lefel y slabiau hyd nes y bydd manylion llawn y gwaith tirweddu meddal wedi'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion hyn yn cynnwys rhestrau planhigion sy'n nodi rhywogaethau, meintiau cyflenwadau planhigion a niferoedd/dwysedd arfaethedig lle bo hynny'n briodol; rhaglen weithredu (gan gynnwys camau'r gwaith lle bo'n berthnasol). Bydd y cynllun tirweddu'n cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd yn y tymor plannu cyntaf ar ôl cwblhau neu ddefnyddio'r datblygiad am y tro cyntaf, pa un bynnag sy'n digwydd gyntaf. Bydd y cynllun tirweddu'n yn cael ei gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn. Bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu â chlefyd arnynt, yn cael eu tynnu yn y tymor plannu dilynol gan blannu coed a llwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai y bu'n ofynnol eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal.

**(09)** Yn unol ag Amod (08), os bydd nifer y coed newydd sydd eu hangen ar y safle fel mesur lliniaru yn is na'r gofynion o 29 o goed, bydd rhagor o goed yn cael eu plannu i ategu Menter Tirlenwi Gwyllt ar Safle Ailgyrchu Penhesgyn i sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion Polisi Cynllunio Cymru. Bydd y manylion yn cynnwys niferoedd, rhywogaethau a lleoliad ac amseru ar gyfer eu plannu. Bydd y cynllun plannu yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd a bydd unrhyw goed neu lwyni y canfyddir eu bod yn farw, yn marw, wedi'u difrodi'n ddifrifol neu â chlefyd arnynt, yn cael eu tynnu yn y tymor plannu dilynol gan blannu coed a llwyni newydd o'r un rhywogaeth a maint â'r rhai y bu'n ofynnol eu plannu'n wreiddiol.

Rheswm: Er budd amwynder gweledol yr ardal ac yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru.

**(10)** Rhaid cyflwyno cynllun rheoli a chynnal a chadw tirwedd 5 mlynedd i fonitro a rheoli'r ardaloedd wedi'u tirweddu, y cynefinoedd gan gynnwys y pantiau a'r pwll arafu, i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gymeradwyo ganddo, cyn defnyddio'r datblygiad. Bydd y safle yn cael ei reoli a'i gynnal yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod yr ardaloedd wedi'u tirweddu'n cael eu cynnal yn dda am oes y caniatâd a gymeradwywyd drwy hyn.

**(11)** Cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn, bydd cynllun sy'n manylu ar yr holl oleuadau allanol (a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu) yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun wedi'i ddylunio i sicrhau nad oes golau'n lledaenu i unrhyw dir neu eiddo gerllaw a bydd yn cynnwys manylion llawn yr holl oleuadau gan gynnwys unedau goleuo, manylion am olau sy'n lledaenu, lampau, lled y paladr, ac unrhyw eitemau i wneud y golau'n llai llachar i'w defnyddio. Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw am oes y datblygiad a gymeradwyir drwy hyn.

Rheswm: Er budd amwynder yr ardal ac er budd bioamrywiaeth.

**(12)** Rhaid cael cytundeb ymlaen llaw yr awdurdod cynllunio lleol cyn i unrhyw goed neu wrychoedd ar y safle neu ar derfynau'r safle gael eu torri, eu tocio neu eu cwmpo (heb gynnwys y coed y nodir y cânt eu tynnu, eu torri neu eu tocio fel rhan o'r cais cynllunio hwn) ac os caiff unrhyw goed neu wrychoedd o'r fath eu torri, bydd rhai newydd yn cael eu plannu yn eu lle y mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon â nhw.

Rheswm: Er budd amwynder.

**(13)** Cyn dechrau defnyddio'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn, bydd manylion llawn y pwyntiau gwefru cerbydau trydan yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u

**cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn cynnwys unedau gwefru/pwyntiau cysylltu a lleoliad y pwyntiau gwefru ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu. Yna bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd a chaiff ei gadw am oes y datblygiad.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu manteision amgylcheddol yn unol â Pholisi TWR3 a Pholisi Strategol PS5 a PS6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

**(14) Dylid gwneud unrhyw waith adeiladu, gan gynnwys gwaith cloddio creigiau, rhwng yr amseroedd canlynol – 0800 – 1800 o'r gloch – dydd Llun i ddydd Gwener; 0800 – 1300 o'r gloch ar ddydd Sadwrn ac ni chaniateir gweithio ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.) Dylai digwyddion annisgwyl neu y tu allan i'r oriau hyn ddigwydd dim ond ar gytundeb blaenorol gyda'r Awdurdod, neu mewn achos o argyfwng rhaid eu hysbysu i'r Awdurdod o fewn 24 awr.**

Rheswm: Er budd amwynder preswyl

**(15) Bydd y fynedfa yn cael ei chynllunio a'i hadeiladu'n gwbl unol â'r cynllun a gyflwynir cyn i'r defnydd a ganiateir drwy hyn ei ddechrau ac wedi hynny caiff ei chynnal a'i chadw'n rhydd o rwystrau parhaol a'i defnyddio at ddibenion mynediad yn unig.**

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

**(16) Bydd y lle parcio ceir yn cael ei gwblhau'n unol â'r manylion a gymeradwywyd drwy hyn cyn dechrau'r defnydd a ganiateir drwy hyn.**

Rheswm: Galluogi cerbydau i gychwyn, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anghyfleustra i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

**(17) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau, gan gynnwys unrhyw waith dymchwel, hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y (CTMP) yn cynnwys manylion ar gyfer gwaith draenio ar y safle ac oddi ar y safle. Cedwir at y datganiad a gymeradwywyd drwy gydol y cyfnod adeiladu. Bydd y datganiad yn darparu ar gyfer:**

- i) parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr;**
- ii) llwytho a dadlwytho peirannau a deunyddiau;**
- iii) storio peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad;**
- iv) codi a chynnal terfynau diogelwch gan gynnwys gwybodaeth a chyfleusterau i'w gweld gan y cyhoedd, lle bo hynny'n briodol;**
- v) cyfleusterau golchi olwynion;**
- vi) mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod y gwaith adeiladu a dymchwel; a**
- vii) chynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o'r gwaith dymchwel ac adeiladu.**

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd

**(18) Caiff y gwaith gwella priffyrdd ei gwblhau'n gwbl unol â'r lluniad rhif 08922-CCE-XX-XX-DR-C-038 Rev 01 a chaiff ei gwblhau i lefel sy'n dderbyniol gan yr Awdurdod Priffyrdd Lleol cyn dechrau'r datblygiad ar safle'r cais a gymeradwyir drwy hyn.**

Rheswm: Er budd diogelwch priffyrdd ac er mwyn osgoi amheuaeth

**(19) Ni chaniateir adeiladu'r adeiladau a gymeradwywyd y tu hwnt i lefel y slabiau nes bod cynllun teithio ysgrifenedig wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol, a'i gytuno yn ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun teithio yn cynnwys mesurau ar gyfer annog y defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio; lleihau teithiau ceir preifat gan un person yn ôl a blaen i'r datblygiad; ac amserlen ar gyfer gweithredu mesurau o fewn y cynllun.**

Rheswm: Annog defnydd o drafnidiaeth gyhoeddus, cerdded a beicio i leihau teithiau mewn ceir preifat

**(20) Dim ond ar gyfer Cerbydau Argyfwng y defnyddir y fynedfa oddi ar Ffordd Penclip a bydd y giât yn cael ei chau bob amser pan nad yw'n cael ei defnyddio gan Gerbydau Argyfwng.**

Rheswm: Er budd Diogelwch Priffyrdd.

**(21) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau ar y safle (gan gynnwys unrhyw waith clirio/paratoi'r safle) nes bod Datganiad Dull Adeiladu neu Gynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y manylion yn darparu'r canlynol, dylid cadw atynt trwy gydol y cyfnod adeiladu:**

- **Parcio cerbydau gweithwyr y safle ac ymwelwyr**
- **Llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau**
- **Storio olewau, tanwyddau, cemegau, peiriannau a deunyddiau a ddefnyddir wrth adeiladu'r datblygiad**
- **Codi a chynnal terfynau diogelwch, gan gynnwys unrhyw wybodaeth a chyfleusterau i'w gweld gan y cyhoedd**
- **Cyfleusterau golchi olchi olwynion a threfniadau glanhau ffyrdd**
- **Mesurau i reoli allyriadau llwch a baw yn ystod y gwaith adeiladu**
- **Mesurau i sicrhau na fydd dŵr arwyneb yn mynd i'r briffordd gyhoeddus yn ystod cyfnod adeiladu.**
- **Cynllun ar gyfer ailgylchu/gwaredu gwastraff sy'n deillio o waith paratoi'r safle ac adeiladu**
- **Mesurau ar gyfer gwarchod yr amgylchedd naturiol**
- **Oriau gwaith ar y safle, gan gynnwys dosbarthu a thynnu deunyddiau**
- **Manylion llawn y dechneg tyllu i'w defnyddio, os yw'n berthnasol**
- **Lleoliad adeiladau dros dro a generaduron, safleoedd, strwythurau a ffensys/rhwystrau cysylltiedig, a**
- **Llwybrau traffig adeiladu.**
- **Gofynion cloddio creigiau**
- **oriau gwaith yn ystod y gwaith o gloddio creigiau.**
- **hyd yr amser sydd ei angen i gwblhau'r gwaith o gloddio creigiau.**
- **mesurau rheoli baw a llwch a chamau lliniaru.**
- **effeithiau rheoli sŵn, dirgryniad a llygredd.**
- **Uchder, manyleb a lliw y ffensys diogelwch a'r rhwystrau sydd i'w codi wrth adeiladu'r datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn.**

**Bydd y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r CEMP a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn diogelu rhag unrhyw effaith yn sgil adeiladu'r datblygiad ar amwynder lleol

**(22) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith y tu hwnt i lefel y slabiau nes bod manylebau/manylion llawn holl ddeunyddiau allanol yr adeilad wedi'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cytuno yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd y datblygiad yn mynd rhagddo yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r dirwedd ac yn defnyddio deunyddiau priodol.

**(23) Bydd manylion llawn y Storfa Feiciau/Bygis yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau defnyddio'r datblygiad ynghyd ag amserlen ar gyfer ei gweithredu.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

**(24) Rhaid i unrhyw arwyddion sy'n darparu gwybodaeth ac yn hyrwyddo'r datblygiad o fewn a'r tu allan i'r safle fod yn Gymraeg neu'n ddwyieithog gyda blaenoriaeth i'r Gymraeg.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS1

**(25) Cyn gosod y paneli solar ffotofoltäig, bydd manylion llawn yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y paneli solar yn cael eu gweithredu yn unol â'r wybodaeth a gyflwynwyd.**

Rheswm: Er budd amwynder gweledol.

**(26) Dim ond dŵr budr o'r safle datblygu a gaiff ei ollwng i'r system garthffosiaeth gyfunol gyhoeddus a chaniateir i'r dŵr yma lifo drwy'r twll archwilio cyfeirnod rhif SH55725301 fel y nodir ar y rhan o Gynllun y Rhwydwaith Carthffosiaeth.**

Rheswm:- Er mwyn atal gorlwytho hydrolog yn y system garthffosiaeth gyhoeddus, i ddiogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad yw'n llygru nac yn niweidio'r amgylchedd.

**(27) Rhaid i'r system ddraenio dŵr budr a dŵr wyneb fod yn gwbl weithredol cyn i'r defnydd a gymeradwywyd drwy hyn ddechrau**

Rheswm: - Er mwyn sicrhau bod y safle wedi'i ddraenio'n ddigonol

**(28) Cyn dechrau'r gwaith ar y safle, rhaid cyflwyno lefelau slabiau yr adeilad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth.

**(29) Ni chaiff unrhyw ddatblygiad y tu hwnt i lefel slab ddechrau nes bydd Asesiad Effaith Sŵn Llawn wedi ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddynt. Dylid cynnal yr Asesiad Effaith Sŵn yn unol â BS4142 (2014+A1:2019) (Dulliau ar gyfer mesur ac asesu sŵn diwydiannol a masnachol). Ni chaiff lefel sgôr y sŵn a allyrrir o unrhyw offer a/neu beiriannau sefydlog sy'n gysylltiedig â'r datblygiad fod yn fwy na lefelau sŵn cefndir sy'n uwch na 5 dB(A) rhwng oriau 07.00–23.00 (a gymerir fel LA90 15 munud yn y man agosaf sy'n sensitif i sŵn) ac ni ddylai fod yn uwch na'r lefel sŵn cefndir rhwng 23.00–07.00 (a gymerir fel LA90 15 munud yn yr adeilad agosaf/unrhyw safle sy'n sensitif i sŵn). Gwneir pob mesuriad yn unol â methodoleg BS4142 (2014 + A1:2019) (Dulliau ar gyfer mesur ac asesu sŵn diwydiannol a masnachol) a/neu ei newidiadau dilynol.**

**Pan nad yw'n bosibl cael mynediad i'r eiddo agosaf sy'n sensitif i sŵn, rhaid cynnal mesuriadau mewn lleoliad priodol a'u cywiro i sefydlu'r lefelau sŵn yn yr eiddo agosaf sy'n sensitif i sain.**

Rheswm: I amddiffyn amwynderau trigolion cyfagos.

**(30) Bydd y datblygiad a ganiateir drwy hyn yn cael ei wneud yn unol â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau isod, a gynhwysir ar ffurf cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais hwnnw oni bai eu bod wedi'u cynnwys o fewn unrhyw ddarpariaeth o amodau'r caniatâd cynllunio hwn.**

**Strategaeth Ddraenio Gynaliadwy AEX-CUR-XX-XX-RP-C-92001 Rev P02**

**Rhestr Dewis Rhywogaethau Plannu**

**Gwelliannau a Chynefinoedd Ecolegol EA-5873 C103 Rev B**

**Plannu fel Mesur Gwneud lawn Oddi ar y Safle**

**Ffotograff o Blannu fel Mesur Gwneud lawn oddi ar y Safle**

**Cynllun Mantais Net i Fioamrywiaeth Dyddiedig 30/07/2024**

**Asesiad Risg Bioddiogelwch Rhywogaethau Anffroddol Ymledol a'r Rhaglen Ddileu Cambrian**

**Ecology Ltd dyddiedig 15 Awst, 2024 wedi'i ddiweddarau 5 Chwefror 2026**

Cynllun Bioddiogelwch a Rheoli Llygredd y Llwybr Draenio Dŵr Wynneb Arfaethedig Ecoleg Cambrian Cyf 27 Chwefror, 2026  
Asesiad Trafnidiaeth SYS\_MENAI\_2407203 dyddiedig 20/01/2024  
Datganiad Dylunio a Mynediad 1845-JMA-ZZ-00-DR-A-0803 Rev P02  
Datganiad Cadwraeth Dŵr Curtins AEX-CUR-XX-XX-RP-C-90100 Rev P01  
Arolwg Geoffisegol 360 Archaeoleg dyddiedig Ionawr 2023  
Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 4 Chwefror 2026  
Asesiad Effaith Coedwigaeth Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru NWTC.23.12.v5 dyddiedig 09/02/26  
Cynllun Cyfyngiadau Coed TCP1 Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru NWTC.23.12.01 v4  
Cynllun Gwarchod Coed TPP Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru NWTC.23.12.04 v4  
Taflen Ddata Coed Ymgynghoriaeth Coed Gogledd Cymru dyddiedig 30/11/2022 v 3.0  
Cynllun Cyfyngiadau Coed TCP2 NWTC.23.12.02 v4  
Cynllun Tynnu Coed TRP NWTC.23.12.03 v4  
Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol Owen Devenport Cyfeirnod 1542/11/22  
Dogfen Gryno  
Arfarniad Tirwedd a Gweledol Ebrill 2024 5873 D02 Rev B  
Cynllun Lleoliad AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0111 Rev P04  
Cynllun Lleoliad Unedau - AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0209 Rev P03  
Cynllun Fflatiau 2B3P AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0212 Rev P03  
Cynllun Fflatiau 1B2P AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0211 Rev P03  
Uned Breswyl Math 1 a Math 2 AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0210 Rev P03  
Cynllun Llawr Gwaelod AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0201 Rev P11  
Cynllun Llawr Cyntaf AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0202 Rev P10  
Cynllun yr Ail Lawr AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0203 Rev P10  
Cynllun y Trydydd Llawr AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0204 Rev P10  
Cynllun Lefel Isaf AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-1014 Rev P12  
Cynllun Lefel Uchaf AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0105 Rev P12  
Terfynau Safle Arfaethedig - AEX-JMA-XX-ZZ-DR-A-0206 Rev P03  
Drychiadau 1 AEX-JMA-ZZ-XX-00-A-0401 Rev P07  
Drychiadau 2 AEX-JMA-ZZ-XX-00-A-0402 Rev P07  
Drychiadau 3 AEX-JMA-ZZ-XX-00-A-0403 Rev P07  
Drychiadau 4 AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0404 Rev P07  
Rhannau 1 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0304 Rev P04  
Rhannau 2 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0305 Rev P04  
Rhannau 3 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0306 Rev P04  
Rhannau 4 o'r Safle AEX-JMA-ZZ-00-DR-A-0307 Rev P04  
Cynllun y To AEX-JMA-ZZ-XX-DR-A-0205 Rev P08  
Taflen Cynllun Draenio 1 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92210 Rev P06  
Taflen Cynllun Draenio 2 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92211 Rev P06  
Taflen Manylion Draenio 1 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92231 Rev P03  
Taflen Manylion Draenio 2 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92232 Rev P03  
Taflen Manylion Draenio 3 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92233 Rev P03  
Taflen Cynllun Draenio Oddi ar y Safle 1 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92216 Rev P01  
Taflen Cynllun Draenio Oddi ar y Safle 2 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92217 Rev P01  
Taflen Cynllun Draenio Oddi ar y Safle 3 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92218 Rev P01  
Taflen Cynllun Draenio 4 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92234 Rev P03  
Taflen Cynllun Draenio 5 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92235 Rev P04  
Taflen Cynllun Draenio 6 AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92236 Rev P02  
Trosolwg o Ddraenio Oddi ar y Safle AEX-CUR-XX-XX-DR-C- 92215 Rev P01  
Asesiad Effaith Coedwigaeth Amwynder Coeden 11755 Fersiwn 1  
Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (Gwaith Draenio Oddi ar y Safle) Chwefror 2026 Adolygiad 01  
Asesiad Effaith Ecolegol Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 10 Chwefror, 2026  
Adroddiad Arolwg a Chyfyngiadau Coed Amwynder Coed 11755 Fersiwn 1  
Cynllun Trefniant Cyffredinol EAL-5873 C100 Rev B

**Ail-wneud y Lle Parcio Presennol 08922-CCE-XX-XX-DR-C-037 Parch 01**  
**Gwaith Gwella Priffyrdd 08922-CCE-XX-XX-DR-C-038 Parch 01**  
**Cynllun Gwastraff Arfaethedig 1845-JMA-ZZ-XX-DR-A-0003 Rev P02**  
**Is-orsaf arfaethedig 08922-JMA-XX-XX-DR-A-0108 Rev P01**  
**Cynllun Mynediad Arfaethedig i Gerbydau/Cerddwyr 1845-JMA-XX-ZZ-DR-A-0207 Rev P05**  
**Deunyddiau Arfaethedig 1 1845-JMA-ZZ-00-DR-A-0404 Rev P03**  
**Deunyddiau Arfaethedig 2 1845-JMA-ZZ-00-DR-A-0405 Rev P04**  
**Dewis o Ddeunyddiau Dangosol Dyddiedig 15/08/2024**  
**Rhan 1 o 2 – Tirwedd EA-5873 002**  
**Rhan 2 o 2 – Tirwedd EA-5873 003**

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

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS2, ISA1, ISA2, ISA5, PS4, TRA1, TRA2, TRA4, PS5, PS6, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PCYFF5, PCYFF6, PS17, TAI2, TAI8, TAI11, TAI15, PS19, AMG1, AMG3, AMG4, AMG5, PS20, AT4

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