

Public Document Pack



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Mr Dylan J. Williams
Prif Weithredwr – Chief Executive
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor - Council Offices
LLANGFNI
Ynys Môn - Anglesey
LL77 7TW

Ffôn / tel (01248) 752500
Ffacs / fax (01248) 750839

RHYBUDD O GYFARFOD	NOTICE OF MEETING
PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION	PLANNING AND ORDERS COMMITTEE
DYDD MERCHER, 7 MEHEFIN, 2023 am 1:00 y. p.	WEDNESDAY, 7 JUNE 2023 at 1.00 pm
SIAMBR Y CYNGOR AC YN RHITHIOL DRWY ZOOM	COUNCIL CHAMBER AND VIRTUALLY VIA ZOOM
Swyddog Pwyllgor	Ann Holmes 01248 752518 Committee Officer

AELODAU / MEMBERS

Cynghorwyr / Councillors:

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (**Vice-Chair**)
Trefor Ll Hughes MBE
John I Jones
R. Llewelyn Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor (**Chair**)
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

Please note that meetings of the Committee are streamed for live and subsequent broadcast on the Council's website. The Authority is a Data Controller under the Data Protection Act and data collected during this live stream will be retained in accordance with the Authority's published policy.

A g e n d a

Any additional information to hand following publication of reports will be verbally reported upon to the meeting.

Before a decision notice is released conditions of approval or reasons for refusal given in written reports may be subject to minor amendments to account for typographical errors.

MEMBERS OF THE COMMITTEE

Councillors:-

Geraint Bebb
Jeff Evans
Neville Evans
Glyn Haynes (*Vice-Chair*)
Trefor LI Hughes MBE
John I Jones
Robert LI Jones
Jackie Lewis
Dafydd Roberts
Ken Taylor (*Chair*)
Alwen P Watkin
Robin Williams
Liz Wood

INDEX the link to the Public Register is given for each individual application as shown

1 APOLOGIES

2 DECLARATION OF INTEREST

To receive any declaration of interest by any Member or Officer regarding any item of business.

3 MINUTES OF THE PREVIOUS MEETING_(Pages 1 - 22)

To present the minutes of the previous meetings of the Planning and Orders Committee held on the following dates –

- 3 May, 2023
- 23 May, 2023 (election of Chair/Vice-Chair)

Please note that meetings of the Committee are streamed for live and subsequent broadcast on the Council's website. The Authority is a Data Controller under the Data Protection Act and data collected during this live stream will be retained in accordance with the Authority's published policy.

4 SITE VISITS_(Pages 23 - 24)

To present the minutes of the planning site visit held on 17 May, 2023.

5 PUBLIC SPEAKING

6 APPLICATIONS THAT WILL BE DEFERRED_(Pages 25 - 26)

6.1 HHP/2023/51 – Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

[HHP/2023/51](#)

7 APPLICATIONS ARISING_(Pages 27 - 378)

Change of Use Implementation Report

Commencement of Approved Work Report

7.1 46C427L/COMP - Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead

[46C427L/COMP](#)

7.2 COMP/2021/1 - Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead

[COMP/2021/1](#)

7.3 S106/2020/3 - Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead

[S106/2020/3](#)

7.4 FPL/2022/256 – Crown Street, Gwalchmai

[FPL/2022/256](#)

8 ECONOMIC APPLICATIONS

None to be considered by this meeting.

9 AFFORDABLE HOUSING APPLICATIONS

None to be considered by this meeting.

10 DEPARTURE APPLICATIONS

None to be considered by this meeting.

Please note that meetings of the Committee are streamed for live and subsequent broadcast on the Council's website. The Authority is a Data Controller under the Data Protection Act and data collected during this live stream will be retained in accordance with the Authority's published policy.

11 DEVELOPMENT PROPOSALS SUBMITTED BY COUNCILLORS AND OFFICERS_(Pages 379 - 382)

11.1 HHP/2023/53 – 48 Cae Braenar, Holyhead

[HHP/2023/53](#)

12 REMAINDER OF APPLICATIONS_(Pages 383 - 392)

12.1 FPL/2023/108 - Syr Thomas Jones School, Amlwch

[FPL/2023/108](#)

12.2 FPL/2023/66 – Hen Blas, Bethel, Bodorgan

[FPL/2023/66](#)

13 OTHER MATTERS

None to be considered by this meeting.

Planning and Orders Committee

Minutes of the hybrid meeting held on 3 May 2023

- PRESENT:** Councillor Ken Taylor (Chair)
Councillor Glyn Haynes (Vice-Chair)
- Councillors Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans,
T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis,
Dafydd Roberts, Alwen P Watkin, Robin Williams and Liz Wood
- Councillor Nicola Roberts – Portfolio Member for Planning, Public
Protection & Climate Change and Local Member for applications 7.5 &
12.1
- IN ATTENDANCE:** Development Management Manager (RLJ),
Group Engineer (Development Control and Traffic Management) (AR),
Team Leader (GJ),
Business Systems and Support Officer (SP),
Legal Services Manager (RJ),
Committee Officer (MEH).
- APOLOGIES:** None
- ALSO PRESENT:** Local Members: Councillors Douglas M Fowlie (application 7.4); Llinos
Medi (application 7.6); Dafydd R Thomas (applications 7.1, 7.2 & 7.3);
Ieuan Williams (application 12.3)
- Councillors Paul Ellis, Carwyn Jones, Pip O’Neill, Gary Pritchard, Arfon
Wyn
-

1 APOLOGIES

None received.

2 DECLARATION OF INTEREST

Councillor Jeff Evans declared that following legal advice he was able to take part and vote in respect of applications 7.1, 7.2 and 7.3.

Councillor Liz Wood declared a prejudicial interest in applications 7.4 and 7.6.

3 MINUTES

The minutes of the previous meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 were confirmed as correct subject to the inclusion of the name of Councillor Alwen Watkin to the members present.

4 SITE VISITS

The minutes of the Site Visits held on 26 April, 2022 were confirmed as correct.

5 PUBLIC SPEAKING

There were Public Speakers in respect of applications 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 and 7.6.

6 APPLICATIONS THAT WILL BE DEFERRED

None were considered by this meeting of the Planning and Orders Committee.

7 APPLICATIONS ARISING

Submitted for the Committee's information – A copy of a letter to Richard Buxton Solicitors dated 28 March, 2023 by Burges Salmon LLP addressing issues raised with regard to the implementation of the Land and Lakes permission under reference 6C427K/RE/EIA/ECON.

7.1 46C427L/COMP – Submission of Community Liaison Group Scheme (CLGS) to comply with the Terms of Agreement as set out in Schedule 8, Section 7 and Penrhos Public Access Land Scheme (PPALS) as set out in Schedule 8, Section 13.1 of the Section 106 Agreement attached to planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON at Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead

The application was presented to the Planning and Orders Committee as it related to the discharge of obligations of a Section 106 Agreement attached to the consent of an application which was accompanied by an Environmental Impact Assessment. It was therefore referred to the Committee for determination in accordance with paragraph 3.5.3.10 of the Constitution. At the previous meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 it was resolved to defer consideration of the application.

Public Speaker

Mrs Hilary Paterson-Jones, spoke as an objector to the application and said that over 16,000 people who oppose the Land and Lakes plans for Penrhos are following on social media. There are profound implications for the community of Holy Island and Anglesey in allowing the felling of so many trees, Penrhos being the only woodland we have. The plundering of forests by developers has led to the vanishing of around half of Wales' animal and plant life. We are in a Nature Crisis. NRW found the risk to 6,200 species-3,902 are threatened with extinction, specifically in Wales in the next few years. Since Cop15 Welsh Government has added its voice to protect and manage precious habitats such as Penrhos. Changes to PPW 6.4 on the resilience of ecosystems, trees, woodlands and AONBs' have been strengthened. Ask yourself will this benefit be achieved at Penrhos? i.e. will the result be better than the starting state for species after the felling of almost 30 acres of ancient and veteran trees? It is extraordinary that Wales has a nature recovery action plan, yet you are allowing developers to desecrate our Welsh heritage landscape for 500 cabins, supermarkets, bars, restaurants and a tropical swimming pool and concreting swathes of woodland for almost 1,000 cars! We have timestamped, dated evidence that a material start has not lawfully commenced by Land & Lakes for their World Class Leisure village. Works have not begun within the time period expressed on the permission, therefore, permission has lapsed. As defined in the Town and Country Planning Act. The digging of foundations, laying out or construction of a road and a material change to building or land. The Bailiffs Tower is allegedly a 'Visitor Centre', we have photographic evidence that signs still show the building remains 'Holyhead Cricket Club. Land & Lakes ripped out a carpet from the room, moved chairs/benches to the side. There are no pamphlets or stands one would presume for a Visitor Centre. We are surely not foolish enough to

believe the small pathway of 12 foot is a road, if this is the case, I have 3 roads in my small garden. Throwing stones on top of grass that is now so overgrown and is completely hidden from the naked eye does not constitute a road. One would think the larger the development, the more significant and substantial the material start should occur. I'm certain if I was to have a small conservatory to my house, dropping off a bag of sand in my garden the day my permission expires would not be considered a material start, and I would have planning officers in an uproar. We refute that a material start has been implemented, Land & Lakes should submit a fresh application or it looks like we may be heading to Court.

The Legal Services Manager said that the letter by Richard Buxton Solicitors has once again been included with the documents within the Agenda for the meeting. A further letter has been received by Richard Buxton Solicitors which has also been sent directly to Members of the Committee which is a summary of their opinion on the matters raised. He noted that it is considered that there are no new significant matters within the letter and thus the officers' summary and finding are the same as within the Bruges Salmon letter received by Richard Buxton Solicitors. The matters in the letter are not linked nor linked to the planning issues raised to the planning applications before the Committee.

Councillor Jeff Evans proposed that the 3 applications should be considered as one application. The Committee voted in favour.

The Development Management Manager reported that the planning permission was granted to Land and Lakes for a hybrid development on the 19th of April 2016. The hybrid permission included the 3 separate, but interrelated sites of Penrhos, Cae Glas and Kingsland. It is considered that the original permission has been implemented legally and that the principle of this application has been established as part of the original application. The three applications in front of the Committee are not an opportunity to challenge the merits of the permission itself, these are specific and detailed matters that required the agreement of the Local Planning Authority in accordance with the requirements of the section 106 legal agreement. As the original permission was in hybrid form, a large part of the permission has outline permission and the developer will need to submit reserved matters applications before they can commence developing the holiday cabins. Reserved matters applications have been submitted for the paths within the public access land of Penrhos, but not for the next stages of the development, namely the holiday cabins themselves. An application of this kind will include matters such as the design of the cabins, parking and highways, ecological and environmental issues etc. and the developer will have to undertake all the necessary surveys as part of these reserved matters applications.

The Council will consult on any applications of this nature and the public will have an opportunity to be part of the consultation process. However, on this occasion, the applications before this Committee do not affect or change the principle of the development that has already been granted. These applications are intended to agree some of the obligations included in the original section 106 agreement only (i.e. the original permission still stands whatever the decision on these applications today). This specific application seeks to discharge the requirements of sections 7 and 13.1 of Schedule 8 of the Section 106 Agreement in relation to the submission of a Community Liaison Group Scheme and Penrhos Public Access Land Scheme. These documents relate specifically to the land defined as Penrhos Public Access Land. These documents will need to be updated, and specifically the Community Contact Group Plan, as things progress with the other stages of the development. The Developer has submitted both documents in accordance with the section 106 agreement and the Committee Report includes details of the content of these documents. The Planning

Department has consulted on these documents and are satisfied that they meet the requirements. The details submitted are considered acceptable for this stage of the development and meet the requirements of section 7 ac 13.1 of Schedule 8 of the Section 106 Agreement. The recommendation is therefore to agree that the information submitted as part of the development is sufficient to discharge the requirements of the Section 106 Agreement.

The Chair agreed to allow Councillor Dafydd R Thomas to speak as regards to the application following his request to speak.

Councillor Dafydd R Thomas said that he appreciated the work undertaken by the Save Penrhos Group as regards to the proposal by Land and Lakes. He noted that the hybrid application is complex and considered that the decision to approve the original application at Penrhos Coastal Park was a wrong decision undertaken. In the first instance, there was promise of job opportunities related to the development as part of the Wylfa Newydd project with the building of houses in the Kingsland area and incorporating the Cae Glas site. Councillor Thomas considered that the only way to reverse the decision is through judicial review, Court proceedings or Welsh Government could intervene. The ethos of Welsh Government has shifted as regards to green and environmental issues and the development at Penrhos Coastal Park would surely be against their green policies. He further said that the Committee has three options to defer the applications, refuse the applications with the possibility of the developer appealing the decision to Welsh Government or to approve the applications. Councillor Thomas ascertained whether approving the applications before today's meeting would make it easier for the developer to develop the site?

In response to the comments made the Development Management Manager said that in his opinion deferring consideration of the applications would not resolve the issues. He noted that there is a difference of opinion between Richard Buxton Solicitors and Burgess Salmon and it is considered that both sides to this matter will not come to an agreement as regards this application. He reiterated that the three applications before the Committee are in connection with specific issues under the Section 106 agreement only and have nothing to do with the legality of the original permission. In response to the question raised as to whether the approval of the conditions imposed on the application would make it easier for the developer to develop the site the Development Management Manager said that the developer has provided evidence that the works has commenced on the site already.

Councillor Jeff Evans and a Local Member said that he wished to see the matters resolved as regards to this application and that it should be fair and transparent process and would allow everyone to be confident that planning matters take full and unbiased consideration of all person's views whether they be for or against the development. He noted that there are doubts as to whether the works have commenced on the site and in the letters from Richard Buxton Solicitors which states *'that the permission for outline and full applications have not be lawfully implemented and since the deadline date has passed it is now incapable to be so implemented. Accordingly the developer should be required, if he so wishes to continue with the development, to submit a fresh application. It naturally follows that the Council has no jurisdiction to consider the two discharged conditions on the 3rd May'*. Councillor Evans proposed that the application be deferred as the Solicitors for both side needs to come to a common agreement and if they are unable to come to common agreement then maybe it is the only option that the Courts should decide on the application. He referred that appeal decisions sent to Welsh Government with some been upheld and others dismissed indicates that the Committee does no always get it right.

The Development Management Manager expressed that these applications before the Committee is part of the Section 106 legal agreement and the developer has submitted the documentation as part of the requirements of the Section 106 legal agreement that works have commenced on site which have been consulted upon and are found to be acceptable. He expressed that he did not consider that any appeal of the decisions would be viewed any differently to which the Planning Officers have considered.

Councillor Robin Williams said that the Committee needs to make a decision and not defer the application once again. He referred to the minutes of the last meeting which noted the reason as to why he supported the decision to defer the application which states *'that he referred to an allegation made in a recent e-mail to the Committee's members about there being evidence to show what work had or had not be undertaken on the site and he asked that such evidence be made available to the Committee's members before the matter is considered further especially as the original consent for the Land and Lakes application and the discussions around it took place before the current Committee's membership was formed.'* Councillor Williams further said that he noted further in the meeting that *'he had indicated his support for a deferral clarified that he did not appreciate that it might be indefinite thinking any deferment would be for a month until the next meeting to allow the evidence to which he had referred to be presented and he was therefore withdrawing his support for the proposal'*. He said that he considered that a month was sufficient period to present evidence to the Committee as there are allegations that there are photos that the work has commenced. The second letter received from Richard Buxton Solicitors dated 26 April, 2023 does not raised further issues as that in the first letter received by them on 3 April, 2023.

Councillor Williams did not consider that there is any gain in deferring the application once again as it is obvious there is a difference of opinion between Richard Buxton Solicitors and Burges Salmon who represent the Council. He noted that all Members of the Council have received two briefing sessions by Officer's from the Council as regards to these applications.

Councillor Robert LI Jones said there is strong opposition to these applications and the role of an Elected Member is to listen to the people and to their concerns. He noted that he wrote a letter of objection in 2015 against the development at the Penrhos Coastal Park. There are new members on the Planning and Orders Committee now and he highlighted that the application was a hybrid application, which is very rare, as the developer had said that they could not afford to carry out the development at Penrhos Coastal Park without the profit of sale of the housing which was part of the Wylfa Newydd project. Councillor Jones further said that there should have been a clause in the approval of the original application that if Wylfa Newydd did not materialised the original application at the Penrhos Coastal Park could not proceed.

In response to the comments the Development Management Manager said that the consent granted is a hybrid consent, although the majority of the consent is outline, some elements are for full consent the reason being that change of use i.e. for the listed buildings on the site cannot be dealt with under outline consent so these elements come under the full consent. The three applications submitted refer to the Penrhos site alone; for the Kingsland and Cae Glas developments to go ahead would require a legal agreement between Land and Lakes and a new developer for the Wylfa site which is unlikely in the short-term. He noted as he reported to the Members Briefing Sessions the developer has only 10 years (April 2026) to submit the reserved matters application as was stipulated in condition 3 of the original approval of the application.

Councillor Robin Williams said that he had concerns as to the comments as regards to appeal decisions. He noted that any developer/applicants may decide to go to appeal of any decision taken by the Committee. The developer of this application can decide to go to appeal to the Planning Inspectorate to challenge the decision if the Committee was minded to refuse the applications before the Committee. Councillor Williams further expressed that he did not consider any reason to defer the applications again and said that the Committee should make a decision either to refuse or approve the applications.

In response, Councillor Jeff Evans said that he had no issue in proposing to refuse the application. Councillor Evans proposed that the 3 applications be refused contrary to the Officer's recommendations. Councillor Robert LI Jones seconded the proposal of refusing the applications.

Councillor T LI Hughes MBE ascertained whether this Committee could withdraw the approval of the original application. In response, the Legal Services Manager said that the original permission was approved 7 years ago. He reiterated that the 3 applications before today's meeting are not related to the original permission. Any decision to challenge the original approval would need to be by way of judicial review through the courts.

Councillor T LI Hughes MBE further ascertained whether the Council has a policy for Council Officers to visit the site to view whether work has been started. In response, the Development Management Manager reiterated that the developer has submitted in April 2021, two reports as regards to works on footpaths and the Bailiff Tower, and therefore there is no need for Officer's to visit the site. The documentation has been submitted to the Council's Solicitors and all the evidence presented has been thoroughly reviewed.

Councillor Dafydd Roberts said that Burgess Salmon represents the Council and the residents of Anglesey. He noted that the decision to approve the original application has taken place in 2016 and any decision to try and revoke the decision would need to be determined through the Courts. The three applications before today's Committee relate to detailed issues under the Section 106 agreement. Councillor Dafydd Roberts proposed that the applications be approved. Councillor Geraint Bebb seconded the proposal of approval.

Councillor Robin Williams wished it to be made public what was said at the Members Briefing Session that if there was a legal challenge by the objectors with regard to the original approval of the application and the case was found in favour of the Save Penrhos Group, would the 3 applications at today's meeting not materialise. The Legal Services Manager responded that if the original permission was quashed then the 3 applications would also fall.

Following the vote, with 6 against the 3 applications and 5 in favour:-

It was RESOLVED to refuse the application contrary to the Officer's recommendation as it appears unclear whether the permission has been implemented at Penrhos Coastal Park.

Councillor Robin Williams abstained from voting.

In accordance with the requirements of the Constitution the application will be automatically deferred to the next meeting to allow the Officers to respond to the reason given for refusing the application.

7.2 S106/2020/3 – Submission of “Penrhos Coastal Park Welsh Language Scheme” under Section 1 (Welsh Language Scheme) of schedule 12 of the Section 106 Agreement completed in connection with planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON and the submission of a Deed of Variation to vary the following provisions of this legal agreement: paragraphs 2.2.2 Schedule 8 (Cae Glas Nature Reserve and Visitor Centre Specification), Appendix 2 Bond Table Penrhos Visitor Centre (including the Penrhos Visitor Centre Toilets) and their maintenance, paragraph 1.1 and 1.2 of Schedule 12 (Welsh Language Scheme) and the substitution of Plan 2 Penrhos Land Drawing – Plan 2 drawing reference PL1114.VW008/Rev.03 dated 03/03/2016 at Land and Lakes, Penrhos Coast Park, Holyhead

The application was presented to the Planning and Orders Committee at the request of a Local Member. At the previous meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 the application was deferred.

It was RESOLVED to refuse the application contrary to the Officer’s recommendation for the same reason as in 7.1 above.

In accordance with the requirements of the Constitution the application will be automatically deferred to the next meeting to allow the Officers to respond to the reason given for refusing the application.

7.3 COMP/2021/1 – Submission of information necessary to discharge sections; Schedule 8, Section 1, Clause 1.1; Car Parking and Public Access Strategy – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Clause 12.1; Ancient Woodland Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 17, Clause 17.1; SSSI Management Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 19, Clause 19.1; Ecological Survey and Monitoring Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 19, Clause 19.4; Ecological Compliance Audit – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 20, Clause 20.1 – Warden Service Appointment/Warden Service Annual Reporting – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 21, Clause 21.2 – Warden Service, Security obligations/AONB Impact and use of Green Linkage monitoring assessment – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 21, Clause 21.3 – Warden Service, AONB Impact Annual Report commitment – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 9, Section 3, Clause 3.1; Penrhos Leisure Village Phasing Plan – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 11, Section 1, Clause 1.1; Local Labour Plan – Penrhos Coastal Park Phase of the 106 agreement obligations attached to planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead

The application was presented to the Planning and Orders Committee at the request of a Local Member. At the previous meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 the application was deferred.

It was RESOLVED to refuse the application contrary to the Officer’s recommendation for the same reason as in 7.1 above.

In accordance with the requirements of the Constitution the application will be automatically deferred to the next meeting to allow the Officers to respond to the reason given for refusing the application.

7.4 FPL/2022/256 – Full application for the erection of 33 affordable homes, new vehicular and pedestrian access, construction of new estate road together with associated works on land adjacent to Crown Street, Gwalchmai

The application was presented to the Planning and Orders Committee at the request of both Local Member. At the previous meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 it was resolved that a physical site visit be undertaken and subsequently the physical site visit took place on 26 April, 2023.

Public Speaker

Mr Maldwyn Owen spoke as an objector to the application and said that he had been selected to represent the people of Gwalchmai to speak against the application. He said that 119 letters and photographs of objections have been submitted, along with the Community Council's unanimous objection to the proposal. It is considered that the development is too big for the rural, close-knit, Welsh-speaking village, which is one of the poorest on the island, so why make a bad situation worse? According to the County Council, there are 913 housing applications on Anglesey, and 222 of them are in the Crigyll ward, therefore 24% of people want to live in one of the poorest wards on the island, which is a quarter of all applications. This doesn't make sense to us. Gwalchmai, which is already disadvantaged, has been earmarked for additional social housing, and, in the words of Cadnant, the Gwalchmai Service Village will have a high turnover of people. There are already 104 houses on the Maes Meuring Council estate, 22 in Llain Delyn, including a new development of 10 social dwellings by Cynefin. There is also one Clwyd Alyn house and Cynefin have four one-bed flats, next to the school, where there have been a number of serious incidents and two horrific incidents on the 8th and 9th of February. This application includes 12 one-bed flats. The plan gives no consideration to the additional strain on our village. The roads into the village from the A5 are very narrow in places. Arriva Buses has threatened to stop the service to the village and cars cannot pass each other, without adding to the traffic. The school is already under pressure, and 25% of the children have additional learning needs. There is no parking, and the Council has had to narrow the road due to safety. The doctor's surgery is also under pressure due to the demand, with only one full-time doctor serving a wide area. Once again, there is no parking and no facilities for disabled people outside the surgery. There is only a small shop, which is more than a quarter of a mile from the development, and parking on the A5 outside the shop creates total chaos. The impact assessment and report on the Welsh language are completely inadequate. This sort of application kills Welsh communities, and they have a detrimental impact on the use of the Welsh language and on our culture. The village already has plenty of needs and problems and we do not want to add to them. Mr Owen asked the Committee to consider the opinion of the majority of the people of Gwalchmai and refuse this application.

The Development Management Manager reported that the application is for the erection of 33 affordable dwellings together with the closing up of the existing access, creation of a new access and also the creation of a new internal access road. The new access will be 20m to the north to increase visibility from the site. In accordance with planning policy TAN 18 the Highways Authority requested that a speed survey be undertaken which resulted in the requirement for a visibility of 60m to the left and 70m to the right of the site. A provision for 75 parking spaces will be afforded on the site with an addition of 3 parking spaces for visitors. The dwellings will be 2 storey in their construction and will be finished in tile roof covering, white render, red facing brickwork

and white UPVC windows, doors and rainwater goods. The site will consist of a housing mix as is noted within the Officer's report. The development site is located in the rural settlement of Gwalchmai in a position directly adjoining Crown Street in the upper section of the village. The site in its present form is an agricultural enclosure and includes a splayed access leading directly from Crown Street, with stone walling forming the access and the remainder of the roadside boundary. The application site is considered in open countryside by virtue of its location outside of (but directly adjoining) the defined development boundary. He further said that the immediate locality of the site does not include a set pattern of development, with a diverse range of property types and finishing materials evident locally. The opposite side of Crown Street directly outside of the site includes both bungalows and 2 storey dwellings, with a range of finishing materials used. The Maes Meurig estate is directly to the south of the site comprising of terraced housing.

The Development Management Manager further said that as has been mentioned previously, the application site is outside the defined boundary of Gwalchmai but directly adjoins the boundary on 3 of its elevations and therefore can be considered as an exception site in line with planning policy TAI 16 of the Joint Local Development Plan. The developer needs to demonstrate that there is proven local need for affordable housing that cannot reasonably be delivered within the development boundary. The applicant has provided details of how supply and demand for housing was assessed by means of assessing the following sources: Anglesey Local Housing Market assessment; Census data; Tai Teg Affordable Register; Rural Housing Enabler Service and the Local Authority Social Housing Register. It was concluded that there was a need for 50 affordable dwelling in the Trewalchmai area, although it was acknowledged that there may be a degree of crossover in the various sources. The Housing Services Department has confirmed that there are 913 applications on the waiting list for Social Housing on Anglesey; 222 of which within the Crigyll Ward and 50 specifically on the waiting list for the Gwalchmai area. The Housing Services Department has also confirmed that there are 26 applications on the Tai Teg register for affordable dwellings in Gwalchmai. However, the department acknowledges that there may be duplication that some applicants are on both the Housing Services and Tai Teg waiting list but it is evident that there is a dire need for Social Housing. He further said that planning policy PCYFF 2 states that all housing developments should achieve a minimum housing density of 30 units per hectare to ensure the best and most efficient use of land. The development site is 0.83 hectares which equates to a housing density of 41 units per hectare and therefore the scheme achieves the minimum housing density set out under the policy. The Supplementary Planning Guidance Design Guide denotes that dwellings should include an area of approximately 55m² amenity area. The proposed site plan delineates the dwellings will include garden areas ranging between 54m² and 62m². Due to this, it is not considered that the development can in planning terms be legitimately considered as over development of the site. Planning Policy TAI 8 states that all new housing developments should contribute to improving the balance of housing stock and meet the identified needs of the whole community. As mentioned above, a housing mix statement was submitted as part of the application and included details of assessments made of various sources. The statement identified a local need in particular for 1 bed units, which the scheme has been designed to meet. The housing department were satisfied that the housing mix is appropriate and as such the department are of the opinion the scheme is in conformity with planning policy TAI 8.

It was further said that as Gwalchmai is a settlement has exceeded its indicative provision, it is required that the scheme is sufficiently justified and also support by the submission of a Welsh Language Impact Assessment which was assessed by the local authority's Welsh Language and Policy Manager. The Council's Welsh Language and

Policy Manager showed initial concerns and questioned some of the figures as the assessment included statistic for Bryngwaran and Bodffordd. The applicant confirmed that these are within the expanded ward of Trewalchmai and therefore it was important that the statistics cover the whole of the ward in the interest of accuracy. The Welsh Language and Policy Manager is satisfied with the explanation as the development is for affordable dwellings to address the local need in Gwalchmai and it was considered that it would not have a negative impact on the Welsh language as the occupant would be local or family links with the area. The Development Management Manager said that a letter dated 27 April, 2023 was received by the Welsh Language Commissioner following a complaint by a member of the public as regards to the assessment undertaken. As the complaint is valid the Welsh Language Commissioner is legally bound to undertake an investigation. He has asked the Council to confirm the facts before deciding on whether or not to conduct an investigation and the Council must respond by 15th May, 2023. As it is evident it is not considered that the development will have a negative impact on the Welsh language and the Authority is confident that there will be no further investigation by the Welsh Language Commissioner.

The Development Management Manager further reported that due to large scale developments having potential to effect the capacity of local school. Having assessed the current capacity of local schools and the likely requirements of the development, it was concluded by the education department that a total financial contribution of £67,497 would be required which consisted of £49,028 towards Ysgol y Ffridd, Gwalchmai and £18,469 towards post 16 pupils at Ysgol Uwchradd Bodedern. He further said that in accordance Supplementary Planning Guidance on Open Spaces in New Residential Development a financial contribution will be required by the developer of £15,211 towards open spaces which will include play equipment. The financial contribution will be secure by a Section 106 legal agreement.

Having reported on further main considerations as is noted within the report, the Development Management Manager said that the Planning Authority did have initial concerns as regards to the scale of the development with respect to the small country village, however, upon receipt of confirmation from the housing department that there is significant need for such a development, it is not considered there is sufficient material planning reason to refuse on this basis. As such, the department is satisfied that the proposal is in accordance with all relevant national and local planning policies and no other material considerations towards refusing the application. The recommendation is to approve the application subject to the completion of a Section 106 legal agreement together with other conditions contained within the Officer's written report.

Councillor Douglas M Fowlie, a Local Member said that there is significant objection to the development by the residents of the village of Gwalchmai with 119 letters of objection and the unanimous objection by the Trewalchmai Community Council. He wished to clarify that as a Local Member he also called-in the application to Committee for consideration. He noted that there are doubts as to the figures for affordable housing need in Gwalchmai is correct and whether they have been duplicated within different housing registers. The site is outside the development boundary and as there is a climate emergency another green agricultural field is to be lost in the countryside. During the physical site visit to the site, it was evident how narrow the highway network is within the area and the Community Council was refuse a pavement as the roads are too narrow. Councillor Fowlie considered that such a development would have an effect on the Welsh language as it is uncertain as to whether local people will reside in the properties. He referred that he is a Governor at Ysgol y Ffridd, Gwalchmai and no discussion has been undertaken as to the financial contribution from this development towards the school. He expressed that the £49,028 financial contribution is insufficient

to cover the costs of an additional teacher nor for a porta cabin on the ground of the primary school. Councillor Fowlie further raised as to the mix of dwellings proposed and noted that on the figures afforded the number of people on the waiting list for 4 bedroomed properties in April 2023 was zero and therefore, he questioned the need for 3 four bedroomed houses on the site. He further raised that there will be 12, 1 bedroom flats on the site, however, there are 36 people on the housing waiting list. He expressed that there are 1 bedroom flats empty in Holyhead for over a year and he considered that the housing mix on this proposed site does not address the housing need. He further expressed concern that the Betsi Cadwaladr Health Board had not responded to the public consultation process as regards to the capacity of the doctor's surgery. He questioned that Officers could have visited the surgery to ascertain their capacity.

Councillor Neville Evans, and a Local Member reiterated the comments of his fellow Local Member as regards to the proposed development. He noted that he is not against affordable housing development but there are strong local objection to the development. He noted that it was evident at an arranged public meeting in the village of Gwalchmai with over 60 people in attendance with most opposing the development. The Housing Association was not in attendance only the agent on behalf of the developer was in attendance which was a pre-application meeting. Councillor Evans expressed that as a previous Chair of the Planning and Orders Committee he is aware that application must be considered on their merits but this application with 33 dwellings in a small rural village which is proud of its history and of its Welsh community will have a detrimental effect as there are other development in the village that have already been approved. He further referred to some of the policies within the Council's Corporate Plan which is to create strong safe communities, safeguard the Welsh language and culture, ensure physical infrastructure or community resources i.e. water supply, health facilities, schools etc. Councillor Evans further said that it is important to note that a complaint has been forwarded by the residents to the Ombudsman regarding the accuracy of housing statistics, the need for as many houses and the formula used for the housing need in the area. He noted that a complaint has also been forwarded to the Welsh Language Commissioner as to the effect such a development will have on the Welsh language as the village has the majority of Welsh speaker of 70% living in the area. He further said that he had considered requesting a deferment of the application but following discussions with the Officer's it was stated that a decision on the application is required before the response to the complaints submitted to the Welsh Language Commissioner. Councillor Evans disagreed as he considered that it was more appropriate to await the response to the complaint as it will be too late to change the decision of the Committee if it was minded to approve the application.

Councillor Evans considered that the proposed development is over-development of the site with strong local objection and it is considered too large a development for the village and is outside the development boundary. Councillor Neville Evans proposed that the application be refused contrary to the Officer's recommendation.

The Development Management Manager in addressed the comments by the Local Members and said that the developer has to prove that there is a need locally for the housing development. As previously expressed consultation has been undertaken with the Housing Department and housing needs figures have been afforded with 50 on the social housing list in the Trewalchmai ward. Local need refers to the local area of Gwalchmai. He further said that the developer has submitted a Welsh Language Assessment in accordance with the requirements of the Supplementary Planning Guidance.

Councillor R LI Jones expressed that there is strong objection to the application and said that the development is outside the development boundary with the loss of agricultural land. He noted as it is noted in the report, that it seems that the housing department is influencing the planning department that there is significant need for such a development for housing. Councillor R LI Jones seconded the proposal of refusing the application.

Councillor John I Jones said that there a lot of uncertainties as regards to the application as to whether the doctor's surgery will be able to accommodate the residents from the proposed development, the number of people on the housing waiting list requiring 1 bedroom flats, the capacity of the primary school at present and if the school could take the children from this development. He noted that discussions have undertaken at a recent Scrutiny Committee as regards to regenerate Town Centres and there are opportunities to renew shops with flats above to accommodate people who require a 1 bedroom flat. He noted that geographically the development site is on the border of the development boundary of Trewalchmai questions needs to be raised as to whether villages can cope with such large development and the effect it can have on the Welsh language.

The Development Management Manager reiterated that the development site is on the boundary of the development boundary of Trewalchmai. He noted that there is a need for 36, 1 bedroom flats in the Trewalchmai area and said that the figures for housing needs afforded by the Housing Department is important and especially in respect of this application as it is outside the development boundary and the exception is that there is need for such dwellings in the area. With regard to the capacity of the doctor's surgery he noted that public consultation occurs with many planning applications and Betsi Cadwaladr Heath Board rarely respond. Discussions have undertaken with representatives from the Health Board to encourage them to respond to these application. Thereafter he referred to the capacity of the school and noted that consultation is undertaken with the Education Department and there is a formula within a Supplementary Planning Guidance as regards to financial contribution towards educational provision together with financial contribution towards playfield equipment.

In the ensuing vote, the proposal to refuse the application contrary to the Officer's recommendation was carried.

It was RESOLVED to refuse the application contrary to the Officer's recommendation as it was deemed to be overdevelopment, doubts as to whether there was sufficient local needs, too large a development for the village and outside the development boundary, strong objections within the community and against several policies within the Council's Corporate Plan.

In accordance with the requirements of the Constitution the application will be automatically deferred to the next meeting to allow the Officers to respond to the reason given for refusing the application.

7.5 HHP/2022/291 – Full application for the conversion of the garage into an annexe at Monfa, Holyhead Road, Mona

The application was presented to the Planning and Orders Committee at the request of a Local Member. At the previous meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 it was resolved that a physical site visit be undertaken and subsequently the physical site visit took place on 26 April, 2023.

The Development Management Manager reported that the proposal involves alterations to the existing garage together with its conversion into an annexe. As was shown during the physical site visit the existing garage is located in close proximity to the rear elevation of the main dwelling and it is considered that it does not have any negative impacts on the neighbouring property. Small amendments are proposed to the external appearance of the building to accommodate its conversion into an annexe which is considered to have no impact on the design of the building. The applicant has provided justification behind the proposed scheme which will provide annexe accommodation for his parents. The annexe will share the same access, parking area and garden as the main dwelling and there will be a condition to ensure that the annexe will be used ancillary to the main dwelling. He further said that during the physical site visit it was obvious that there is ample parking facilities on the site and there has been no objections by the Highways Authority nor Welsh Water as regards to drainage matters. The site is located near the edge of the Special Landscape Area (SLA) 'Malltraeth Marsh & Surrounds' i.e. bordering on the A5, but it is considered that it will not have a detrimental effect on the area. The recommendation was of approval of the application subject to conditions contained within the Officer's report.

Councillor Nicola Roberts, speaking as a Local Member said that she had called in the application as the dwelling has been used as a holiday accommodation and this application for an annexe would add to the existing holiday let business, however, the applicant has afforded evidence that this will not be the case. The applicant now pays Council Tax on the property as a home and not a holiday let and has provided evidence that Monfa is their main home. She ascertained whether a condition could be enforced to ensure the conditions attached to any approval of the application.

Councillor Geraint Bebb, and a Local Member reiterated the comments of the fellow local member.

The Development Management Manager in response said that the applicant has said that he has lived in the property since September 2022 and the Council Tax department has confirmed that payment has been received since this date. He further said that condition (3) within the Officer's report restricts the usage of the proposed annexe as ancillary to the residential use of the main dwelling and this condition would be enforced.

Councillor Jeff Evans proposed that the application be approved. Councillor Neville Evans seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the written report.

7.6 FPL/2020/247 – Full application for the erection of 9 dwellings together with associated works on land adjacent to Bryn Estate, Llanfaethlu

The application was presented to the Planning and Orders Committee as it had originally been called in for the Committee's determination by a former Councillor and Local Member. The planning application was approved by the Committee at its meeting in April, 2021 subject to conditions and the completion of a legal agreement. Following this resolution an amendment ownership Certificate C was submitted by the applicant giving notice to the Council as landowner. The application was subsequently referred back to the July 2021 meeting of the Committee at which it was approved. The legal agreement has yet to be completed. However, as amended plans have been received, it is considered necessary to publicise, consult and further report to the Planning and Orders Committee in light of these proposed changes. At the previous

meeting of the Planning and Orders Committee held on 5 April, 2023 the application was deferred to allow the Community Council time to scrutinise the application in accordance with timescales.

Pubic Speaker

Mr Jamie Bradshaw, spoke in support of the application said that the Authority's Officers are supportive of this scheme after detailed consideration of all issues. It is important to note first that this proposal is for minor changes to a scheme that was already approved by this committee in July 2021, with the only change being to the surface water drainage arrangements. The site also benefits from an implemented permission for 6 houses that has identical drainage arrangements to those proposed here. That scheme could be finished at any time, and this is an important fall-back that must be beard in mind. The Officers have correctly highlighted that the only matter that needs to be considered today is the minor change to the surface water drainage scheme. This previously proposed connecting to a drain at 17 Y Bryn. However, there was some concern about this from a neighbouring landowner, and whilst we do not agree that that concern was justified, in order to allay their concerns an amended drainage scheme has been produced that proposes connecting to a Local Authority surface water drain set near to no 1 Y Bryn. The proposed scheme was agreed in advance with the authority's Highways and Drainage Officers, and you will see that they are both in favour of the scheme. It has also received SAB approval from this Authority, and you will no doubt be aware that receiving SAB consent is a formal requirement for any development and that those applications are solely concerned with the acceptability and suitability of surface water drainage. The approval from these three departments of the Authority clearly confirms that the arrangements are acceptable and suitable, and there are no sound grounds for departing from their advice. There are also no grounds for departing from the conclusion of the committee when the case was approved in 2021. However, to briefly respond to recent comments it was confirmed that the development does in fact includes two affordable dwellings - which exceeds the 1.8 required policy, the Welsh Water sewer serving the site has adequate capacity as is confirmed by comments from Welsh Water, and the road serving it is also safe and entirely suitable for accommodating the development as is also confirmed by the highways department. All in all, the proposal entirely complies with the LDP, and is fully supported by the Officers after detailed consideration, and there is no sound basis for departing from their professional and considered advice. Neither can there be any basis for reaching a different decision to that which this committee reached in July 2021 as the development is the same, as is the Local Development Plan, and there has been no material change in circumstances that would justify reaching a differing decision. Thus, a proper assessment of the issues clearly and heavily weighs in favour of approving this scheme.

The Development Management Manager reported that outline planning permission was initially granted in 2007 for the development of 6 residential units on the application site. A reserved matters application was also subsequently granted and pre-commenced condition discharged. In 2020 an additional application was submitted to increase the number of units by 3 to 9 and the application and in July, 2021 the Planning and Orders Committee resolved to approve the application, subject to a legal agreement requiring the provision of two affordable housing units. It was noted that the legal agreement has not yet been signed, however, amended plans have been submitted and it is required that consultations needs to be undertaken and resubmission to the Committee as regards to the proposed amendments. He further said that as part of the previously approved scheme foul and surface water drainage proposed to be connected at points in the public highway adjacent to Y Bryn estate. No change is being proposed to the foul drainage. However, with respect to surface

water drainage, rather than the surface water drainage being connected to the existing drainage network, the pipework would instead be connected to an existing surface water drainage gully that is within the control of the Local Authority that is positioned within the highway a short distance to the east of 1 Y Bryn. Due to the size and nature of the development, the proposal requires approval of Sustainable Drainage Systems (SuDS). As such, an application has already been submitted and approved by the County Council as the determining SuDS Approval Body (SAB). These details granted by the SuDS application incorporates the same proposed drainage details which have been submitted as amended drawings. The principle of the development has previously been accepted by the Committee subject. The recommendation was to approve the application subject to the completion of a legal agreement as set out within the Officer's report.

Councillor Llinos Medi, a Local Member said that she asked for a deferment of the application at the last meeting of this Committee as the community council had not had sufficient time to formulate a viewpoint regarding the application. There has been previous concerns due to the removal of the affordable housing element of the development and surface water drainage from the site. Councillor Medi also referred to the historic drainage and sewerage problems in the village of Llanfaethlu and said that there were serious concerns within the community on that basis. However, she was pleased that the applicant is addressing these issues as regards to surface water and drainage concerns.

Councillor Robin Williams proposed that the application be approved. Councillor Jeff Evans seconded the proposal of approval.

Councillor T LI Hughes MBE abstained from voting as he was not present during the discussion on the application.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the written report.

8 ECONOMIC APPLICATIONS

None were considered by this meeting of the Planning and Orders Committee.

9 AFFORDABLE HOUSING APPLICATIONS

None were considered by this meeting of the Planning and Orders Committee.

10 DEPARTURE APPLICATIONS

10.1 FPL/2023/43 – Retrospective application for the erection of a new dwelling together with the construction of new vehicular access on land adjacent to 27 Zealand Park, Caergeiliog

The application was presented to the Planning and Orders Committee as the proposal is contrary to policies of the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan but which the Local Planning Authority are minded to approve.

The Development Management Manager reported that the principle of the residential development of the site has already been established by an extant planning permission 32C192 and 32C192A. A Certificate of Lawfulness has been issued which confirms that a material start was made on the proposal which has secured the

permission. The application is to amend the design of the approved dwelling which will be 700mm higher than previously approved and with a slightly higher footprint. Whilst the previously approved dwelling was similar to the three recently developed properties on the opposite side of the access track the current proposal will respect the scale and character of the immediate adjoining property to the north of the site. He further said that 4 letters of objection have been received from the occupants of two neighbouring properties, it is not considered that the proposal will impact the amenities of the adjoining properties. The application is contrary to planning policy TAI 4 of the Joint Local Development Plan, there is a fall-back position of an extant permission on the land.

Councillor T LI Hughes MBE proposed that the application be approved. Councillor Dafydd Roberts seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the written report.

11 DEVELOPMENT PROPOSALS SUBMITTED BY COUNCILLORS AND OFFICERS

None were considered by this meeting of the Planning and Orders Committee.

12 REMAINDER OF APPLICATIONS

12.1 FPL/2023/49 – Full application for the retention of a prefabricated building to be located on the land temporary until an additional 5 years to house two classrooms and toilets for use by pupils at Canolfan Addysg y Bont, Cildwrn Road, Llangefni

The application was presented to the Planning and Orders Committee as the land is owned by the Council.

The Development Management Manager reported that the application is for the retention of a prefabricated building to be located on the land temporary until an additional 5 years to house two classrooms and toilets for the use by pupils at Canolfan Addysg y Bont. The prefabricated building was initially requested in order that essential extensive maintenance works could be undertaken to the roof at Canolfan Addysg y Bont. The prefabricated building enabled pupils to continue to access learning through as much face to face learning as possible whilst the essential works continued. The essential works to the roof has now been completed, however, the Property Section has requested to retain the prefabricated building on the land for an additional 5 years during which pupil numbers will be monitored and long-term solutions to provide additional space in the school will be investigated. It is not considered that the proposal has any impact upon the area as it is located with the curtilage of the school nor is it adjacent to residential properties.

Councillor Nicola Roberts, speaking as a Local Member said that there is a dire need for the prefabricated building as the school is over capacity.

Councillor Geraint Bebb proposed that the application be approved. Councillor Alwen Watkin seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the report.

12.2 FPL/2023/38 – Full application for the change of use of the former primary school into a community centre at Bodorgan Primary School, Bodorgan

The application was presented to the Planning and Orders Committee as the application site is owned by the Local Authority.

The Development Management Manager reported that the application is for the change of use of the former primary school into a community centre. He noted that 24 letters of support for the application have been received with 2 letters of objection and he wished to amend the Officer's report that the Bodorgan Community Council had responded during the consultation process and had noted that they had concerns as regards to the lack of information as regards to the application, the validity as to who is the applicant, the building is damp, no electricity and fire safety reports submitted, lack of structural report, traffic and parking issues, no ecological survey submitted together with issues relating to the lease of the building. However, the application is for the change of use of the building and issues raised are not required for such an application. He noted that the Ecology Officer has stated that there is no need for an ecological survey and there is no need for a structural report as the current building is to be used. Fire and electrical issues are not planning issues as they are relevant to building control matters. Material considerations as regards to the lease and the validity of the applicant is neither a planning matter.

The Development Management Manager further reported that the proposal involves the change of use of the former primary school into a community centre with no external changes proposed as part of the development. A Community Council has been part of the use of the primary school for a number of years, with this application proposing to expand the Community Centre use to the whole site after the educational use ceased. The applicant has stated that the Community Centre will host a range of community activities as was noted in the report. The organisation also have a link to Coleg Menai and will provide education and craft training at the school. He noted that planning policy ISA2 states that the development of new community facilities will be approved, provided that they comply with the specific criteria noted within the policy. It is considered that the proposed development will comply with the policy. It will provide an essential facility for the community of Bodorgan, using an existing building which is of an appropriate scale, and is sited in a central location for the whole of the community. No external changes are proposed to the building, and it is therefore considered to have no impact upon its surrounding natural and built environment, in compliance with policy PCYFF 3. The former primary school is in close proximity to neighbouring properties, however, given the former use of the building as a primary school, it is considered that the change of use into a community centre would have negligible impact on the neighbouring properties and it is considered that it conforms with planning policy PCYFF 2. He further said that there are no changes proposed to the parking arrangements or access of the site since the former school closed and it is considered that there is ample space for parking within the site to accommodate the proposed use. The Highways Authority have no objection to the proposal which is considered to comply with the relevant transport policies in the Joint Local Development Plan.

Councillor John I Jones, speaking as a Local Member said that he was pleased that the site of the former primary school at Bodorgan is to be used as a community centre and he proposed that the application be approved. Councillor T LI Hughes MBE seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the report.

12.3 HHP/2023/51 – Full application for demolition of the existing garage together with the erection of a two storey annexe at Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

The application was presented to the Planning and Orders Committee at the request of a Local Member.

Councillor Ieuan Williams, a Local Member asked that a physical site visit be undertaken to the site.

Councillor Neville Evans proposed that a physical site visit be undertaken. Councillor Alwen Watkin seconded the proposal.

It was RESOLVED that a physical site visit be undertaken at the request of a Local Member.

12.4 ADV/2023/6 – Application for the replacement of interpretation sign at Amlwch Watchtower, Amlwch

The application was presented to the Planning and Orders Committee as it is an application being made by the County Council.

The Development Management Manager reported that the application is for an information monolith replacement board which will highlight the port's historic assets. It is considered that the application will have no effect on the amenities of neighbouring properties, the highway nor the conservation area.

Councillor Robin Williams proposed that the application be approved. Councillor Jeff Evans seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the report.

12.5 MAO/2023/2 – Minor amendments to scheme previously approved under planning permission FPL/2022/46 (erection of 12 dwellings together with the creation of an internal access) so as to allow amendments to the design and boundary treatment at land near Bryn Glas Estate, Brynsiencyn

The application was presented to the Planning and Orders Committee as the original consent was determined by the Committee.

The Development Management Manager reported that the application is for amendments to the approved plans regarding the reduction in cladding to rear of the dwellings, removal of retaining walls in rear gardens in line with Welsh Government Guidance and internal amendment to 4 bed dwelling. The proposed amendment is considered to be non-material in nature and it is not considered that the proposed amendments are such significance as to cause an impact different to that caused by the development originally approved.

Councillor Dafydd Roberts, speaking as a Local Member said that the development has commenced but there has been some objections by local residents that trees have been felled. He noted that in general the Community Council are satisfied with the proposal. Councillor Dafydd Roberts proposed that the application be approved.

Councillor Alwen Watkin, speaking as a Local Member reiterated the comments by her fellow Local Member and seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the report.

12.6 FPL/2022/219 – Full application for the change of use on ground floor from communal lounge to extension to flat above at 1 Lon Deg, Holyhead

The application was presented to the Planning and Orders Committee as the County Council is the applicant and owners of the land.

The Development Management Manager reported that the application is for the change of use of the ground floor communal lounge to be an extension of the existing residential flat above so as to make the entire building one residential accommodation together with alterations to the exterior of the building and the erection of a metal shed. As part of the application the applicant has confirmed that a consultation process has been carried out with the residents of the local area to assess their opinion on terminating the use of the communal lounge and its change of use into accommodation. The local residents had no objections to the proposed loss of the community facility. The proposed change of use of the ground floor communal lounge into an extension of the first floor residential flat is considered acceptable with the community facility being surplus to requirement, complying with planning policy ISA 2 with the proposed use providing an increase floor space and privacy for the occupants. The proposed development proposes the removal of a ground floor bathroom window and the construction of a new door on the North Eastern elevation together with the erection of a small metal shed to the North Western elevation. The new door opening will be screened from view from the neighbouring property by the existing garage building. The proposed new door and metal shed are considered acceptable as they do not have a negative impact on the existing dwelling and would not overlook neighbouring properties or their gardens complying with planning policies PCYFF 2 and PCYFF 3.

Councillor Jeff Evans proposed that the application be approved. Councillor Robert LI Jones seconded the proposal of approval.

It was RESOLVED to approve the application in accordance with the Officer's recommendation subject to the conditions contained within the report.

13 OTHER MATTERS

None were considered by this meeting of the Planning and Orders Committee.

**COUNCILLOR KEN TAYLOR
CHAIR**

This page is intentionally left blank

Planning and Orders Committee

Minutes of the hybrid meeting held on 23 May 2023

PRESENT: Councillors Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor.

IN ATTENDANCE: Director of Function (Council Business)/Monitoring Officer, Head of Democracy, Committee Officer (MEH)

APOLOGIES: Councillors Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood.

ALSO PRESENT: Councillor Margaret M Roberts – Chair of the Isle of Anglesey County Council

1 DECLARATION OF INTEREST

None received.

2 ELECTION OF CHAIRPERSON

Councillor Ken Taylor was elected Chairperson of the Planning and Orders Committee.

3 ELECTION OF VICE-CHAIRPERSON

Councillor Glyn Haynes was elected Vice-Chairperson of the Planning and Orders Committee.

**COUNCILLOR MARGARET M ROBERTS
AS CHAIR OF THE COUNTY COUNCIL**

This page is intentionally left blank

PLANNING SITE VISITS

Minutes of the meeting held on 17 May 2023

- PRESENT:** Councillor Ken Taylor (Chair)
Councillor Glyn Haynes (Vice-Chair)
- Councillors Jeff M Evans, Neville Evans, T LI Hughes MBE, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, and Robin Williams
- IN ATTENDANCE:** Planning Management Manager (RJ),
Planning Officer (HR).
- APOLOGIES:** Councillors Geraint Bebb, John Ifan Jones and Liz Wood
- ALSO PRESENT:** Local Members : Councillors Euryrn Morris and Ieuan Williams.
-

1 HHP/2023/51 - FULL APPLICATION FOR DEMOLITION OF THE EXISTING GARAGE TOGETHER WITH THE ERECTION OF A TWO STOREY ANNEXE AT LANCEFIELD, FFFORDD CYNLAS, BENLLECH

The Case Officer and the Planning Development Manager presented the planning application to the members of the planning committee. The application site was viewed from within the curtilage of the property, from the curtilage of a neighbouring property and from the main highway.

**COUNCILLOR KEN TAYLOR
CHAIR**

This page is intentionally left blank

Planning Committee: 07/06/2023

6.1

Application Reference: HHP/2023/51

Applicant: Mr. Steven Lomas

Description: Full application for demolition of the existing garage together with the erection of a two storey annex at

Site Address: Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech, Tyn Y Gongl



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Huw Rowlands)

Recommendation: Defer

Reason for Reporting to Committee

The application was called to the Planning and Order Committee at the request of the Local Member on the grounds of over-development of the site and adverse impact on the neighbours' amenities.

At its meeting on the 3rd May, 2023 the members resolved to conduct a physical site visit. The site visit took place on the 17th of May 2023. Additional Plans and amendments to the proposed plans relating to the application were received on the 15th of May and were distributed to local members and planning committee members during the site visit. Re-consultation was conducted on 17th May. It is recommended that the application is deferred during the consultation period and a full detailed report be presented to the Planning Committee in July.

Recommendation

That the application is deferred



**Penrhos Leisure Village
Implementation of Change of Use.**

April 2021.

Land and Lakes / Planning / 15 April 2021.

**Penrhos Leisure Village
Implementation of Change of Use.
15 April 2021.**

Contents;

1.0 Introduction

2.0 Penrhos Leisure Village related planning approvals.

3.0 Evidence of implementation of Change of Use.

Appendices;

Appendix A;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON.
Dated 19th April 2016

Appendix B;

Penrhos Coastal Park Reserved Matters approval; RM/2018/6
Dated 7th August 2020.

Appendix C;

Penrhos Coastal Park Pre-Commencement Condition approval; DIS/2020/92
Dated 1st April 2021.

Appendix D;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON amended 1st April
2021.

1.0 Introduction.

This report is in respect of the Change of Use component of the Penrhos Leisure Village project, Penrhos, Holyhead.

In April 2016, Land and Lakes (Anglesey) obtained planning approval reference 46C427K/TR/EIA/ECON ('Hybrid Permission') to develop 3 parcels of land on Holy Island, Anglesey; Penrhos, Cae Glas and Kingsland ('Development Site') for mixed use comprising Leisure, Nuclear workforce accommodation and legacy Housing. In August of 2016 Land and Lakes became owners of the Development Site, purchased from Anglesey Aluminium Metals Ltd.

Penrhos comprises the eastern coastal parcel of the Development Site, and is approved for the development of a 500 unit holiday lodge leisure park, with central facilities, within a defined development boundary.

Within this Leisure Village development site at Penrhos are situated a number of existing buildings. Of these buildings, six have been identified for various uses within the Leisure Village proposals, and have permission for Change of Use pursuant to the Hybrid Permission.

This report provides evidence of the planning status of Penrhos Leisure Village, and implementation of the Change of Use component of the Hybrid Permission prior to 19th April 2021.

2.0 Penrhos Leisure Village related Planning Approvals;

2.1 - The Hybrid Permission was granted on 19th April 2016. This approval is appended to this report – appendix A.

The Change of Use of six number existing buildings at Penrhos was included within the planning application, and approved as the only FULL component of this planning approval.

An application to discharge the 4 number Change of Use planning conditions related to the Change of Use of buildings has been lodged with the Planning authority and is under consideration. The relevant conditions are;

Condition 70; Change of use to commence within 5 years of approval.

The owner regards this condition to have been discharged by use of building P – the Bailiffs Tower – as a 'Visitor Information Centre', and approved use as defined on reference drawing 020 (Appendix 2 to the Hybrid Permission). This report provides evidence of the implementation of this Change of Use.

Condition 71; Change of use shall commence following the implementation of the first Reserved Matters approval in respect of the Penrhos Phase of the project.

The owner regards this condition to have been discharged by implementation of Reserved Matters application RM/2018/6 – Proposed works at Penrhos Coastal Park following confirmation of discharge of Pre-Commencement Conditions (DIS/2020/92). Land and Lakes has written separately to the Authority with confirmation that the works authorised by the RMA were commenced prior to 19th April 2021.

Condition 72; The development is to be carried out in conformity with Appendix 2 – Scale Parameters Key Plan 020.

The owner regards this condition to have been discharged by implementation of Change of Use of the Bailiff's Tower (building P on plan 020), into a 'Visitor Information Centre'. Such Change of Use is in accordance with the approved uses as indicated on drawing 020 as one of several proposed uses for this building.

Condition 73; No part of the development shall commence until a scheme for vehicle parking, turning, loading and unloading has been submitted to and approved by the Authority, and laid out prior to occupation of the development.

The owner regards this condition to have been discharged by submission of a Scheme for access, parking, turning, loading and unloading as part of the application to discharge Change of Use conditions. As this scheme applies to six existing buildings which are already served by adequate access roadways, adjoining parking, turning and loading / unloading areas, approval of this scheme requires no subsequent works.

2.2 – As noted above, Reserved Matters approval for proposed works at Penrhos Coastal Park was granted on 7th August 2020, reference; RM/2018/6. A copy of this approval is appended to this report – appendix B.

2.3 – As noted above, conformation of discharge of pre-commencement conditions attached to the Hybrid Permission was issued on 1st April 2021, reference DIS/2020/92. A copy of this approval is appended to this report – appendix C.

Also on 1st April 2021, the Planning Authority issued an amended version of approval 46C427K/TR/EIA/ECON recording partial completion of related conditions, in respect of Penrhos Coastal Park only. A copy of this amended approval is appended to this report – appendix D.

3.0 Evidence of implementation of Change of Use to existing buildings at Penrhos.

Following submission of the application to discharge Change of Use conditions related to existing buildings at Penrhos, the owner implemented the Change of Use of the upper floor of the Bailiff's Tower as a 'Visitor Information Centre'.

This building is suitable for this use, requiring only internal decoration and re-furnishing to adapt to this purpose, hence avoiding the need for further Planning approval or Listed Building Consent.

This limited work has been carried out by the Penrhos Coastal Park Warden Team, who are provided by a North Wales based Countryside Management Services Contractor, who manage the Coastal Park on behalf of the owners.

The following evidential report has been provided by the Coastal Park Warden team, to limit attendees on site during Covid 19 restrictions in early April 2021.

This report provides clear evidence that The Bailiff's Tower is now established as a Visitor Information Centre, as approved, prior to 19th April 2021.

3.1 Contractors report 15 April 2021;

(The contractor's identity has been omitted from this report and will be provided to the Authority separately upon request.)

15.04.2021

Site visit report

Dates visited: 12th April- Ecological assessment 13th April- works c

Works completed: Change of use of Bailiff's tower

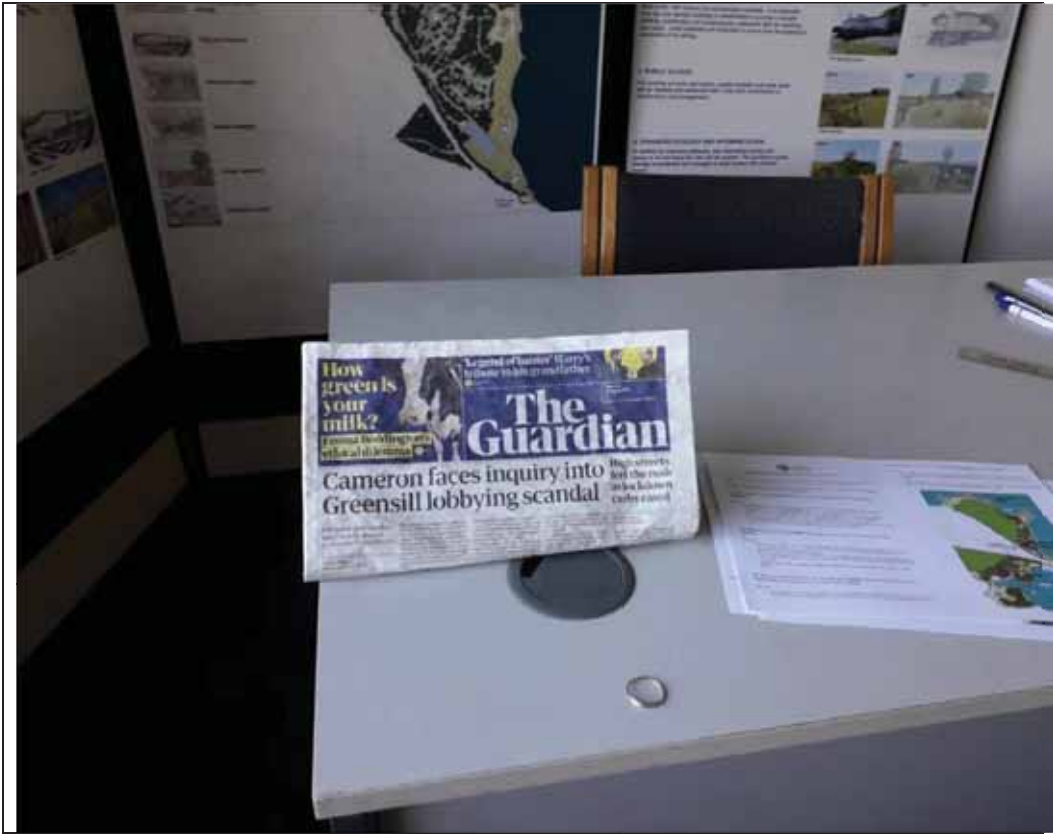
The site was checked for any ecological concerns the by our licensed bat ecologist prior to works commencement. A report was drawn up with findings- there was no evidence of bats found.

Works carried out:

- Cleaning
- Painting, filling and decorating
- Installation of carpet
- Installation of signage, table and chairs

Please find pictures of the works below.







The owner regards this report to adequately evidence the implementation of Change of Use by establishing this Visitor Information Centre within the Bailiff's Tower building at Penrhos.

Please note; at the date of this report, 15th April 2021, the owner understands that Welsh Government Covid 19 restrictions do not allow the public to access Visitor Information Centres as within the same use group as libraries and museums. This Penrhos Visitor Centre, although established ready for use, cannot be accessed by the public until easing of this restriction is confirmed by the Welsh Government.

End of document.

Appendices;

Appendix A;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON.

Dated 19th April 2016

Appendix B;

Penrhos Coastal Park Reserved Matters approval; RM/2018/6

Dated 7th August 2020.

Appendix C;

Penrhos Coastal Park Pre-Commencement Condition approval; DIS/2020/92

Dated 1st April 2021.

Appendix D;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON amended 1st April 2021.



Appendix A;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON.

Dated 19th April 2016



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

JIM WOODCOCK
Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Head of Planning and Public Protection
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfa'r Sir
Llangefni
Ynys Môn / Anglesey
LL77 7TW
☎ (01248) 752428 Fax: (01248) 752430

Gofynnwch am/Ask for: **David Pryce Jones**
☎ **(01248)752439**
ebost/email: **davidjones3@ynysmon.gov.uk**

Cais Rhif / App No: **46C427K/TR/EIA/ECON**

Annwyl Syr / Madam,

Dear Sir / Madam,

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

RHYBUDD PENDERFYNIAD

NOTICE OF DECISION

Darllenwch yr amodau isod yn ofalus iawn rhag ofn o fethu cydymffurfio a nhw, y bydd hynny'n gwneud eich caniatâd cynllunio'n annilys.

Please read the conditions listed below carefully as failure to comply may invalidate your planning permission.

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, Caergybi 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 bwty ar ei safle; Dymchwel adeiladau eraill gan gynnwys tair ysgubor amaethyddol a thair annedd; Darparu a chynnal 29 hectar o ardaloedd cyhoeddus gyda maes parcio i'r cyhoedd a gwelliannau i'r llwybr arfordirol gan gynnwys: Rhodfeydd a reolir o fewn 15 hectar i goetir, cadw a gwella Pwll Grace, Pwll Lili, Pwll Sgowtiaid gyda llwyfannau gweld, y Fynwent Anifeiliaid Anwes, y Gofeb, y Ty Pwmp a maes picnic gyda gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun.

1

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

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 chantin ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caerdybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a pheiriannau gwaith.

Manylion llawn ar gyfer newid defnydd yr adeiladau Stad cyfredol ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caerdybi gan gynnwys newid defnydd: Twr y Beili ac adeiladau allanol yn Fferm Penrhos o dy clwb criced i fod yn ganolfan wybodaeth i ymwelwyr, bwyty, caffi, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr yn /

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

2

Safle'r Wê: www.vnymsmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. /
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

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 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 320 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 320 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 at

Parc Arfordirol Penrhos Coastal Park, Cae Glas & Kingsland, Caergybi / Holyhead

Mae eich cais wedi caei ei ystyried gan y Cyngor yn unol a'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

Mae'r diffiniadau canlynol yn ffurfio rhan o ac yn cael eu hymgorffori yn y Caniatâd Cynllunio

Diffiniadau:

“Cymunedau Cyfagos”	sef preswylwyr wardiau etholaethol Morawelon a Ffordd Llundain yng Nghaergybi (neu unrhyw wardiau etholaethol pellach neu a ail-enwir sy'n cwmpasu'r ardaloedd hyn).
“Plannu Manwl”	sef tirlunio'r holl ardaloedd a ddynodir ar ddarluniau rhifau: PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C fel Plannu Manwl [ac yn cydymffurfio â'r safonau yn “BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion” (Chwefror 2014) a BS 3936-4: 2007 – Stoc planhigfa. Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn).
“Datganiad Dull Coedyddiaeth”	sef datganiad dull a baratowyd yn unol â'r weithdrefn yn BS 5837: Coed sy'n ymwneud â dylunio, dymchwel ac adeiladu: Argymhellion (2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sy'n nodi sut y dylid cyflawni gwaith ar y safle wrth ymyl coed er mwyn osgoi difrod damweiniol iddynt.
“Gwarchodfa Natur Cae Glas”	sef canolfan ymwelwyr a gwarchodfa natur ddatblygwyd yn unol â'r Caniatâd Cynllunio hwn ac unrhyw ganiatâd pellach ar gyfer Materion a Gadwyd yn Ôl.
“Cyfnod 1 Cae Glas”	sef datblygu hyd at 315 o gabanau, adeilad canolog, gwesty, cyfleusterau parcio a theithio, adeilad ger y llyn yn cynnwys bwyty / caffi, defnyddiau manwerthu a bar, cae pêl-droed glaswellt newydd a chyfleusterau cysylltiedig a Chanolfan Gwres a Phŵer Gyfunol i bwrpas y llety i'r Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclearWylfa Newydd ar dir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi amlinellwyd mewn melyn ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad y penderfyniad hwn..
“Cyfnod 2 Cae Glas”	sef trosi'r unedau datblygwyd fel rhan o Cyfnod 1

	Cae Glas neu ran o'r datblygiad o'r Cyfnod i mewn i bentref hamdden fe fel yr awdurdodir gan y caniatâd cynllunio hwn
"Cloddiau"	sef nodweddion cloddiau pridd terfyn traddodiadol gydag wyneb o gerrig a gwaith plannu ar ben y cloddiau.
"Datganiad Dull Dymchwel"	sef y datganiad dull i gynnwys amserlen, adnabod yr adeilad neu'r strwythur (neu ran ohono) sydd i'w ddymchwel gan gynnwys ffotograffau, y dull o ddymchwel gan gynnwys atodlen o adroddiadau strwythurol ar y gwaith arfaethedig lle bo hynny'n briodol, mesurau i warchod yr holl waliau terfyn, gwrychoedd / coed a strwythurau sydd i'w cadw, gwaredu cynaliadwy ac aildefnyddio deunyddiau, mesurau i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig a rhai eraill acmesurau adfer.
"Canllaw Dylunio"	sef Canllaw Dylunio ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddangos sut y bydd yr holl Faterion a Gadwyd yn Ôl a'r holl fanylion a gyflwynir o dan amodau caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yng nghyswllt pob "Cyfnod" o'r datblygiad yn cyrraedd y safon a osodir allan yn y diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol.
Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y manylion a gymeradwywyd yng Nghynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau manwl a chlir ar gyfer adeiladu'r "Cyfnod" neu rhan o'r datblygiad yna er mwyn rheoli effaith yr adeiladu ar yr amgylchedd yn effeithiol.
Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau clir a manwl ar gyfer adeiladu'r "Cyfnod" er mwyn rheoli effaith traffig y gwaith ar yr amgylchedd yn effeithiol.
"Strategaeth Draenio"	sef cynllun dangosol yn dangos y pwyntiau gollwng dŵr a'r dulliau ar gyfer gwaredu dŵr aflan, dŵr wyneb a draenio tir.
"Arolwg Ecolegol"	sef adroddiad yn nodi'r cynefinoedd a / neu'r rhywogaethau a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma neu unrhyw ddiweddariadau o'r Arolwg neu Arolygon Ecolegol a gyflwynir yn y dyfodol yng nghyswllt y caniatâd cynllunio a gymeradwyir yma.

Datganiad Amgylcheddol	sef y Datganiad Amgylcheddol a phob Gwybodaeth Amgylcheddol Ychwanegol gyflwynwyd o dan cynllunio rhif gais 46C427K/ TR/EIA/ECON.
“Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion Eraill”	gan gynnwys gwrychoedd, cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill, ymylon llwybrau ac ochrau ffyrdd presennol.
“Datblygiad Enghreifftiol”	<p>sef datblygiad cynaliadwy a chydawns o ansawdd eithriadol o uchel a phriodol i'r cyfnod neu rhan o'r datblygiadyng nghyd-destun cyffredinol y tirlun a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (“AoHNE”) gan gynnwys gweledigaeth sy'n briodol i warchod a gwella'r AoHNE a chyda'r blaenoriaethau cyffredinol a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicrhau safon uchel o ddyluniad ar gyfer yr anheddiad ac o ran ei integreiddio'n weledol a ffisegol yng nghyswllt yr “AoHNE”, y cymunedau a'r cefn gwlad sydd yno'n barod; • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion arbennig yr AoHNE a rhoi sylw i unrhyw gamau sy'n berthnasol i'r datblygiad yn yr AoHNE, fel y nodir yng Nghynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn); • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion tirlun megis priddoedd, coed, terfynau a golygfeydd sy'n bwysig i gymeriad, naws lle a threftadaeth; • Lle mae nodweddion presennol yr aneddiadau a'r tirlun yn gadarnhaol ac unigryw, gwarchod ac integreiddio eu defnydd yn y datblygiad, ond lle mae'r nodweddion anheddiad a thirlun hynny'n wan neu'n wael, datblygu nodweddion dyluniad newydd sy'n briodol i wella'r tirlun a'r cyd-destun gweledol; • Darparu tir amlbwrpas deniadol i'r cyhoedd yn ymgorffori symudiad diogel ar gyfer pobl, cyfleoedd hamdden, cynefinoedd naturiol a chynllun System Draenio Cynaliadwy SDS fel rhan o Dirlunio Meddal; • Sicrhau bod cynllunio'r Tirlun Meddal yn cael blaenoriaeth uchel ynghyd ag ystyriaethau cyfleusterau megis ffyrdd, llinellau gweld, parcio,

	<p>llwybrau gwasanaethau, storffeydd biniau a goleuadau;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Defnyddio ffurfiau adeiledig, ffurfiau tir, gwaith plannu, terfynau, deunyddiau adeiladu / wynebu, lliwiau, crefftwaith a thraddodiadau sy'n briodol i'r ardal leol a'r amcanion datblygu; a • Gosod allan Strategaeth Tirlun wedi'i goleuo gan ddadansoddiad tirlun a gweledol i nodi'r blaenoriaethau a restrir yn y diffiniad hwn er mwyn goleuo ffurf ac edrychiad datblygiad y Cyfnod(au).
“Cynllun Rheoli Llifogydd”	sef cynllun sy'n adnabod y perygl(on) llifogydd ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi hamlinellu'r yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn unwaith y bydd wedi'i ddatblygu drwy Gyfnod Penrhos neu rhan o Cyfnod yma ac sy'n gosod allan cynllun gweithredu ar gyfer rheoli unrhyw berygl sy'n cael ei adnabod drwy'r cynllun hwnnw.
“Basged Gerrig”	sef basged neu gawell 'fodiwlaidd' wedi'i llenwi ag agreg neu gerrig a ddefnyddir i adeiladu ategwaith neu wal gynnal.
“Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed”	sef cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007 – Stoc planhigfa: Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlun cyffredinol (ac eithrio wynebau caled) (neu unrhyw fersiynau pellach sy'n disodli neu'n diweddarar'r Safonau Prydeinig hyn)
“Ardaloedd Tirlunio Caled”	sef defnyddio deunyddiau adeiladu a ddefnyddir i wella tirlun drwy ddyluniad.
“Ased Treftadaeth”	sef adeilad, archeoleg, heneb, safle, lle, ardal neu dirlun sydd wedi'i adnabod i fod ag elfen o bwysigrwydd yn perthyn iddo ac sy'n haeddu ystyriaeth mewn penderfyniadau cynllunio, oherwydd ei ddiddordeb treftadaeth. Mae asedau treftadaeth yn cynnwys Asedau Treftadaeth dynodedig ac asedau wedi eu hadnabod gan yr awdurdod cynllunio lleol (gan gynnwys rhestru lleol).
“Amgylchedd Hanesyddol”	sef yr holl agweddau ar yr amgylchedd o ganlyniad i'r rhyngweithio rhwng pobl a lle dros

	amser, gan gynnwys yr holl olion ffisegol o weithgarwch dynol yn y gorffennol, p'un ai'n weledol, claddedig neu a dirluniwyd a fflora wedi'i blannu neu reoli.
“Canolfan Dehongli Treftadaeth”	sef adeilad hygyrch i'r cyhoedd a chyfleusterau parcio ceir a beiciau cysylltiedig wedi'u darparu mewn lle priodol yng nghyffiniau Siambr Gladdu Trefnath fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ac y bydd eu hangen os bydd Cyfnod 1 Cae Glas yn cael ei ddatblygu.
“Dehongli”	sef yr ystod lawn o weithgareddau posibl er mwyn codi ymwybyddiaeth y cyhoedd a gwella eu dealltwriaeth o safle treftadaeth ddiwylliannol neu o'rAoHNE. Gall y gweithgareddau hyn gynnwys cyhoeddiadau print ac electronig, darlithoedd cyhoeddus, gosodiadau ar y safle a hefyd gosodiadau cysylltiedig oddi ar y safle, rhaglenni addysgol, gweithgareddau cymunedol ynghyd ag ymchwil, hyfforddiant a gwerthusiad parhaus o'r broses ddehongli ei hun.
“Cyfnod 1 Kingsland”	sef y datblygiad o hyd at 320 o unedau yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi wedi'i hamlinellu 'n borffor ar y cynllun amgaaedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn sydd i'w defnyddio i gyd yn llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclear Wylfa Newydd fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
“Cyfnod 2 Kingsland”	sef trosi'r llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear a ddatblygwyd fel rhan o Gyfnod 1 Kingsland yn Dai Preswyl fesul cyfnod wrth i weithlu adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd) fynd yn llai, yn cynnwys y tai a ailwampwyd a'r seilwaith a ddisgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol	sef Pennod 9 o'r Datganiad Amgylcheddol gan gynnwys yr holl atodiadau, deunyddiau cysylltiedig ac unrhyw ychwanegiadau neu ddiwygiadau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Awdurdod Cynllunio Lleol”	sef Cyngor Sir Ynys Môn neu unrhyw gyngor pellach a sefydlir yn dilyn unrhyw ad-drefnu llywodraeth leol.
“Strategaeth Tirlun”	sef strategaeth sydd i gynnwys y manylion a ganlyn: 1. y meini prawf diffinnir lleoliad tirlun;

	<ol style="list-style-type: none"> 2. adnabod yr ardaloedd, tirnodau a'r nodweddion sydd bwysicaf i leoliad tirlun AoHNE ac y dylid eu diogelu; 3. darparu canllawiau i sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws â'r Cyfnod y'i lleolir ynddo; 4. mesurau amlinellol er mwyn cynnal, gwella ac adfer nodweddion yn yr AoHNE; a 5. darparu monitro, newid ac ychwanegu at fesurau i liniaru effeithiau'r datblygiad ar yr AoHNE.
“Cynllun Goleuadau”	sef cynllun, i'w gyflwyno ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad, i gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol, y dyluniad a'r fanyleb a'r fethodoleg ar gyfer gosod y goleuadau ynghyd â'u hamseroedd (gan gynnwys parhad) yn y Cynllun Goleuadau sydd i ystyried yn llawn yr holl rywogaethau statudol a gwarchoddedig eraill, yr AoHNE, llygredd golau yn awyr y nos, tai preswyl a haeddiannau cynaliadwyedd y datblygiad a gymeradwyir gan y Caniatâd Cynllunio hwn.
“Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw”	sef cynllun sy'n ddarparu ar gyfer cadw, atgyweirio, gwella ac adfer y Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a Nodweddion eraill. Rhaid i'r Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw gynnwys darpariaeth ar gyfer defnyddio cerrig naturiol lleol neu gerrig o liw, gwead a nodweddion traul tebyg ar gyfer gwella, atgyweirio ac adfer cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill a chynnwys hefyd ddarpariaeth ar gyfer mesurau gwarchod a gwella ecolegol priodol.
“Gwaith Cerrig Naturiol a Phwyntio”	sef math, lliw, maint a haen y cerrig, pa mor gwrs, math o bwyntio a chymysgedd y mortar.
“Llety i'r Gweithwyr Niwclear”	sef yr unedau sydd i'w hadeiladu fel rhan o ddatblygu Cyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod 1 Kingsland i'w defnyddio gan y weithwyr wedi gyflogi i adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd).
“Cyfnod Penrhos”	sef pentref hamdden yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiad cysylltiedig fel y'u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ar dir a amlinellwyd yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad y penderfyniad hwn.

“Cyfnod”	sef unrhyw un o'r "Cyfnod"(au) canlynol: Cyfnod Penrhos; Cyfnod 1 Cae Glas; Cyfnod 2 Cae Glas; Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Canolfan Dehongli Treftadaeth; Cae Criced Lôn Trefnath; Cyfnod 1 Kingsland; a Cyfnod 2 Kingsland.
“Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod”	sef cynlluniau unigol yn nodi'r gwaith osgoi, lliniaru a gwneud iawn yng nghyswllt cynefinoedd a rhywogaethau sydd i'w paratoi i bob Cyfnod neu rhan o'r o'r datblygiad.
“Cynllun Cyfnod”	sef cynllun sy'n gosod y paramedrau sy'n rhaid holl geisiadau am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl gydymffurfio ag ac mae'n cynnwys unrhyw cynllun diwygiedig dilynol a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
“Ffoto-Monitro”	sef offeryn i dynnu llun manau neu leoliadau sefydlog i ddefnyddir i gofnodi unrhyw drawsnewid sylweddol gyda'r datblygiad ac i fonitro cynnydd a pha mor effeithiol yw unrhyw fesurau lliniaru o bryd y dechreuodd y datblygiad hyd at ei gwblhau drwy ddefnyddio ffotograffiaeth amser real o leoliadau ac ar adegau penodol cyn, yn ystod ac yn dilyn y datblygiad (i gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) gan gynnwys yr amser a gymrodd i fesurau lliniaru, fel tirlunio i fod wedi sefydlu.
“Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr”	sef strategaeth yng nghyswllt lleoliad, maint (gan gynnwys trawsdoriadau) a swyddogaeth yr holl gyrff dŵr arfaethedig ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad, ac i'w goleuo gan amcanion y Sistem Draenio Cynaliadwy(SDS), Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod a'r Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwylt (gan gynnwys elfennau dŵr y rhain).
“Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol”	sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylcheddol ar gyfer adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau amgylcheddol posibl adeiladu unrhyw Gyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.

<p>“Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol”</p>	<p>sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylchedd ar gyfer traffig adeiladu pob “Cyfnod” neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau traffig adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad ar yr amgylchedd sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Strategaeth Tir y Cyhoedd”</p>	<p>sef fframwaith sy'n adnabod yr holl fannau cyhoeddus sydd i'w cynnwys fel rhan o bob Cyfnod ac sy'n gosod allan weledigaeth i sicrhau dull cydlynol o ddylunio a sicrhau ansawdd yr holl fan(nau) agored cyhoeddus yn y datblygiad ac ar gyfer eu cynnal a'u cadw a'u rheoli wedyn.</p>
<p>“Cae Criced Lôn Trefignath”</p>	<p>sef cae Criced glaswellt newydd, mynediad i gerbydau a chyfleusterau cysylltiedig ar Lôn Trefignath yn lle'r cae criced a'r cyfleusterau cysylltiedig presennol ym Mhenrhos os datblygir hwynt fel rhan o Gyfnod Penrhos fel y'u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Rhanbarthau Tarddiad”</p>	<p>sy'n ymwneud â'r system rifo a ddefnyddir gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Comisiwn Coedwigaeth Cymru o'r blaen) i rannu Prydain yn bedwar rhanbarth tarddiad. Ardaloedd a ddiffiniwyd yw'r rhain lle deuir o hyd i nodweddion ecolegol a hinsawdd tebyg. Maent yn darparu fframwaith ar gyfer nodi ffynonellau o Ddeunydd Atgynhyrchu Fforest (FRM).</p>
<p>“Materion a Gadwyd yn Ôl”</p>	<p>sef y manylion a gedwir yn ôl a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ar gyfer eu cymeradwyo ac fel y cawsant eu diffinio yn Amod 1 y Caniatâd Cynllunio hwn.</p>
<p>“Leoliad”</p>	<p>sef o dan ddarpariaethau amod 36 o'r caniatad cynllunio yma mae hyn yn golygu'r amgylchoedd y profir Ased Treftadaeth o fewn iddynt. Nid yw maint y Leoliad yn benodedig a gallai newid wrth i'r ased a'i hamgylchoedd esblygu. Gallai elfennau o Leoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i bwysigrwydd ased, gallai effeithio ar allu [pobl] i werthfawrogi'r pwysigrwydd hwnnw neu gallai fod yn niwtral.</p>
<p>“Pwysigrwydd”</p>	<p>o dan ddarpariaethau amod 36 a 37 y gwerth ased treftadaeth i'r genhedlaeth bresennol ac i'r cenedlaethau a ddêl oherwydd diddordeb yr ased treftadaeth. Gallai'r diddordeb hwnnw fod yn</p>

	archaeolegol, pensaernïol, artistig neu'n hanesyddol. Mae pwysigrwydd yn deillio nid yn unig o bresenoldeb ffisegol ased treftadaeth, ond hefyd o'i Lleoliad.
"Tirlun Meddal"	sy'n golygu'r deunyddiau llystyfiant a ddefnyddir i wella tirlun drwy dechnegau dylunio.
"Safon"	sef maint coeden sydd i fod â chwmpas, ar gyfer coeden un metr o uchder, rhwng 8 a 10cm o leiaf ac uchder o'r ddaear i'w brig rhwng 2.5 a 3 metr fel y gosodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion (Chwefror 2014) (neu unrhyw fersiwn bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon)
"Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt"	sef cynllun i'w baratoi'n manylu ar y dulliau ar gyfer cyflwyno, hyrwyddo, cynnal a chadw a gwella'r ardaloedd ecolegol a bywyd gwyllt y cawsant eu hadnabod yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
"Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig"	sef cynllun wedi'i ddyfeisio i wella dealltwriaeth o'r gorffennol cyn i'r ased treftadaeth nodwyd neu'r rhan berthnasol ohoni gael ei cholli'n anadferadwy drwy sicrhau: <ol style="list-style-type: none"> 1. bod unrhyw ymchwiliad archeolegol, gan gynnwys cofnodi, samplo ac adrodd, yn cael ei wneud i safonau proffesiynol ac i lefel briodol o fanylder sy'n gymesur â Phwysigrwydd tebygol yr Ased Treftadaeth, gan sefydliad neu unigolyn gyda'r arbenigedd priodol; 2. bod y cofnodion, arteffactau a'r samplau wedyn yn cael eu dadansoddi a, lle bo angen, yn cael eu cadw; 3. bod y ddealltwriaeth a enillwyd o gyflawni'r gweithgareddau hyn ar gael i'r cyhoedd; a 4. bod archif yn cael ei chreu a'i dyddodi ar gyfer ymchwil yn y dyfodol.

Adran A. Amodau Cynllunio Amlinellol – Perthnasol i bob un o'r tri safle

Mae'r Amodau Cynllunio Amlinellol canlynol yn berthnasol i dri safle'r cais a amlinellir mewn coch ar y cynllun sy'n amgaaedig fel Atodiad 1 yn yr hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid darllen yr amodau cynllunio hyn ar y cyd â'r rhai a restrir yn Adrannau B, C, D ac E o dan yr hysbysiad o benderfyniad hwn.

Dylid darllen y caniatâd cynllunio hwn yn unol â'r Diffiniadau yn y tabl uchod.

12

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

1. Gellir cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir yma o dan y caniatâd cynllunio hwn fesul cyfnod a rhaid i geisiadau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo edrychiad, tirlunio, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen yn "**Materion a Gadwyd yn Ôl**") yng nghyswllt Cyfnod neu unrhyw ran o'r datblygiad, gael eu cyflawni'n unol â'r Cynllun(iau) Fesul Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: fel bod y safle'n cael ei ddatblygu'n foddhaol a chynhwysfawr.

2. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio sy'n rhannol Lawn a rhannol Amlinellol ac yn golygu bod angen sicrhau'r materion perthnasol a gadwyd yn ôl sydd eu hangen ar gyfer caniatâd cynllunio Amlinellol.

3. Rhaid cyflwyno'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 3 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflwyno pob cais pellach am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 10 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Wrth ganiatáu cyfnod sy'n fwy na'r hyn a ddarperir o dan Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990, ystyriwyd y cynllun datblygu a natur y Datblygiad, h.y. datblygiad fesul cyfnod yw hwn, a rhan ohono'n dibynnu ar ddefnyddio Llety ar gyfer Gweithwyr Niwclear mewn cysylltiad â'r orsaf bŵer niwclear newydd arfaethedig a elwir yn Wylfa Newydd.

4. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau dim hwyrach na pha bynnag yw'r diweddaraf o'r dyddiadau canlynol:

- diwedd 5 mlynedd o ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
- diwedd 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'w gymeradwyo.

Rheswm: I atal gormod ar unwaith o ganiatadau cynllunio ac fel bo'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni unrhyw amgylchiadau sydd wedi newid a allai godi ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

5. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir Cynllun Cyfnod ar gyfer pob Cyfnod o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Cyfnod ddarparu amserlen ar gyfer gweithredu, cwblhau a meddiannu / defnyddio, yn eu trefn, pob ardal a rhan o'r Cyfnod ynghyd â manylion ar gyfer lleoliad yr holl gyfleusterau, gwasanaethau, ffyrdd a thirlunio cysylltiedig ynghyd ag unrhyw elfennau cysylltiedig eraill. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r darpariaethau yn y Cynllun Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y dilyniant a'r amserlen ar gyfer y datblygiad parhaus, a'r gwaith o gwblhau pob Cyfnod o'r datblygiad, yn digwydd mewn ffordd foddhaol.

6. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma fod yn gwbl unol â'r cynlluniau isod a gymeradwywyd:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Terfyn Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	E
Cynllun Paramedrau Penrhos – Defnydd Tir	PL1114.P.PP101	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Defnydd Tir	PL1114.CG.PP101	C
Cynllun Paramedrau Kingsland – Defnydd Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchderau'r Adeiladau ym Mhenrhos	908	I
Uchderau'r Adeiladau yng Nghae Glas	911	G
Uchderau'r Adeiladau yn Kingsland	909	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Plannu Manwl	PL1114.P.PP102	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Plannu Manwl	PL1114.CG.PP102	D
Cynllun Paramedrau Kingsland – Plannu Manwl	PL1114.K.PP102	C
Mynediad Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynediad Arfaethedig Cae Glas	90145/004	A
Cynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland – Opsiwn A	90145/002	B
Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai	020	
Atodlen Paramedrau Rhifiadol	913	

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

7. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ac unrhyw gais i weithredu amod cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn:
- rhaidd cyflwyno gwybodaeth yn dangos sut y mae'r cais yn dod o fewn cwmpas y Datganiad Amgylcheddol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn); a
 - a rhaidd darparu gwybodaeth yn dangos sut y cydymffurfir â'r holl amodau cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn

i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad sydd i'w gyflawni fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoid ei ganiatâd ysgrifenedig bod gofynion yn yr amod hwn wedi cael ei ryddhau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaidd cyflawni'r datblygiad yn unol â'r wybodaeth a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y wybodaeth amgylcheddol a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma ac sydd yn y Datganiad Amgylcheddol yn cael (lle bo angen) ei diweddarau'n barhaus a bod y cais neu geisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn disgyn o fewn paramedrau'r effeithiau amgylcheddol a aseswyd; ac i sicrhau y glynir wrth yr amodau yn y caniatâd cynllunio hwn hyd at fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys diweddariad ar yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn) sydd i fod yn benodol i'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo'r Materion a Gadwyd yn Ôl. Rhaid i'r diweddariad darparwyd yn unol a'r amod fod yn unol â thrydydd rhifyn Canllawiau ar Asesu Tirlun ac Effaith Weledol (Ebrill 2013) y Sefydliad Tirlun (neu unrhyw fersiynau pellach o'r canllawiau hyn).

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol darparwyd o dan yr amod yma yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun a warchodir yn statudol.

9. Rhaid cynnwys Canllaw Dylunio gyda phob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut y mae'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol. Rhaid i'r Canllaw Dylunio:
- ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig a'r lefelau daear a llawr a lefelau eraill;
 - nodi'n fanwl sut y cymhwysir egwyddorion Datblygiad Enghreifftiol i ddatblygiad Cyfnod neu i ddatblygiad arfaethedig o fewn y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad;
 - bod yn seiliedig ar ganllawiau arfer gorau ac, o leiaf, adlewyrchu'r canllawiau manwl yn Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2016)(TAN 12) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn);
 - cynnwys adran yn dwyn y teitl "Cyd-destun Arfarnu" fel y manylir arno ac y nodir yn TAN 12;
 - dangos sut y mae'r holl geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod neu ran o o'r datblygiad yn cyflawni a glynu wrth ddarpariaethau'r polisïau datblygu a pholisïau cynllunio eraill sy'n berthnasol ar gyfer ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig, lefelau llawr a lefelau eraill; a
 - cynnwys darpariaethau manwl Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddar neu'n disodli'r canllawiau hyn).

Cyn cynhyrchu'r Canllaw Dylunio rhaid ymgynghori ag ymgynghoreion statudol perthnasol ac ymgynghoreion eraill (restr i'w cytuno arnynt yn ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol) a bydd y ehangder a chynnwys y Canllaw Dylunio yn adlewyrchu'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghoreion a gymeradwywyd o dan yr amod yma. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad ac i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

10. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys manylion yn egluro sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i

gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a rhaid i unrhyw ddatganiad o'r fath ddangos ei fod yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol yng nghyswllt y canlynol:

- yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn ac unrhyw ddiweddariad i'r ddogfen hon sydd angen ei wneud fel rhan o'r cais perthnasol i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl; a
- Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw gynllun sy'n diweddar neu'n disodli'r cynllun hwn)

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

11. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gyflwyno Strategaeth Tirlun Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yng nghyswllt y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a rhaid i'r Strategaeth Tirlun AoHNE sydd i'w chyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn:

- gynnwys cynllun o'r cofnodion Ffoto-Fonitro sydd i gynnwys, o leiaf, y manau a'r amserlen ar gyfer tynnu ffotograffau cyn dechrau ar y datblygiad, yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad ac yn dilyn cwblhau'r datblygiad; a
- darparu Strategaeth Tirlun sy'n ymateb yn gadarnhaol i nodweddion a golygfeydd arbennig yr AoHNE, gan sicrhau y darperir cysylltiadau i rannau eraill o'r AoHNE a bod darpariaethau i fonitro, diwygio ac ychwanegu mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr AoHNE ar ôl ystyried amcanion, polisiâu a gofynion rheoli Cynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn).
- darparu manylion (lle bo angen) y rhyngberthynas rhwng y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a'r rhannau eraill o'r datblygiad a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tirlun AoHNE yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tirlun AoHNE a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

12. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys rhestr o'r holl ddynodiadau statudol perthnasol a darpariaethau deddfwriaethol y mae'n ofynnol i gydymffurfio â hwy fel rhan o'r datblygiad a datganiad ysgrifenedig ddangos sut mae'r cais manwl Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio gyda'r holl ofynion hynny.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad sy'n unol â'r holl ofynion statudol perthnasol.

13. Rhaid i'r holl ddeunyddiau allanol sydd i'w defnyddio fel rhan o'r datblygiad gynnwys deunyddiau allanol cynaliadwy brodorol sydd i gynnwys toeau gwyrdd, cerrig naturiol lleol a llechi mwyn naturiol lleol neu gerrig / llechi naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol, er mwyn gwarchod a gwella'r AohNE.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

14. Rhaid i unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys atgyweirio unrhyw Waith Cerrig Naturiol neu Bwyntio sydd yno'n barod) fod yn gerrig naturiol lleol neu'n gerrig naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir samplau o'r garreg naturiol a manylion adeiladu llawn ar gyfer yr holl Waith Cerrig Naturiol a'r Pwyntio sydd i'w defnyddio yn y Cyfnod hwnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid yna glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

15. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer lefelau slab arfaethedig yr adeiladau a modelau o'r lefelau presennol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

16. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddarparu manylion yn dangos sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cael ei leoli a'i ddylunio'n unol â'r pellteroedd a'r darpariaethau yn Nodyn Cyfarwyddyd 8 Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig: Agoswydd y Datblygiad (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddarau neu'n disodli'r canllawiau hyn) yng nghyswllt unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn a rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn atal unrhyw edrych drosto annerbyniol a darparu golygfa dderbyniol o unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig sydd o fewn neu gerllaw'r Cyfnod.

17. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (gan gynnwys y manylion o'r fath ar gyfer yr holl waith adeilad(au), Ardaloedd Tirlunio Caled, peirianyddol a gwaith cysylltiedig â'r datblygiad) sydd i fod yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ac i gynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle bo'n briodol) a'r dulliau ar gyfer y Cyfnod hwnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

18. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer y deunyddiau allanol a'r lliwiau, manylion adeiladu ar gyfer unrhyw raddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl waliau cynnal, strwythurau, pontydd a'r gwaith peirianyddol cysylltiedig ar gyfer y rhan honno o'r datblygiad a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir adroddiad gan beiriannydd cymwys addas ar gyfer pob graddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl strwythurau a phontydd cynnal a phob gwaith peirianyddol cysylltiedig â'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni mewn ffordd ddiogel ac i sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

19. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Tir y Cyhoedd yn cynnwys manylion yr Ardaloedd Tirlunio Caled, manylion llawn y wybodaeth Ddehongli, trefniadau ar gyfer rheoli'r a mesurau i hwyluso mynediad i'r cyhoedd (a fydd yn cynnwys darpariaethau manwl yn benodol ar gyfer Cymunedau Cyfagos a defnyddwyr anabl) ar gyfer y "Man Agored Cyhoeddus" a nodwyd ar cynlluniau rhifau: PL1114.P.PP 101 adolygiad C a PL1114.K.PP 101 adolygiad B a'r "Man Agored Cyhoeddus wedi Rheoli" ar ddyluniad rhif: PL1114.CG.PP 101 adolygiad Ca gymeradwywyd drwy hyn ac sydd i'w cynnwys yn y Strategaeth Tir y Cyhoedd ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tir y Cyhoedd yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tir y Cyhoedd a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles amwynderau manau agored a manau eraill yn y datblygiad ac i wella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

20. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Plannu Manwl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Plannu Manwl gydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn "BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion" (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) ac yn cyd-fynd yn gyffredinol â'r ardaloedd Plannu Manwl a ddynodir ar ddarluniau rhifau PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C. Rhaid i'r cynllun Plannu Manwl arfaethedig fod yn unol â Rhanbarthau Tarddiad 30, neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod o'r datblygiad a rhaid iddo gynnwys coed Safonol neu aml-goes a dangos y gwaith plannu arfaethedig yn cynnwys y trefniadau cyfnod a'r amserlen, gan gynnwys maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o ddeng mlynedd i'w plannu. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn hefyd gynnwys y gwaith tomenni ac ailbroffilio daear presennol ac arfaethedig i bwyntiau datwm Meincnodau Arolwg Ordnans. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yn unol â'r Cynllun Cyfnod sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau amod 5 o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

21. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r gwaith Plannu Manwl a gymeradwywyd, o fewn deng mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

22. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Tirlunio a Phlannu Coed Cyffredinol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Yng nghyswllt y Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed rhaid cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlunio cyffredinol (ac eithrio wynebaw caled) (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) nid oes raid cynnwys manylion y Plannu Manwl; rhaid trefnu i gadw'r coed a'r gwrychoedd presennol ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad. rhaid dangos y gwaith plannu arfaethedig sydd i fod o Ranbarthau Tarddiad 30 neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid cynnwys manylion llawn ar gyfer maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed a'r gwrychoedd sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o bum mlynedd i'w plannu. Rhaid gweithredu'r gwaith plannu newydd a gymeradwyir erbyn y tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladu neu gwblhau'r datblygiad fan bellaf, pa un bynnag sy'n dod gyntaf. Rhaid gweithredu'r mesurau gwarchod a gymeradwyir cyn dechrau ar y datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

23. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed a gymeradwywyd, o fewn bum mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

24. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys arolwg a Datganiad Dull Coedyddiaeth. Rhaid i ddyluniad, cynllun, deunyddiau a manyleb y datblygiad o dan bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddarparu ar gyfer cadw a gwella coed(en) a choetiroedd pwysig ac yn unol â'r egwyddorion a osodir allan yn:

- “BS 5837:2012 Coed, yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion” (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon).
- Asesiad o'r Effaith ar Goed: Cais Amlinellol TEP (Mai 2013).
- Methodoleg Coetiroedd a Strategaethau Tybiannol (Ebrill 2013) Planit.

Rheswm: Er mwyn cadw a diogelu coed pwysig er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

25. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a'r Nodweddion eraill ("ETAL") sydd i'w cadw, atgyweirio neu eu hadfer yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r manylion hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw ("MRMP") ar gyfer yr ETAL, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad drwy gydol datblygiad y Cyfnod hwnnw o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r Cynllun(iau) MRMP sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac unrhyw amserlen ar ei gyfer.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

26. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl dulliau amgáu arfaethedig o gwmpas ac o fewn y Cynllun hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun:

- sicrhau bod y dulliau amgau, sydd i'w gweithredu fel rhan o'r cynllun a gyflwynir o dan yr amod hwn, yn unol â'r darpariaethau yn y Canllaw Dylunio a gymeradwywyd (gweler amod 9 ar gyfer Cyfnod neu ran o'r datblygiad;
- cynnwys darpariaeth ar gyfer plannu gwrychoedd a chodi Cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill; a
- cynnwys datganiad dull ar gyfer eu hadeiladu a'u cynnal a'u cadw a sicrhau bod unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio'n gerrig naturiol lleol neu'n gerrig o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol.

Rhaid codi'r dull o amgau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad sy'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

27. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn rhoi manylion llawn ar gyfer yr holl rwystrau acwstig, ffensio a mesurau eraill ynghyd ag amserlen ar gyfer ei weithredu, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r cynllun a gyflwynir iddo o dan yr amod cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau preswylwyr y datblygiad ac amwynderau'r ardal ac er mwyn gwella tangnefedd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

28. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn gan gynnwys manylion allanol yr holl Gyfleusterau Storio ac Ailgylchu Sbwriel ("RSFR") a Strategaeth Wastraff ("WS") yn nodi sut y bwriedir lleihau, ailddefnyddio ac ailgylchu gwastraff, mesurau atal llygredd gwastraff ac atal gollwng sbwriel a baw cŵn, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r RSFR a'r WS gynnwys amserlen ar gyfer

gweithredu'r cynlluniau hyn. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r RSFR a'r WS. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r RSFR a'r WS a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad, i wella amwynderau'r ardal ac i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Hefyd i ddiogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

29. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer unrhyw strwythurau, ceblo ac unrhyw gyfarpar cysylltiedig sy'n rhan o'r Cynllun Goleuadau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni cheir meddiannu'r datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Cynllun Goleuadau. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau'r ardal a phreswylwyr y tai cyfagos, er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr y nos a sicrhau datblygiad cynaliadwy.

30. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i ddiogelu nodweddion ecolegol a thirlun.

31. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer y pellteroedd cilio oddi wrth seilwaith cyfleustodau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y diogelir yr asedau a'r gwasanaethau a ddarperir gan ymgwymerwr statudol yn ddigonol.

32. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ("PCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl ("DCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCEMP. Rhaid i'r DCEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- cynaliadwyedd y dulliau adeiladu sydd i'w defnyddio;
- yr oriau gwaith yn ystod adeiladu'r "Cyfnod" neu rhan o'r datblygiad;
- yr effaith ar amwynderau preswyl gan gynnwys hawliau i gerbydau neu hawliau tramwy i gerddwyr ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- amwynderau cyffredinol y cyhoedd gan gynnwys Hawliau Tramwy Cyhoeddus ac unrhyw lwybrau caniatol ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- mesurau hwylustod a diogelwch;
- trefniadau parcio'n gysylltiedig â'r gwaith adeiladu;
- gofynion llwytho / dadlwytho;
- lleoliad yr ardaloedd storio;
- mesurau rheoli baw a llwch a mesurau lliniaru, sydd i gynnwys mesurau ar gyfer atal difrod i lystyfiant sydd i'w gadw;
- effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a mesurau ar gyfer eu lliniaru;
- effeithiau ar ansawdd y dŵr a draenio a mesurau lliniaru;
- effeithiau ar goed a mesurau lliniaru'n unol â BS5837:2012 Coed yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan amod 24;
- biddiogelwch yng nghyswllt rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac effeithiau ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a mesurau lliniaru;
- mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau cywiro / atal gyda thargedau yn y DCEMP sydd i fod yn unol lle bo hynny'n berthnasol â Safonau Prydeinig (BS);

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: I ddiogelu rhag unrhyw effaith y gallai Cyfnod adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, tirlun, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau nad yw difrod damweiniol yn digwydd i'r goeden neu goed yn ystod y gwaith adeiladu.

33. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol ("PCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Manwl ("DCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCTEMP. Rhaid i'r DCTEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- i. y dulliau o gludo a lleoliadau'r manau storio ar gyfer peiriannau, cyfarpar a deunyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys mynediad i ac o'r safle oddi ar / i'r briffordd;
- ii. manylion pwynt(iau) mynediad cerbydau â'r llwybr(au) cludo nwyddau ac unrhyw arwyddion dros dro sydd i'w darparu i ddweud lle mae llwybr y traffig adeiladu ynghyd â mesurau i hyrwyddo defnydd diogel ohono;
- iii. dangos y strategaeth lwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu ynghylch, a chludo, unrhyw lwythi "rhy llydan" ac na ellir eu rhannu. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebâu'r gerbydlon dros dro; i ddiogelu peiriannau a chyfarpar yr ymgwymerwyr statudol; ac i symud unrhyw ddodrefn stryd oddi yno dros dro a'u rhoi'n ôl wedyn;

22

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

- iv. disgrifiad o'r trefniadau ar gyfer parcio ar y safle i staff fydd yn gweithio ar y safle, ac ar gyfer ymwelwyr; a
- v. cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth am y DCTEMP i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCTEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod(au) y datblygiad ac er mwyn hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

34. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Pridd ("SMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer tyllu, trin a storio pridd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob SMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer manau yr aflonyddwyd arnynt yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y SMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

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

35. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Gwastraff ("WMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer trin gwastraff adeiladu, storio a gwaredu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob WMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y WMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

36. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Gwarchod Treftadaeth ("HCMP") sydd i adnabod a gosod allan y materion canlynol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad:

- disgrifiad o Bwysigrwydd yr Ased(au) Treftadaeth yr effeithir arnynt:
- disgrifiad o gyfraniad eu Lleoliad i'r Pwysigrwydd hwnnw,
- ac asesiad o effaith y Cyfnod ar Bwysigrwydd yr Ased Treftadaeth; a
- amserlen ar gyfer ei weithredu.
- Mae Pwysigrwydd pob Ased Treftadaeth yn cynnwys eu tiroedd, terfynau a'u Lleoliad(au).

Rhaid i'r HCMP rhoi manylion ynghylch sut y bydd Pwysigrwydd yr Asedau Treftadaeth yn cael eu gwarchod a'u gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, yr addasiadau a'r gwaith atgyweirio, defnydd, Dehongli a'r gwaith o reoli'r Ased Treftadaeth ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r HCMP ddiffinio a sicrhau yr ymgysylltir â'r holl randdeiliaid perthnasol. Rhaid iddo gynnwys darpariaethau manwl ar gyfer gweithredu, addasu, atgyweirio, monitro ac adolygu. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r HCMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r HCMP a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod asedau treftadaeth, eu lleoliad ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yn cael eu diogelu a'u gwella.

37. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl waith dymchwel, gan gynnwys Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig gynnwys asesiad o Bwysigrwydd a:

- a. cadwraeth ac aildefnyddio sensitif yr Amgylchedd Hanesyddol
- b. Datganiad Dull Dymchwel;
- c. rhaglen a methodoleg ar gyfer ymchwilio a chofnodi'r safle;
- d. rhaglen ar gyfer cyflawni asesiadau ôl-ymchwilio;
- e. darpariaeth ar gyfer dadansoddi'r gwaith o ymchwilio a chofnodi'r safle;
- f. darpariaeth ar gyfer cyhoeddi a lledaenu dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle;
- g. darpariaeth ar gyfer dyddodi dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle mewn archif;
- h. enwebu person neu bersonau / sefydliad cymwys i gyflawni'r gwaith a ddisgrifir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig; a
- i. amserlen ar gyfer gweithredu'r darpariaethau uchod.

Rhaid cyflawni holl waith dymchwel a datblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn gwbl unol â'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni cheir meddiannu datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith ymchwilio ar gyfer y safle a'r asesiad ôl-ymchwilio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gwblhau'n unol â'r rhaglen a osodir allan yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a darpariaeth wedi'i gwneud ar gyfer dadansoddi, cyhoeddi a lledaenu'r canlyniadau a'u dyddodi mewn archif yn unol â darpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a chofnodi unrhyw dystiolaeth archaeolegol a allai fod yn bresennol ar y safle.

38. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig yng nghyswllt unrhyw olion archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl hynny, rhaid cyflawni rhaglen llawn o waith archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad yn unol â gofynion a safonau'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y cyflawnir gwaith cloddio archaeolegol ac y cofnodir unrhyw olion.

39. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Ddraenio'n rhoi manylion ar gyfer y draeniau aflan sy'n cael eu cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rhaid iddo hefyd gynnwys darpariaeth i gysylltu'r holl adeiladau presennol yng Nghyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod Penrhos i'r garthffos gyhoeddus. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd dyluniadau manwl ar gyfer draeniau aflan, dŵr wyneb a draeniau tir ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (sydd i fod yn unol â darpariaethau amod 5 sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r caniatâd cynllunio hwn) wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r Strategaeth Ddraenio cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n gysylltiedig â fo.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol a gwell ar gyfer y datblygiad a'r datblygiad presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad.

40. Cyn dechrau ar unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion y System Draenio Cynaliadwy ("SDS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun SDS ystyried darpariaethau'r Strategaeth Ddraenio a gymeradwywyd (a gymeradwyir o dan amod 39) a bod yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio a osodir allan yn yr Adroddiad Asesu Canlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012) a gymeradwyir gan y caniatâd cynllunio hwn. Lle bydd cynllun SDS i'w weithredu ar gyfer unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid iddynt ddarparu:

- i. gwybodaeth am y cyfnodau storm enghreifftiol a pha mor ddrwg y byddent, y dull o ohirio a rheoli dŵr wyneb sy'n rhedeg oddi safle'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'r mesurau i'w cymryd i atal llygru dŵr daear a / neu ddŵr wyneb;
- ii. amserlen ar gyfer gweithrediad y cynllun SDS; a
- iii. cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd ei angen i wasanaethu pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad a sicrhau bod y darpariaethau canlynol yn cael eu cynnwys yn y cynllun:
 - a. 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 oes y datblygiad; a
 - b. rhaid i'r trefniadau cynnal a chadw gynnwys monitro ar gyfer unrhyw ecoleg (ac ystyried hefyd y Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol) sy'n bresennol a methodoleg i warchod unrhyw ecoleg sy'n cael ei hadnabod fel rhan o'r cynllun rheoli a chynnal a chadw.

Rhaid gweithredu'r cynllun SDS a gymeradwyir ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad arfaethedig fel rhan o gynllun neu o dan gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaid glynu wrth ei ddarpariaethau wedyn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio fel rhan o'r datblygiad ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig.

41. Ni chaiff dŵr ffo o ddraenau tir ollwng, yn union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

42. Ni chaiff dŵr wyneb gysylltu, naill ai'n union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

43. Rhaid i'r dŵr aflan a'r dŵr wyneb ddraenio ar wahân o holl safleoedd y cais.

Rheswm: I ddiogelu cryfder y system garthffos gyhoeddus.

44. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli sydd i adnabod yr holl gwlferti a phibelli presennol. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ddarparu manylion llawn yr holl drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a darparu ar gyfer clirio, cynnal a chadw a lle bo hynny'n briodol agor unrhyw drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau gweithrediad effeithiol y cwlferti a'r pibelli i leihau'r perygl llifogydd. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig, a hefyd yn rhoi sylw dyledus i Gynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol.

45. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad, maint gan gynnwys trawsdoriadau, a swyddogaeth yr holl gyrff dŵr arfaethedig ynghyd â Strategaeth Pyllau a Chyrrff Dŵr sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir manylion hydrolegol, geodechnegol a pheiriannyddol llawn yr holl byllau dŵr a chyrrff dŵr eraill a gymeradwyir fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall yn unol â'r manylion a gymeradwyir ac yn unol ag amserlen ar gyfer ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i ddiogelu a gwella nodweddion tirlun, ecoleg ar gyfer amffibiaid, adar ac unrhyw rywogaethau gwarchoddedig.

46. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun ymchwilio safle'n seiliedig ar ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg o halogi'r holl dderbynyddion, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a'u gweithrediad, a chynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer halogyddion. Rhaid cyflwyno'r cynllun hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff

datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion a gyflwynir o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Unwaith y cymeradwyir hwynt, rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw risg i dderbynyddion o halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yn cael ei adfer yn foddhaol.

47. Ni cheir meddiannu na defnyddio unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yr effeithir arnynt gan yr halogyddion a nodir yn amod 46 hyd nes y bydd adroddiad dilysu'n dangos y cwblhawyd y gwaith a ddisgrifir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod yn cael ei adfer yn foddhaol.

48. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan amod 5 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ac yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg y safle, rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill.

49. Rhaid nodi a oes angen unrhyw drwydded rhywogaethau gwarchoddedig fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ac wedi cadarnhau'n ysgrifenedig naill ai:

- a) bod angen trwydded a roddir gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Offeryn Statudol yn disodli'r Rheoliadau hyn) yn awdurdodi bod y datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen; neu
- b) datganiad ysgrifenedig gan y corff trwyddedu perthnasol i'r perwyl nad oes angen trwydded rhywogaethau gwarchoddedig ar gyfer unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad.

Rheswm: I helpu i sicrhau y cydymffurfir â'r Rheoliadau Cynefinoedd (2010).

50. Cyn dechrau ar bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno Strategaeth Monitro Ecolegol ("EMS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r EMS gynnwys y canlynol:

- a. nodau ac amcanion monitro i gyd-fynd â'r pwrpas dywededig;
- b. cadarnhad ynghylch amodau sylfaenol digonol cyn dechrau ar y datblygiad;
- c. meini prawf llwyddiant priodol, trothwyon, ffactorau niweidiol, ffactorau sy'n sbarduno a thargedau y gellir barnu effeithiolrwydd yr amrywiol fesurau cadwraeth sy'n cael eu monitro yn eu herbyn;
- d. dulliau o gasglu a dadansoddi data;
- e. mesurau goruchwyllo er mwyn monitro a lliniaru effeithiau dal / lladd yn ddamweiniol;
- f. lleoliad y monitro;
- g. amserlen ar gyfer gweithredu'r Strategaeth a'r trefniadau monitro wedyn tra pery'r defnydd o'r "Cyfnod" na rhan o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad a gymeradwyir yma ac sydd i aros yn llwyr mewn grym ac i gael effaith am gyn hired ag y bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n parhau i gael ei ddefnyddio;

- h. manylion amseru a pharhad y monitro sydd i'w cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar adegau fydd wedi eu nodi yn yr EMS neu ar gais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
- i. personau cyfrifol a llinellau cyfathrebu;
- j. trefniadau i adolygu, lledaenu a lle bo hynny'n briodol ar gyfer cyhoeddi'r canlyniadau a'r deilliannau;
- k. darpariaeth ar gyfer cymryd camau cywiro i'w cytuno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac i'w gweithredu o fewn amserlen benodol lle mae'r monitro'n awgrymu nad yw darpariaethau meini prawf a) ac) yn cael eu cwrdd.
- l. manylion ar gyfer sut y mae'r EMS wedi ystyried y Cynllun(iau) Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol a gymeradwywyd; a
- m. tystiolaeth bod y materion o fewn cwmnasiad pwyntiau a. i l. wedi cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan ymgynghoreion statudol ac unrhyw rhai arall perthnasol.

Rhaid cyflawni'r gwaith a nodwyd yn yr EMS yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau na achosir niwed i statws cadwraeth cynefinoedd a rhywogaethau a bod canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn yn cael eu monitro'n addas. Pwrpas yr EMS fydd monitro a lliniaru effeithiau'r datblygiad yn y tymor byr a'r hirdymor ar gynefinoedd a rhywogaethau yr ystyrir eu bod o ddiddordeb ecolegol i bob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad.

51. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd datganiad dull ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datganiad dull gynnwys:

- a) pwrpas ac amcanion o'r gwaith arfaethedig;
- b) y dyluniad(au) manwl a / neu'r dull(iau) gwaith sydd eu hangen i gyflawni'r amcanion dywededig (gan gynnwys, lle bo hynny'n berthnasol, math a ffynhonnell y deunyddiau sydd i'w defnyddio) gan gynnwys mesurau osgoi rhesymol sy'n cynnwys codi ffens dros dro a symud rhywogaethau o ardaloedd gweithio;
- c) maint a lleoliad y gwaith arfaethedig i'w dangos ar fapiau a chynlluniau wrth raddfa briodol;
- d) amserlen weithredu, gan ddangos pa waith sy'n cyd-fynd â'r gwahanol gyfnodau adeiladu sydd mewn golwg;
- e) personau sy'n gyfrifol am weithredu ac asesu'r gwaith;
- f) mesurau sydd i'w cymryd i atal neu leihau dal / lladd damweiniol yn ystod y datblygiad neu wedyn;
- g) mesurau ôl-ofal a chynnal a chadw hirdymor; a
- h) sut y bwriedir gwaredu unrhyw wastraff yn codi o'r gwaith.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn ystod y gwaith adeiladu, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

52. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl fesurau a ddyfeisiwyd i atal dal / lladd amffibiaid ac ymlusgiaid yn ddamweiniol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid iddynt gynnwys mesurau:

- a) sydd i'w cyflawni yn ystod y datblygiad; a
- b) sydd i'w hymgorffori yn y datblygiad gan gynnwys dyluniad a gweithrediad systemau rheoli dŵr wyneb sy'n gyfeillgar i amffibiaid.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Fel tystiolaeth yr ystyriwyd materion dal / lladd yn ddamweiniol gan felly sicrhau na achosir niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop ac i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig eraill.

53. Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid i fanylion llawn ar gyfer creu a chau daearau moch daear, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu creu a'u cau, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd copi electronig o'r manylion a gyflwynir yn cael ei ddarparu ynghyd ag unrhyw wybodaeth gyfrinachol am foch daear a olygwyd at bwrpas ymgynghori gyda'r cyhoedd neu ymgynghori arall. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru'r effeithiau ar rywogaethau gwarchoddedig.

54. Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun gwneud iawn yng nghyswllt y Fadfall Gribog Fwyaf ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gwneud iawn Madfall Gribog Fwyaf gynnwys y canlynol:

- a. adnabod lleoliad yr ardal(oedd) gwneud iawn ynghyd â rhoi gwybod am leoliad ardaloedd o'r fath i gyrrff penodol ar ffurf fformatau'r system wybodaeth ddaearyddol (GIS);
- b. cynlluniau rheoli hirdymor gan gynnwys adolygiadau cyfnodol;
- c. rhagnodiadau rheoli hirdymor;
- d. rhagnodiadau wardeinio hirdymor;
- e. dull ar gyfer rhoi adnoddau ar gyfer rheoli hirdymor;
- f. personau neu sefydliadau cyfrifol a llinellau cyfathrebu; a
- g. dulliau ar gyfer sicrhau bod yr ardaloedd gwneud iawn yn cael eu diogelu ac yn weithredol yn yr hirdymor.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

55. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cadw, gwella a thrawsleoli'r fflora ar y ddaear yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr ecoleg.

56. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer difa rhywogaethau planhigion goresgynnol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg yr ardal.

57. Ni cheir meddiannu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd atodlen yn nodi'r holl oriau a'r diwrnodau gweithredu (gan gynnwys gwyliau banc ac unrhyw amseroedd dosbarthiadau fel y bo'n briodol) ar gyfer yr holl ddefnyddiau gweithredol a defnyddiau atodol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni cheir wedyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad heblaw rhwng yr amseroedd a'r diwrnodau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Er mwyn osgoi amheuaeth mae'r amod cynllunio hwn yn eithrio unedau llety gwyliau ac unedau preswyl a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder yr ardal.

58. Ni cheir defnyddio Cyfnod Penrhos a Chyfnod 2 Cae Glas ond fel pentref hamdden gwyliau ynghyd â defnyddiau atodol.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio ac i sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal dan sylw.

59. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl ardaloedd parcio / troi / llwytho a dadlwytho ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

60. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn manylu yr holl feysydd a chyfleusterau storio beiciau (a fydd yn cynnwys stondin beicia, llochesi beiciau a ganolfannau / cyfansoddion seiclo diogel) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol ar gyfer storio beiciau'n ddiogel a sicr yn cael ei wneud i annog deiliaid y datblygiad i deithio ar feic.

61. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad a hyd yr holl lwybrau cefyl, Hawliau Tramwy Cyhoeddus, llwybrau a phwyntiau mynediad i gerddwyr a cherbydau preifat yn yr ardal sydd i'w datblygu fel rhan o'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad a rhaid dangos yr ardaloedd a'r lleoliadau hyn yn glir ar y cynlluniau sydd i'w cyflwyno fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl.

Rheswm: Er lles amwynder y cyhoedd yn gyffredinol a phreswylwyr y tai y mae'r mynedfeydd hyn yn berthnasol iddynt.

Adran B – Amodau Cynllunio Amlinellol – Parc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod Penrhos y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

62. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

63. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd ("FMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu a'i gynnal a'i gadw, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r gwaith yng nghyswllt y cynllun a gymeradwywyd, a hefyd y gwaith cynnal a chadw ar ei gyfer wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd. Rhaid i'r FMP wneud trefniadau ar gyfer gwagu Cyfnod Penrhos neu ran o Gyfnod Penrhos os bydd llifogydd llanw'n digwydd.

Rheswm: I sicrhau bod canlyniadau unrhyw llifogydd wedi cael eu hasesu a'u lliniaru'n ddigonol.

64. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion llawn ac amserlen ar gyfer y gwaith o atgyweirio Basgedi Cerrig a chynnal a chadw wedyn a'r mesurau lliniaru eraill sydd eu hangen ar gyfer yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012), sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sy'n destun yr amod hwn, a'r gwaith cynnal a chadw wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau mesurau i liniaru yn erbyn canlyniadau posibl unrhyw ddigwyddiad llifogydd.

65. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu'r Tŷ Cwch a Baddondy (sy'n cael eu datblygu fel rhan o Gyfnod Penrhos) rhaid cyflwyno manylion ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi lefel(au) arfaethedig y lloriau gorffenedig ar gyfer y Tŷ Cwch a'r Baddondy sydd i fod yn 4.8m AOD o leiaf ac yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I leihau'r perygl llifogydd ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn).

66. Ni chaiff datblygiad Cyfnod Penrhos na rhan o Gyfnod Penrhos ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybr Arfordirol a Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Llwybr(au) Beicio eraill yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun i gyflwyno o dan ddarpariaeth yr amod yma gynnwys cyhoeddusrwydd a hysbysiad o'r mesurau sydd i'w cymryd i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r llwybrau a nodwyd ac amserlen ar gyfer gwneud hynny. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir mewn ysgrifen o dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod Penrhos neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

67. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad preifat a'r ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn meddiannu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

68. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod Penrhos neu ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod â chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cwblhau a gweithredu'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill yn unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

69. Er y mynediad o Ffordd Llundain (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun y "Mynediad Cylchfan Arfaethedig" (cyfeirnod cynllun: 90145_TA_100adolygiad E) a gymeradwyir yma, cyn dechrau datblygu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer dylunio ac adeiladu'r mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peiranyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gweledd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder arfaethedig uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cadw'r lleiniau gweledd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr. Yna rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran C – Caniatâd Cynllunio Llawn – Tŵr y Beiliaid, Tŷ Allan yn Fferm Penrhos a Thŷ Beddmanarch yn Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r Amodau Cynllunio llawn canlynol yn berthnasol yn unig i'r adeiladau presennol a nodir ar ddarlun Rhif 020 sydd ynghlwm fel Atodiad 2 ac a leolir yng Nghyfnod Penrhos a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

71. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond yn dechrau ar ôl gweithredu'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl a gymeradywyd mewn perthynas â'r Cyfnod Penrhos o'r datblygiad. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond ei ddefnyddio ar sail atodol i'r pentref hamdden gwyliau ynghyd â'r defnyddiau atodol eraill a gymeradywyd o dan ddarpariaethau caniatâd cynllunio amlinellol 46C427K/TR/EIA/ECON.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r newid defnydd yn digwydd cyn gweithredu'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod Penrhos cysylltiedig ac i sicrhau ei fod yna'n aros yn rhan o'r un uned gynllunio.

72. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma'n gwbl unol â'r Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai (Darlun Rhif 020).

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

73. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho yng nghyswllt yr holl adeiladau a nodir ar ddarlun Rhif 020 wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei osod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir yma a rhaid wedyn cadw'r ardal honno drwy gydol y defnydd a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a thro'i'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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 gallai fod angen caniatâd adeilad rhestredig.

4. Nodiadau'n ymwneud â rhywogaethau gwarchoddedig ac adeiladau (ystlumod, adar nythu), Deddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd), Rheoliadau Cynefinoedd (2010, fel y'u diwygiwyd).

Adran D – Amodau Cynllunio Amlinellol – Tir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Cyfnod 1 Cae Glas, Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefnath, Canolfan Dehongli Treftadaeth a Cyfnod 2 Cae Glas y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n felyn ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

74. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas yn Gyfnod 2 Cae Glas, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylebau llawn gan gynnwys cynllun yn nodi'r lle parcio i gerbydau, y lle troi a llwytho / dadlwytho ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas a'r cyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Cae Glas yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau, lle troi a llwytho / dadlwytho gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 2 Cae Glas neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

75. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, ac fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

76. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl sy'n ymwneud â Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion ar gyfer y lleoliad a'r manylion adeiladu llawn, topograffig ynghyd â manylion eraill gan gynnwys deunyddiau ac amserlen ar gyfer gweithredu unrhyw fwnd neu arglawdd ar hyd ffyrntiad y safle â Gwibfordd yr A55 a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn fod yn unol â'r cynllun Plannu Manwl a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan amod 20 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

77. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu Cae Criced Lôn Trefnath gynnwys manylion llawn y gwaith adeiladu ynghyd â manylion eraill yng nghyswllt

safonau a manyleb y cae criced sydd i'w symud a'r cyfleusterau cysylltiedig (ac sydd i fod yn unol â "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Cyfleusterau Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored" Meysydd Chwarae Cymru (2008) a "Dylunio a Chynnal a Chadw Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored" (2004) neu unrhyw ddogfennau sy'n diweddarau neu'n disodli'r dogfennau hyn) yn lle'r ddarpariaeth bresennol yng Nghyfnod Penrhos ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad yng nghyswllt Cae Criced Lôn Trefnath ddechrau hyd nes y cymeradwyr y manylion o dan yr amod hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall sydd arfaethedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

78. Fel rhan o'r gymeradwyaeth cais(au) am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn ymwneud â datblygiad Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun sy'n dangos manylion yr holl llwybr(au) troed arfaethedig a lleoliad(au) unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill yn y Cyfnod neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Mae'r manylion sydd u'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn i gynnwys o leiaf:

- manylion peirianeg llawn y llwybrau troed arfaethedig ac unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill;
- darpariaethau fydd yn cael eu gwneud ar gyfer mynediad gan bobl gyda nam symudedd neu ar y synhwyrau; a
- amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith.

Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnodau hwnnw ddechrau nes i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid i'r datblygiad a gwaith eraill a gwmpesir gan y cynllun gael eu gweithredu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Ni fydd unrhyw llwybr (au) arall arfaethedig neu unrhyw gyfleusterau mynediad i gerddwyr arall heblaw'r rhai a gymeradwyr yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch-Cymyran. Hefyd er mwyn sicrhau bod ffurf dderbyniol o ddatblygiad a sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer defnyddwyr anabl.

79. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Warchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefnath na'r Ganolfan Dehongli Treftadaeth ddechrau hyd nes y bydd trefniadau ar gyfer y dull mynediad i gerbydau a'r trefniadau mynediad eraill at y Cyfnod(au) hyn wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys, o leiaf:

- manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle;
- lleiniau gweledd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a phellteroedd o boptu, yr uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin; ac
- amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol.

Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun(iau) a gymeradwyir o dan yr amod hwn. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

80. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ynghylch datblygu Cae Criced Lôn Trefignath rhaid cyflwyno cynllun yn dangos nifer, lleoliad a manylion llawn ar gyfer adeiladu'r man(nau) pasio ar hyd Lôn Trefignath (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adnabod yr holl wrychoedd, coed a nodweddion llinellol fel waliau ynghyd â methodoleg a mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr ecoleg a'r tirlun. Rhaid i'r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei weithredu a'i gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y gellir defnyddio Cae Criced Lôn Trefignath.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd. I oleuo ymdrin â materion ecolegol o dan y ddeddfwriaeth berthnasol (NERC, Rheoliadau Cynefinoedd).

81. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r ffyrdd mynediad preifat a ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael eu cwblhau cyn dechrau ar Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

82. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a mannau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod gyda chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a mannau parcio eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

83. Er y mynediad arfaethedig o Barc Cybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun "Mynediad Arfaethedig Cae Glas" (cyfeirnod cynllun: 90145/004 adolygiad A) i Gyfnod 1 Cae Glas a gymeradwyir yma, cyn dechrau ar y Cyfnod hwn o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion dylunio ac adeiladu llawn y mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i

gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn cyn dechrau ar unrhyw ran o Gyfnod 1 Cae Glas. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Nid oes unrhyw ddull mynediad arall ar gyfer cerbydau i fod i / o'r briffordd gyhoeddus heblaw am fynediad dros dro wedi'i gytuno arno at bwrpasau adeiladu'n unig, i / o Gyfnod 1 Cae Glas neu Gyfnod 2 Cae Glas.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran E – Amodau Cynllunio Amlinellol – Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod 1 Kingsland a Cyfnod 2 Kingsland o'r datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n biws ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn, sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

84. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt y Cyfnod o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland yn Gyfnod 2 Kingsland, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylbau llawn gan gynnwys cymysgedd y mathau o dai, nifer yr ystafelloedd gwely, y lle parcio ceir a'r man(nau) troi ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland ac unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Kingsland yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau a lle troi gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 1 Kingsland neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a bod y datblygiad yn darparu cymysgedd priodol o fathau o dai.

85. Rhaid i'r safon Diogelu drwy Ddylunio sydd i'w chyflawni gan ddatblygiad preswyl Cyfnod 2 Kingsland gael ei gyflwyno fel rhan o'r ceisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid ailwampio pob un o'r tai yng Nghyfnod 1 Kingsland i gyflawni'r safon Diogelu drwy Ddylunio honno cyn meddiannu'r tai preswyl hynny yng Nghyfnod 2 Kingsland.

Rheswm: I sicrhau amgylchedd diogel ar gyfer y datblygiad.

86. Ni cheir defnyddio na meddiannu'r un o'r tai sy'n rhan o Gyfnod 2 Kingsland hyd nes y bydd y lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y tai hynny wedi cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan

ddarpariaethau amod 84. Rhaid wedyn cadw'r lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

87. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yng nghyswllt datblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun yn dangos manylion yr holl ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

88. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw fel bod ganddynt orffeniad gwaelod isaf cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad neu erbyn unrhyw ddyddiad arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

89. Ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw, rhaid i'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill gynnwys cyrbiau a rhaid wynebu a goleuo'r gerbydlon a'r pafinau cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw neu o fewn pum mlynedd i ddechrau'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad pa un bynnag sy'n dod gyntaf neu o fewn unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

90. Ni cheir meddiannu unrhyw ddatblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw hyd nes y bydd mesurau yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r mynediad a ffyrdd eraill yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cynnal a chadw'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn am gyn hired ag y mae'r defnydd cychwynnol ac unrhyw ddefnydd sy'n dilyn a gymeradwyir yma'n parhau.

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

91. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer gwaredu draenio dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu gweithredu (gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd eu hangen i wasanaethu'r datblygiad) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

92. Ni chaiff datblygiad Cyfnod 1 Kingsland na rhan o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybrau Tramwy Cyhoeddus yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r mesurau hyn gynnwys cyhoeddusrwydd, hysbysiad o'r mesurau ac amserlen ar eu cyfer sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu a glynu'n gaeth wrth y manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod drwy gydol y gwaith o adeiladu datblygiad y Cyfnod neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

93. Er y mynediad o Ffordd Kingsland (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar "Gynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland - Opsiwn A" (cyfeirnod cynllun: 90145/002 adolygiad B) a gymeradwyir yma, ni chaiff unrhyw ddatblygiad o'r Cyfnod perthnasol ddechrau hyd nes y bydd manylion dylunio ac adeiladu llawn ar gyfer y mynediad fel y dangosir hwynt ar y darlun a gymeradwywyd wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid wedyn cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir o dan yr amod hwn cyn dechrau unrhyw ran arall o Cyfnod 1 Kingsland. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Ni cheir darparu unrhyw ddull arall o fynediad i gerbydau i / o'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac ar seiliau ecolegol a hanesyddol.

94. Ni chaiff y Materion a Gadwyd yn Ôl sydd i'w cyflwyno ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland gynnwys unrhyw fynediad i gerbydau o gwbl o Mill Road (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon), Hawl Tramwy Cyhoeddus (Rhif 2 Trearddur) sy'n croesi'r safle cais neu'r ffordd sy'n arwain i neu'r manau parcio ceiryng Nghanolfan Hamdden Caergybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar y ganolfan hon).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r Hawl Tramwy Cyhoeddus.

Er gwybodaeth

5. Rhaid darllen yr hysbysiad o benderfyniad yma ar y cyd â thelerau'r cytundeb cyfreithiol ymrwymwyd ynddo yn unol ag adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i

diwygiwyd) dyddiedig 19/04/2016. Cynghorir chi i fodloni eich hun bod gennych yr holl ddogfennau perthnasol.

6. Rhaid cyflawni'r holl waith coed ofynnol mewn cysylltiad â'r caniatâd cynllunio hwn yn unol â "BS 3998:2010 Gwaith Coed – Argymhellion" (Rhagfyr 2010). Mae'r caniatâd cynllunio'n destun cytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhaid i'r holl waith a gyflawnir, lle bo angen, fod â thrwydded wedi'i rhoi gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Reoliadau sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Rheoliadau hyn] yn awdurdodi bod y gweithgaredd / datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen.
7. Bydd angen caniatâd gan Asiantaeth yr Amgylchedd o dan adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 i gyflawni unrhyw waith cwlfer / pibellu ar unrhyw ffos draenio tir neu gwrs dŵr.
8. Bydd angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd i gymeradwyo'r manylion adeiladu mynediad, gan gynnwys draenio dŵr wyneb, cyn cyflawni unrhyw waith i'r briffordd gyhoeddus. Cofiwch ofyn am y ffurflenni angenrheidiol gan Adran Briffyrdd y Cyngor.
9. Mae llwybrau cyhoeddus a llwybrau beicio ar safle(oedd) y cais. Bydd angen caniatâd o dan ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân neu ddarpariaethau eraill ar gyfer unrhyw wyriad, cau neu ddiwygio ac nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn rhoi hyn.
10. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchodedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994 gwarchodir pob aderyn nythu ac mae'r Ddeddf yn gwahardd aflonyddu ar yr adar tra byddant yn nythu yn ystod y tymor magu sef 1 Mawrth – 30 Medi.
11. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchodedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994, mae'n drosedd aflonyddu ar ystlum yn ei loches, neu ladd neu anafu ystlum neu achosi difrod, dinistrio neu atal mynediad at lle mae'n clwydo, p'un ai yw'r lle clwydo hwnnw wedi'i feddiannu neu beidio ar y pryd. Os deuir o hyd i dystiolaeth o ddefnydd gan ystlumod efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru.
12. Nid yw'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud ag unrhyw ganiatâd / trwydded neu ofynion cofrestru a allai fod eu hangen o dan ddeddfwriaeth ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth.
13. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth mae'r cynlluniau a restrir isod a gyflwynwyd i gefnogi cais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON wedi cael ei hasesu fel rhai dangosol yn unig:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Uwchgynllun Dangosol Cyffredinol	PL1114.P.GA103	F
Prif Gynllun Dangosol Penrhos	PL1114.P.GA100	K
Cynllun Meistr Llwybr Arfordirol Penrhos	PL1114.P.GA106	B
Prif Gynllun Dangosol Cae Glas	PL1114.CG.GA100	P
Prif Gynllun Dangosol Kingsland	PL1114.K.GA100	L

Your application has been considered by the Council in accordance with its authority under the above Act and permission has been **GRANTED** with the following conditions:-

The following definitions form part of and are incorporated into the Planning Permission

Definitions:

<p>“Adjacent Communities”</p>	<p>means the residents of the Morawelon and London Road electoral wards in Holyhead (or any subsequent or re-named electoral wards encompassing these areas).</p>
<p>“Advanced Planting”</p>	<p>means the landscaping of all the areas denoted on drawing numbers:</p> <p>PL1114.P.PP102 revision C; PL1114.CG.PP102 revision D; and PL1114.K.PP102 revision C</p> <p>as Advanced Planting, complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock. Specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards).</p>
<p>“Arboriculture Method Statement”</p>	<p>means a method statement prepared in accordance with the procedure in BS 5837: Trees in relation to design, demolition and construction: Recommendations (2012) (or any subsequent version which supersede or updates this British Standard) setting out how site works should be carried out near trees to avoid accidental damage.</p>
<p>“Cae Glas Nature Reserve”</p>	<p>means a visitor centre and nature reserve developed in accordance with this Planning Permission and any subsequent Reserved Matters approval.</p>
<p>“Cae Glas Phase 1”</p>	<p>means the development of up to 315 lodges, central hub building, hotel, park and ride facility, lakeside hub comprising restaurant café, retail and bar uses, new grass football pitch and associated facilities and Combined Heat and Power Centre for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the construction of the Wylfa Newydd nuclear power station authorised by this Planning Permission on land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to</p>

	this decision notice.
“Cae Glas Phase 2”	means the conversion of the units developed as part of Cae Glas Phase 1 or any component parts of that Phase into a leisure village as authorised by this Planning Permission
“Cloddiau”	means traditional raised stone faced earth bank boundary features with hedging planted on top.
“Demolition Method Statement”	means a method statement which shall include a timetable, identification of building or structure (or part of) to be demolished including photographs, method of demolition including a schedule of proposed work, structural reports where appropriate, protection measures of all boundary walls, hedges/trees and retained structures, sustainable disposal and re-use of materials, measures to safeguard protected and other species, and reinstatement measures.
“Design Guide”	means a Design Guide for each Phase of the development submitted to the Local Planning Authority to demonstrate how all the detailed Reserved Matters and all details to be submitted under conditions of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON in relation to each Phase of the development will attain the standard set out in the definition of Exemplar Development
“Detailed Construction Environmental Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the detail approved in the Preliminary Construction Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction.
“Detailed Construction Traffic Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the Preliminary Traffic Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction traffic.
“Drainage Strategy”	means an indicative scheme indicating discharge points and methods of foul, surface water and land drainage disposal.
“Ecological Survey”	means a report identifying habitats and/or species submitted as part of the planning application hereby approved or any such updates of the Ecological Survey(s) submitted in the

	future in connection with the planning permission.
Environmental Statement	means the Environmental Statement and any Additional Environmental Information submitted under planning application reference 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features”	means the inclusion of hedges, Cloddiau, dry and other stone walls, existing path and roadside verges.
“Exemplar Development”	<p>means exceptionally high quality, sympathetic and sustainable development appropriate to the Phase or component part of the development in the overall context of the landscape and the Area of Outstanding Natural Beauty (“AONB”) which contains a vision appropriate to the conservation and enhancement of the AONB and which shall have the following overarching priorities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensure a high standard of settlement design and its visual and physical integration in relation to the AONB, existing communities and the countryside; • Aim to conserve and enhance the special qualities of the AONB and address any actions relevant to development in the AONB, as set out in the Anglesey AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan); • Aim to conserve and enhance landscape features of soils, trees, boundaries and views which are important to character, sense of place and heritage; • Where existing settlement and landscape characteristics are positive and distinctive, to conserve and integrate their use within the development, but where those existing settlement and landscape characteristics are weak or poor, to develop new design characteristics appropriate to the enhancement of the landscape and visual context; • Deliver an attractive multifunctional public realm, which incorporates safe movement for people, recreational opportunities, natural habitats and Sustainable Drainage Systems SDS within Soft Landscaping; • Ensure the planning of the Soft Landscape is given high priority alongside utilitarian functions such as

	<p>roads, sight lines, car parking, service runs, bin stores and lighting;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilise built form, landform, planting, boundaries, building/surface materials, colour, craftsmanship and traditions appropriate to the locality and development objectives; and • Set out a Landscape Strategy informed by landscape and visual analysis to capture the priorities listed in this definition to inform the form and appearance of the development of the Phase(s).
“Flood Management Plan”	means a plan which identifies the risk(s) from flooding to the Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice once developed through the Penrhos Phase or component part of this Phase and sets out an action plan for managing any risk identified through that plan.
“Gabion Basket”	means a modular basket or cage filled with aggregate or rocks used in building a support or abutment.
“General Landscaping and Tree Planting”	means complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007 - Nursery stock: Specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards)
“Hard Landscaped Areas”	means the use of construction materials which are used to improve a landscape by design.
“Heritage Asset”	means a building, archaeology, monument, site, place, area or landscape identified as having a degree of significance meriting consideration in planning decisions, because of its heritage interest. Heritage Asset includes designated heritage assets and assets identified by the local planning authority (including local listing).
“Historic Environment”	means all aspects of the environment resulting from the interaction between people and places through time, including all surviving physical remains of past human activity, whether visible, buried, and landscaped and planted or managed

	flora.
“Heritage Interpretation Centre”	means a publicly accessible building and associated visitor car and cycle parking facilities provided in an appropriate position in the vicinity of the Trefignath Burial Chamber as described in the planning application hereby approved which will be required should Cae Glas Phase 1 be developed.
“Interpretation”	means the full range of potential activities intended to heighten public awareness and enhance understanding of a cultural heritage site or the AONB. These activities can include print and electronic publications, public lectures, on-site and directly related off-site installations, educational programmes, community activities, and ongoing research, training and evaluation of the interpretation process itself.
“Kingsland Phase 1”	means the development of up to 320 units on Kingsland, Kingsland Road, Holyhead delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice shall to be used for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the Wylfa Newydd nuclear power station construction as described in the planning application hereby approved.
“Kingsland Phase 2”	means the conversion of the Nuclear Worker Accommodation developed as part of Kingsland Phase 1 into residential dwellings on a phased basis as the new nuclear power station (known as Wylfa Newydd) construction workforce reduces, comprising refurbished dwellings and infrastructure as described in the planning application hereby approved.
Landscape and Visual Impact Assessment	means Chapter 9 of of the Environmental Statement including all appendices, associated materials and any additions and or amenities submitted under planning application 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Local Planning Authority”	means Cyngor Sir Ynys Mon / Isle of Anglesey County Council or any subsequent council following any local government re-organisation.
“Landscape Strategy”	means a strategy which shall include the following detail: <ul style="list-style-type: none"> 6. criteria defining landscape setting; 7. identify areas, landmarks and features which are most important to the landscape setting of the AONB and

	<p>which should be safeguarded;</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. provide guidelines to ensure that the development is compatible with the Phase in which it is located; 9. outline measures aimed at maintaining, enhancing and restoring features in the AONB; and 10. the provision for monitoring, altering and adding to measures aimed at mitigating impacts of the development on the AONB.
“Lighting Scheme”	means a scheme, submitted for each Phase or component part of the development, to include full details of all external lighting, the design and specification, and methodology for the installation and lighting times (including duration) in the Lighting Scheme which shall have full regard to statutory and other protected species, the AONB, light pollution of night skies, residential properties and the sustainability credentials of the development approved by this Planning Permission.
“Management, Repair and Maintenance Plan”	means a plan which shall make provision for the retention, repair, enhancement and reinstatement of Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features. The Management, Repair and Maintenance Plan shall include provision for the use of local natural stone or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics for enhancement, repair and reinstatement of Cloddiau, dry and other stone walls and shall also include provision for appropriate ecological protection and enhancement measures.
“Natural Stonework and Pointing”	means the type, colour, size and bedding of stone, coursing, type of pointing and mortar mix.
“Nuclear Worker Accommodation”	means the units to be constructed as part of the Development of Cae Glas Phase 1 and Kingsland Phase 1 for use by workers employed in the construction of the new nuclear power station (known as WylfaNewydd)
“Penrhos Phase”	means a leisure village comprising up to 500 new leisure units and associated development as described in the planning application hereby approved on land delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.
“Phase”	means any one of the following “Phase”(s): the Penrhos Phase;

	Cae Glas Phase 1; Cae Glas Phase 2; Cae Glas Nature Reserve Phase 1; Cae Glas Nature Reserve Phase 2; Heritage Interpretation Centre; Lon Trefignath Cricket Pitch; Kingsland Phase 1; and Kingsland Phase 2.
“Phased Ecological Plan”	means individual plans detailing the avoidance, mitigation and compensatory works for habitat and species to be prepared for each Phase or component part of the development
“Phasing Plan”	means a plan setting the parameters which all Reserved Matters approval applications shall comply with and includes any subsequent amended plan approved by the Local Planning Authority
“Photo Point Monitoring”	means a fixed point or location photography tool used to record significant development transformation and to monitor progress and the effectiveness of mitigation from the commencement of development up to the completion of the development through use of real time photography from locations and at points of time prior, during and following the development (to be approved in writing by the Local Planning Authority) including that time taken for mitigation such as landscaping to be established.
“Ponds and Water Bodies Strategy”	means a strategy in relation to the location, size (including cross sections) and function of all proposed water bodies for each Phase or component part of the development which shall be informed by objectives of the Sustainable Drainage Systems SDS Scheme, Phased Ecological Plans and the Wildlife Conservation Management Plan (including water elements thereof).
Preliminary Construction Environmental Management Plan	means a report providing the environmental management framework for the construction of the Phase or any component part of the development including mitigating principles to minimise potential environmental impacts of construction of any Phase or component part of the development which shall accord with mitigation measures contained in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved

Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan	means a report providing the environmental management framework for the construction traffic in each Phase or component part of the development including mitigating principles to minimise potential environmental impacts of construction traffic in the construction of that Phase or component part of the development which shall accord with the mitigation measures in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved
“Public Realm Strategy”	means a framework that identifies all public spaces to be included as part of each Phase or component part thereof and sets out a vision to ensure a cohesive approach to the design and quality of all the public open space(s) in the development and their maintenance and management thereafter.
“Lon Trefignath Cricket Pitch”	means a new grass Cricket pitch, vehicular access and associated facilities on Lon Trefignath to replace the existing cricket pitch and associated facilities at Penrhos should they be developed as part of the Penrhos Phase as described in the planning application hereby approved.
“Regions of Provenance”	relates to the numbering system used by Natural Resources Wales (Formerly Forestry Commission Wales) to divide Great Britain into four regions of provenance. These are defined areas within which similar ecological and climatic characteristics are found. They provide a framework for specifying sources of Forest Reproductive Material (FRM).
“Reserved Matters”	means reserved details submitted to the Local Planning Authority in respect of each Phase (or component part of the development) for approval as defined in Condition 1 of this Planning Permission
“Setting”	means, under the provisions of condition 36 of this Planning Permission, the surroundings in which a heritage asset is experienced. The extent of the Setting is not fixed and may change as the asset and its surroundings evolve. Elements of a Setting may make a positive or negative contribution to the significance of an asset, may affect the ability to appreciate that significance or may be neutral.
“Significance”	means, under the provisions of condition 36 and

	37 the value of a Heritage Asset to the current and to future generations because of the interest of a heritage asset. That interest may be archaeological, architectural, artistic or historic. Significance derives not only from a Heritage Asset's physical presence, but also from its Setting.
"Soft Landscape"	means the vegetative materials which are used to improve a landscape through design techniques.
"Standard"	means the size of a tree which shall have a minimum girth at 1 metre in height of between 8 to 10 cm and a height from the ground to tip of between 2.5 to 3 metres as set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard)
"Wildlife Conservation Management Plan"	means a plan to be prepared which shall detail the methods to introduce promote maintain and enhance the ecological and wildlife areas identified within the planning application hereby approved.
"Written Scheme of Investigation"	means a scheme designed to advance the understanding of the past before an identified Heritage Asset or the relevant part of it is irretrievably lost by ensuring that: <ul style="list-style-type: none"> 14. any archaeological investigation, including recording sampling and reporting, is carried out to professional standards and to an appropriate level of detail proportionate to the Heritage Asset's likely Significance, by an organisation or individual with appropriate expertise; 15. the resultant records, artefacts and samples are analysed and where necessary conserved; 16. the understanding gained through carrying out these activities is made publicly available; and 17. an archive is created, and deposited for future research.

Section A. Outline Planning Conditions - Applicable to all 3 Sites

The following Outline Planning Conditions are applicable to all 3 application sites outlined in red on the plan Enclosed as Appendix 1 of this decision notice. These planning conditions should be read in conjunction with those listed in Sections B, C, D and E below of this decision notice

This planning permission should be read in accordance with the Definitions contained within the above table.

1. The development hereby approved under this planning permission may be delivered on a phased basis and applications to the Local Planning Authority for the approval of the appearance, landscaping, layout and scale (hereafter called the “**Reserved Matters**”) in respect of a Phase or any component parts of the development shall be carried out in conformity with the approved Phasing Plan(s)

Reason: To secure the satisfactory and comprehensive development of the site.

2. No development of any Phase or component part of the development shall commence until the Reserved Matters in respect of that Phase or component part of the development has been approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: The application is for part Full and part Outline planning permission and this relates to the need to secure the relevant reserved matters detail required for an Outline planning permission

3. The first Reserved Matters approval application shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 3 years beginning with the date of this planning permission. All subsequent Reserved Matters approval applications shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 10 years beginning with the date of this planning permission.

Reason: In granting a period in excess of the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990 regard has been had to the development plan and to the nature of the Development i.e. this is a phased development, part of which is contingent on a use as Nuclear Worker Accommodation in connection with the proposed new nuclear power station known as Wylfa Newydd.

4. The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:
 - the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
 - the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions and to enable the Local Planning Authority to review the suitability of the development in the light of any altered circumstances which may arise and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

5. No development shall commence until a Phasing Plan for each Phase of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Phasing Plan shall provide a timetable for the sequential implementation, completion and occupation/use of all areas and component parts of the Phase together with detail of the

50

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

location of all associated facilities, services, roads, landscaping and any other associated elements. The development shall be carried out in accordance with the provisions of the approved Phasing Plan.

Reason: To ensure that the sequence and timescale for the ongoing development and completion of each Phase of the development take place in a satisfactory manner.

6. The development hereby permitted shall be carried out strictly in accordance with the following approved plans:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Red Line Boundary –Composite Plan	PL1114.P.RL100	E
Penrhos Parameter Plan – Land Use	PL1114.P.PP101	C
Cae Glas – Parameter Plan – Land Use	PL1114.CG.PP101	C
Kingsland Parameter Plan – Land Use	PL1114.K.PP101	B
Building Heights Penrhos	908	I
Building Heights Cae Glas	911	G
Building Heights Kingsland	909	C
Penrhos Parameter Plan - Advanced Planting	PL1114.P.PP102	C
Cae Glas – Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.CG.PP102	D
Kingsland Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.K.PP102	C
Proposed Roundabout Access	90145_TA_100	E
Proposed Cae Glas Access	90145/004	A
Kingsland Road Proposed Layout – Option A	90145/002	B
Scale Parameters Key Plan	020	
Scale Parameter Schedule	913	

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

7. As part of each Reserved Matters approval application and any application to discharge a planning condition of this planning permission:
- information demonstrating how the application falls within the ambit of the Environmental Statement (approved as part of this Planning Permission); and
 - information demonstrating how all of the planning conditions of this planning permission are being complied with

shall be provided to the Local Planning Authority.

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has given its written consent that the requirements contained in this condition have been discharged in respect of the development proposed as part of that Reserved Matters approval application and the development shall be carried out in accordance with the information approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the environmental information submitted as part of the planning application hereby approved and contained within the Environmental Statement is (where required) kept updated and that the Reserved Matters application(s) fall within the parameters of the assessed environmental impacts; and to ensure that the conditions within this planning permission are being adhered to the satisfaction of the Local Planning Authority.

8. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by an update to the Landscape and Visual Impact Assessment (approved as part of this Planning Permission) which shall be specific to the development proposed under the Reserved Matters approval application. The update provided under this condition shall accord with the third edition Guidelines for Landscape and Visual Impact Assessment (April 2013) Landscape Institute (or any subsequent versions of these guidelines). The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the update to the Landscape and Visual Impact Assessment in writing provided to under this condition. The development shall be carried out in accordance with the update to the Landscape and Visual Impact Assessment approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

9. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by a Design Guide demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the definition of Exemplar Development. The Design Guide shall:

- include consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, landscaping existing and proposed ground, floor and other levels;
- set out in detail of how the principles of Exemplar Development apply to the development proposed within that Phase or component part of the development;
- be based on best practice guidelines and shall at a minimum reflect detailed guidance in Technical Advice Note 12 Design (2016) (TAN 12) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance);
- include a section entitled "Appraising Context" as detailed and specified within TAN 12;
- demonstrate how all the Reserved Matters approval applications for a Phase or a component part of the development attain and adhere to the provisions of the development and other planning policies material to the consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, existing and proposed landscaping, floor and other levels; and
- include the detailed provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban & rural Environment (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance).

Prior to producing the Design Guide all relevant statutory and other consultees shall be consulted (such list to be agreed in writing with the Local Planning Authority) and the breadth and content of the Design Guide shall reflect the responses received from the approved consultees under this condition. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Design Guide. The development shall be carried out in accordance with the Design Guide approved by the Local Planning Authority under this condition.

52

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. /
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

10. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include detail explaining how the development proposed under the Reserved Matters approval application aims to conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty AONB and any such statement shall demonstrate its compliance with the definition of Exemplar Development with reference to the following:
- the Landscape and Visual Impact Assessment approved under this planning permission and any update to this document which is required as part of the relevant Reserved Matters approval application; and
 - the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Management Plan 2015 - 2020 (or any plan which updates or supersedes this plan)

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing compliance with this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

11. Each Reserved Matters approval application shall submit an Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Landscape Strategy relating to the development proposed under the Reserved Matters approval application to the Local Planning Authority for its written approval and the AONB Landscape Strategy to be submitted under the provisions of this condition shall:
- include a scheme of Photo Point Monitoring records which shall include as a minimum locations and a timetable for taking photographs prior to commencement of development, during the construction of the development and following the completion of the development; and
 - provide a Landscape Strategy which positively responds to the special qualities and views of the AONB, ensuring linkages to other parts of the AONB are provided and the provision for the monitoring, revision and addition of measures to mitigate impacts on the AONB having regard to the objectives, policies and management requirements of Isle of Anglesey's AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan).
 - provide detail (where necessary) of the inter-relationship between the development proposed under the Reserved Matters approval application and the other component parts of the development which have been approved by the Local Planning Authority

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the AONB Landscape Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the AONB Landscape Strategy approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

12. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include a list of all relevant statutory designations and legislative provisions which are required to be complied with as part of the development and a written statement demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the provisions thereof.

Reason: To ensure a satisfactory form of development which accords with all relevant statutory requirements.

13. The external materials to be used as part of the development shall include local sustainable external materials comprising green roofs, local natural stone and a local natural mineral slate or natural stone/slate of equivalent colour texture and weathering characteristics, which aim to conserve and enhance the AONB.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

14. Any stone proposed to be used in connection with a Phase or component part of the development (including the repair of any existing Natural Stonework and Pointing) shall be of a local natural stone or a natural stone of equivalent colour texture and weathering characteristics. No Phase or component part of the development shall commence until samples of the natural stone and full construction details of all the Natural Stonework and Pointing proposed to be used in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detail approved under this planning condition must thereafter be adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

15. Each Reserved Matters approval application shall include full details of the proposed slab levels of the buildings and ground modelling in relation to the existing and proposed levels and the surrounding land which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of the Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

16. Each Reserved Matters approval application shall provide details illustrating how the development proposed under that Reserved Matters approval application will be sited and designed in accordance with the distances and provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban and Rural Environment Guidance Note: 8 Proximity of Development (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance) in relation to existing and proposed dwelling(s) to be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing compliance with this condition and the development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To prevent any unacceptable overlooking and provide acceptable outlook from any existing or proposed dwelling(s) within or adjacent to the Phase.

17. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until full details of all external materials and finishes (which shall include such details for all building(s), Hard Landscaped Areas, engineering operations and works associated with the development) which shall accord with the approved Design Guide for that Phase or component part of the development and which shall include colours, construction details (where appropriate) and methods for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details approved under this condition shall be implemented in full and adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

18. Each Reserved Matters approval application shall include full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works for that part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority. No Phase or component part of the development shall commence until a suitably qualified engineer's report for all engineered gradients, batters, bunds, all retaining structures and bridges and any associated engineering works associated with that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the development is undertaken in a safe manner and to ensure a satisfactory appearance of the development.

19. Each Reserved Matters approval application shall include a Public Realm Strategy which shall include full details of Interpretation information, management arrangements and measures to facilitate public access (which shall include detailed provisions specifically for Adjacent Communities and disabled users) for the "Public Open Space" identified on drawing numbers: PL1114.P.PP101 revision C and PL1114.K.PP101 revision B and the "Managed Access Open Space" on drawing number: PL1114.CG.PP101 revision C hereby approved and which shall be included in the Public Realm Strategy and a timetable for their implementation which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the Public Realm Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the approved Public Realm Strategy.

Reason: In the interests of the amenities of open and other spaces within the development and to enhance the Area of Outstanding Natural Beauty.

20. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of Advanced Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The Advanced Planting scheme shall comply with the standards set out in "BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations" (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards) and be in general conformity with the Advanced Planting areas denoted on drawing numbers PL1114.P.PP102 revision C, PL1114.CG.PP102 revision D and PL1114.K.PP102 revision C. The Proposed Advanced Planting scheme shall be of Regions of Provenance 30, or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase of the development and shall include Standard or multi-stem trees and shall show the proposed planting including the phasing and timetable thereof, including

species, size and density and distinguish those trees to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of ten years from planting. The details to be submitted under the provisions of this condition shall also include full existing and proposed ground re-profiling and mounding works to an Ordnance Survey Bench mark(s) (datum point(s)). The approved details shall be implemented in accordance with the details to be approved under the provisions of this condition and shall accord with the Phasing Plan to be approved in writing under the provisions of condition 5 of this planning permission.

Reason: In the interests of the visual amenity of the locality and the statutorily protected landscape

21. Any trees or shrubs which form part of the approved Advance Planting and within a period of ten years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a similar size, species and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality and the statutorily protected landscape.

22. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of General Landscaping and Tree Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The General Landscaping and Tree Planting Scheme shall comply with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or updates these British Standards) need not include detail relating to the Advanced Planting; provide for the retention of existing trees and hedges in respect of the Phase or component part of the development; show the proposed planting which shall be of Regions of Provenance 30 or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase or component part of the development, include full details of the species, size and density and distinguish those trees and hedges to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of five years from planting. The approved new planting shall be implemented no later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the General Landscaping and Tree Planting Scheme in writing. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality.

23. Any trees or shrubs which form part of the approved General Landscaping and Tree Planting Scheme which within a period of five years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or a shrub of a similar species, size and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality.

24. Each Reserved Matters approval application shall include a survey and an Arboriculture Method Statement. The design, layout, materials and specification of the development under each Phase or component part of the development shall provide for the retention and enhancement of significant trees, groups and woodlands which shall be in accordance with the principles set out in:
- “BS 5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations” (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard).
 - Arboriculture Impact Assessment: Outline Application TEP (May 2013).
 - Woodland Methodology & Notational Woodland Strategies (April 2013) Planit.

Reason: To retain and safeguard significant trees in the interests of the visual amenity of the locality.

25. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features (“ETAL”) which are to be retained, repaired or reinstated within that Phase or component part of the development. These details shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Management, Repair and Maintenance Plan (“MRMP”) for the ETAL including a timetable for the implementation thereof for the lifetime of the development of that Phase of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The MRMP(s) to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and any timetable therein.

Reason: To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

26. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme indicating all the proposed means of enclosure around and within that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall:

- ensure that the means of enclosure provided as part of the scheme submitted under this condition accords with the provisions of the approved Design Guide (see condition 9) for a Phase or component part of the development;
- include provision for the planting of hedges and the erection of Cloddiau, dry and other stone walls; and
- include a method statement for the construction and maintenance thereof and ensure that any stone proposed shall be of a local natural stone, or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics.

The means of enclosure approved under the provisions of this condition shall be erected in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority and prior to the use of the Phase or the component part of the development to which it relates.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

27. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme providing full details of all acoustic barriers, fencing or other measures and a timescale for the implementation thereof

which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the scheme submitted under this planning condition. The development shall be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interest of the amenities of occupants of the development and the amenities of the area and to enhance the tranquillity of the Area of Outstanding Natural Beauty.

28. Each Reserved Matters approval application shall include full details including external details of all Refuse Storage and Recycling Facilities (“RSFR”) and a Waste Strategy (“WS”) detailing the minimisation re-use and recycling of waste, waste pollution prevention measures and the prevention of littering and dog fouling for that Phase or component part of the development. The RSFR and the WS shall include a timescale for the implementation of these schemes. f. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the RSFR and the WS. The development shall be carried out in accordance with the RSFR and the WS approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development, enhance the amenities of the area and conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty. Also to safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

29. Each Reserved Matters approval application shall include full details of any structures, cabling and any associated apparatus forming part of the Lighting Scheme for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not be occupied until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Lighting Scheme. The development shall be carried out in accordance with the Lighting Scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To safeguard the amenities of the area and of occupants of neighbouring dwellings, to safeguard protected and other species and to conserve the Area of Outstanding Natural Beauty, dark skies and to ensure a sustainable form of development.

30. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all proposed electrical, telecommunications, gas and other services for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. No development of the Phase or component part of the development shall commence until the detail under this condition has been approved in writing by the Local Planning Authority. The development shall be carried out in accordance with the detail approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves the Area of Outstanding Natural Beauty and to safeguard ecological and landscape features.

31. Each Reserved Matters approval application shall include details of the stand-off distances from utilities infrastructure for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure adequate protection of statutory undertakers' assets and services provided.

32. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Environmental Management Plan ("PCEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Environmental Management Plan ("DCEMP") for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCEMP. The DCEMP shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail of:

- the sustainability of the construction methods to be employed;
- working hours during the construction of the Phase or component part;
- residential amenity impact including any private vehicular or pedestrian rights of way and any proposed mitigation;
- General public amenity including Public Rights of Way and any permissive footpaths and any proposed mitigation.
- convenience and safety measures;
- parking arrangements associated with construction;
- loading/unloading requirements;
- location of storage areas;
- dirt and dust control measures and mitigation which shall include measures to prevent damage to retained vegetation;
- noise, vibration and pollution control impacts and mitigation;
- water quality and drainage impacts and mitigation;
- arboriculture impacts and mitigation in accordance with BS5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard) which shall accord with the details to be approved under condition 24;
- bio-security relating to protected and other species and impacts on the Site of Special Scientific Interest (SSSI) and mitigation;
- monitoring and compliance measures including corrective/preventative actions with targets in the DCEMP which shall accord where relevant with British Standards (BS);

The DCEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part of the development to which it relates.

Reason: To safeguard against any impact the construction Phase of the development may have on the environment, landscape, local ecology and local amenity and to ensure that accidental damage does not occur to the tree(s) during building operations.

33. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ("PCTEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Traffic Environmental Management Plan DCTEMP relating to that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCTEMP. The DCTEMP

shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail on :

- vi. the means of transportation and locations for the storage of plant, equipment and materials associated with the construction of the development including the access to and egress from the site from / to the highway;
- vii. specification of vehicular access point(s) and haulage route(s) and of any temporary signage to be provided to identify the route for construction traffic and measures to promote its safe use;
- viii. identification of the routing strategy and procedures for the notification and conveyance of any indivisible “out of gauge” loads. This includes any necessary measures for the temporary protection of carriageway surfaces; for the protection of statutory undertakers’ plant and equipment; and for the temporary removal and subsequent replacement of street furniture;
- ix. description of the arrangements to be made for on-site parking for personnel working on the site and for visitors; and
- x. proposals for communicating information relating to the DCTEMP to the Local Planning Authority.

The DCTEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part to which it relates.

Reason: To minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway for the duration of the construction Phase(s) of the development and to promote highway safety.

34. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Soil Management Plan (“SMP”) for that Phase or component part of the development detailing the soil excavation, handling and storage shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each SMP should identify strategies for waste minimisation, pollution prevention and restoring areas disturbed during construction. The SMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the soil structure on the application site.

35. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Waste Management Plan (“WMP”) for that Phase or component part of the development detailing construction waste handling, storage and disposal shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each WMP should identify strategies for waste minimisation, recycling and pollution prevention during construction. The WMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

36. Each Reserved Matters approval application shall include a Heritage Conservation Management Plan (“HCMP”) which shall identify and set out the following matters for that Phase or component part of the development:

60

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

- a description of the Significance of the Heritage Asset(s) affected;
- a description of the contribution of their Setting to that Significance;
- an assessment of the impact of the Phase on the Significance of the Heritage Asset.
- a timetable for implementation thereof; and
- The Significance of all Heritage Asset(s) includes their grounds, boundaries and Setting(s).

The HCMP shall detail how the Significance of the Heritage Assets will be preserved and enhanced as part of the development proposed under the Reserved Matters approval application, alterations and repairs, use, Interpretation and management of the Heritage Asset for that Phase or component part of the development. The HCMP shall define and ensure engagement with all relevant stakeholders. It shall contain detailed provisions for implementation, alteration, repairs, monitoring and review. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the HCMP. The development shall be carried out in accordance with the HCMP approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that heritage assets, their setting and any features of special architectural or historic interest are safeguarded and enhanced.

37. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all demolition, including a Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development. The Written Scheme of Investigation shall include an assessment of Significance and:
- a. preservation and sensitive re-use of the Historic Environment;
 - b. a Demolition Method Statement;
 - c. a programme and methodology of site investigation and recording;
 - d. a programme for post investigation assessment;
 - e. provision to be made for analysis of the site investigation and recording;
 - f. provision to be made for publication and dissemination of the analysis and records of the site investigation;
 - g. provision to be made for archive deposition of the analysis and records of the site investigation;
 - h. nomination of a competent person or persons/organisation to undertake the works set out within the Written Scheme of Investigation; and
 - i. timetable for the implementation of the above provision.

All demolition and development of a Phase or component part of the development shall be carried out strictly in accordance with the Written Scheme of Investigation approved by the Local Planning Authority.

The development of a Phase or component part shall not be occupied until the site investigation and post investigation assessment for that Phase or component part of the development has been completed in accordance with the programme set out in the Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development approved by the Local Planning Authority under the Reserved Matters approval application and the provision made for analysis, publication and dissemination of results and archive deposition has been secured in accordance with the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and to record any archaeological evidence that may be present on the site.

38. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Written Scheme of Investigation of any archaeological remains for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. Thereafter, a programme of archaeological work in respect of that Phase or component part of the development shall be fully carried out in accordance with the requirements and standards of the Written Scheme of Investigation approved under this condition.

Reason: To secure the provision of an archaeological excavation and recording of remains.

39. Each Reserved Matters approval application shall include a Drainage Strategy detailing the foul drainage being connected to the public sewerage system. It shall also include for the connection of all existing buildings on Cae Glas Phase 1 and the Penrhos Phase to the public sewer. No development of any Phase or component part of the development shall commence until detailed designs for foul, surface water and land drainage for that Phase or component part of the development (which shall accord with the provisions of condition 5 to be approved under the provisions of this planning permission) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved Drainage Strategy shall be implemented prior to the use of any part of the development to which it relates.

Reason: To ensure that effective and enhanced drainage facilities are provided for the development and existing development and to ensure that no adverse impacts occur to the environment or to properties adjacent to the development.

40. Prior to commencement of any Phase or component part of the development details of the Sustainable Drainage Systems ("SDS Scheme") for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The SDS Scheme shall take into account the provisions of the approved Drainage Strategy (approved under condition 39) and shall be based on the drainage principles set out in the Flood Consequences Assessment Report (Capita Symonds, 2012) approved by this planning permission. Where a SDS Scheme is to be implemented for any Phase or component part of the development, the details for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and shall:

- iv. provide information about the design storm period and intensity, the method employed to delay and control the surface water discharged from that Phase or component part of the development and the measures to be taken to prevent pollution of the receiving groundwater and/or surface waters;
- v. specify a timetable for the implementation of the SDS Scheme; and
- iii. provide a management and maintenance plan for the lifetime of the Phase or component part of the development to which it relates including any associated

drainage system or infrastructure required to service each Phase or component part of the development, and ensuring that the following provisions are included in the plan:

- a. the arrangements for adoption by any public authority or statutory undertaker or other arrangements to secure the operation of the scheme throughout its lifetime; and
- b. the maintenance arrangements shall include monitoring for any ecology (having regard also to the relevant Phased Ecological Plans) present and a methodology to protect identified ecology as part of the management and maintenance plan.

The approved SDS scheme for each Phase or component part of the development shall be implemented in full prior to the commencement of the development proposed as part of a Phase or under a Reserved Matters approval application and its provisions shall thereafter be adhered to.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for as part of the development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage /disposal of surface water from the development. Also to safeguard and to enhance ecological interest and protected species.

41. Land drainage run-off shall not be permitted to discharge, either directly or indirectly, into the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

42. No surface water shall be allowed to connect, either directly or indirectly, to the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

43. Foul and surface water discharges shall be drained separately from the application sites.

Reason: To protect the integrity of the public sewerage system.

44. Each Reserved Matters approval application shall include a Culvert and Pipe Management Plan which shall identify all existing culverts and pipes. No development of a Phase or component part of the development shall commence until a detailed Culvert and Pipe Management Plan for that Phase or component part of the development (including a timetable for implementation thereof) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detailed Culvert and Pipe Management Plan shall provide full details of all existing culverts and piped drainage arrangements for that Phase or component part of the development and shall make provision for clearing, maintaining and where appropriate opening up any existing culverts and piped drainage arrangements. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure the effective operation of culverts and pipes to reduce the risk of flooding. Also to safeguard and enhance ecological interest and protected species, and also taking due account of relevant Phased Ecological Plans.

45. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location, size including cross sections and function of all proposed water bodies and a Ponds and Water Bodies

Strategy which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development in respect of a Phase or component part of the development shall commence until full details of the hydrological, geotechnical and engineering details of all ponds and other water bodies approved as part of the Reserved Matters have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) shall be carried out in accordance with the approved details and a timetable for the implementation thereof.

Reason: For the avoidance of doubt and to safeguard and enhance landscape features, ecology for amphibians, birds and any protected species.

46. Each Reserved Matters approval application shall include a site investigation scheme based on the provision of information for a detailed assessment of the risk of contamination to all receptors, an options appraisal and remediation strategy giving full details of the remediation measures required and their implementation, long term monitoring and maintenance plan for contaminants. This scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the details submitted under this condition have been approved by the Local Planning Authority. Once approved, the details approved under this condition shall be implemented in full and thereafter adhered to.

Reason: To ensure that any risk to receptors from contamination present on the site or as part of any Phase or component part is satisfactorily remedied.

47. There shall be no occupation or use of each Phase or component part of the development affected by contaminants identified in condition 46 until a verification report demonstrating completion of the works set out in the approved remediation strategy for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that any contamination present on the site or as part of any Phase is satisfactorily remedied.

48. Each Reserved Matters approval application shall include a Phased Ecological Plan for that Phase or component part of the development, which shall accord with the details to be approved by the Local Planning Authority under condition 5 of this planning permission. Each Phased Ecological Plan shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and enhance the ecology on site, protected and other species.

49. The need for any protected species licence shall be identified as part of each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority in respect of a Phase or a component part of the development. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the Local Planning Authority has been provided with and has confirmed in writing that either:

- c) a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Statutory Instrument replacing these Regulations) authorising the specified development to go ahead is required; or

- d) a statement in writing from the relevant licensing body to the effect that a protected species license is not required for that Phase or a component part of the development.

Reason: To help ensure compliance with the Habitat Regulations (2010).

50. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development an Ecological Monitoring Strategy ("EMS") for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The content of the EMS shall include the following:
- n. aims and objectives of monitoring to match the stated purpose;
 - o. confirmation of adequate baseline conditions prior to the start of development;
 - p. appropriate success criteria, thresholds, adverse factors, triggers and targets against which the effectiveness of the various conservation measures being monitored can be judged;
 - q. methods of data gathering and analysis;
 - r. surveillance undertaken to monitor and mitigate the impacts of incidental capture/killing;
 - s. location of monitoring;
 - t. timetable for the implementation thereof and subsequent monitoring provision for the duration of the use of that Phase or component part of the development hereby approved which shall remain in full force and effect for so long as the development hereby approved remains in use;
 - u. timing and duration of monitoring which shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority at intervals identified in the EMS or at the written request of the Local Planning Authority;
 - v. responsible persons and lines of communications;
 - w. review, dissemination and where appropriate, publication of results and outcomes;
 - x. provision for corrective actions to be agreed in writing with the Local Planning Authority and implemented within set timescales where the monitoring indicates that the provisions of criterion a) and c) are not being met.
 - y. detail of how the EMS has taken into consideration the relevant approved Phased Ecological Plan(s); and
 - z. evidence that the matters within the ambit of points a. to l. have been agreed and approved in writing with statutory and any other relevant consultees.

The work(s) identified in the EMS shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the conservation status of habitats and species and that the results of mitigation and compensation measures are suitably monitored. The purpose of the EMS shall be to monitor and mitigate the impacts of the development in the short and long term on habitats and species considered to be of ecological interest for each Phase or component part of the development.

51. No Phase or component part of the development shall commence until a method statement for protected species for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The content of the method statement shall include the:
- i) purpose and objectives of the proposed work(s);
 - j) detailed design(s) and/or working method(s) necessary to achieve stated objectives (including, where relevant, type and source of material to be used) including

- reasonable avoidance measures that include construction of temporary barrier fencing and relocation of species from working areas;
- k) extent and location of proposed work(s) shown on appropriate scale maps and plans;
- l) timetable for implementation, demonstrating that work(s) are aligned with the proposed phasing of construction;
- m) persons responsible for implementing and assessing the works;
- n) measures undertaken to prevent or reduce incidental capture/killing post construction or development;
- o) aftercare and long term maintenance; and
- p) disposal of any wastes arising from work(s).

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species during construction, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

52. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These shall include measures to be:

- c) undertaken during development; and
- d) incorporated in the development including the design and implementation of amphibian friendly surface water management systems.

The works shall be carried out strictly in accordance with the approved details.

Reason: To evidence consideration of incidental capture/killing issues and thereby ensuring there is no detriment to the maintenance of the favourable conservation status of European Protected Species and to safeguard other protected species.

53. Where identified in an Ecological Survey as part of a Reserved Matters approval application for each Phase or component part of the development, full details of badger sett creation and closure including a timetable for such creation and closure for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. An electronic copy of the submitted details will be provided with any confidential badger information redacted for the purposes of public or other consultation. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate the impacts on a protected species.

54. Where identified in an Ecological Survey no development of any Phase or component part of the development shall commence until a Great Crested Newt compensation scheme for that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Great Crested Newt compensation scheme shall include the following:

- h. identification of locations of compensation area(s) together with dissemination of the location of such areas to identified bodies in geographical information system (GIS) formats;
- i. long term management plans including periodic reviews;

- j. long term management prescriptions;
- k. long term wardening prescriptions;
- l. mechanism for resourcing long term management;
- m. responsible persons or organizations and lines of communications; and
- n. mechanisms for ensuring the long term safeguard and functionality of compensation areas.

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

55. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora for that Phase or component part of the development, including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent update or version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate ecological impacts.

56. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for eradication of invasive plant species for that Phase or component part of the development including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and enhance the ecology of the area.

57. No occupation of any Phase or component part of the development shall occur until a schedule detailing all the hours and days of operation (including bank holidays and any delivery times as appropriate) for all the operational uses and ancillary uses in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The Phase or component part of the development shall thereafter not be used except between the times and days approved under the provisions of this condition. For the avoidance of doubt this planning condition excludes holiday lodges and residential units approved under this planning permission.

Reason: To safeguard the amenity of the area.

58. The Penrhos Phase and Cae Glas Phase 2 shall only be used as a holiday leisure village together with ancillary uses.

Reason: To define the scope of the planning permission and to ensure that inappropriate uses do not take place in the locality.

59. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all parking, turning unloading/loading areas for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

60. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all cycle storage areas and facilities (which shall include cycle stands, cycle shelters and secure cycle hub/compounds) for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure that adequate provision for safe and secure cycle storage is made to encourage occupiers of the development to travel by cycle.

61. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location and extent of all existing bridleways, Public Rights of Way, private vehicular and pedestrian accesses points/routes within the area to be developed as part of the Phase or the component part of the development and these areas and locations shall be clearly illustrated on the plans to be submitted as part of the Reserves Matters approval application.

Reason: In the interest of the amenities of the general public and occupants of the dwellings to which these accesses relate.

Section B – Outline Planning Conditions - Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to the Penrhos Phase of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A. of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

62. In the event that Combined Heat and Power plant(s) (“CHP”) is/are to be developed full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to the Penrhos Phase. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

63. As part of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase a Flood Management Plan (“FMP”) for that Phase or a component part of that Phase including a timetable for the implementation and maintenance thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The works covered by the approved scheme shall be carried out and thereafter maintained in accordance with the approved scheme and

timetable. The FMP shall make arrangements for the evacuation of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase in the event of tidal flooding.

Reason: To ensure that flood consequences have been adequately assessed and mitigated.

64. The Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or for any component part of that Phase shall include full details and a timetable of Gabion Basket repair(s) and maintenance thereof and the other mitigation required in the Flood Consequences Assessment (Capita Symonds, 2012) which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development and other works covered by the scheme subject to this condition shall be carried out and maintained in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the potential consequences of a flooding event are mitigated against.

65. As part of the Reserved Matters approval application which relates to the development of the Boathouse and Bathing House (being developed as part of the Penrhos Phase) details shall be submitted in writing to the Local Planning Authority specifying the proposed finished floor level(s) for the Boathouse and Bathing House which shall be set at a minimum level of 4.8m AOD and shall accord with the plans approved as part of this planning permission.

Reason: To reduce the risk of flooding to the proposed development in accordance with Technical Advice Note 15: Development and Flood Risk (2004) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance).

66. No development of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Coastal Path and other Public Rights of Way and Cycle Route(s) remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme to be submitted under the provisions of this condition shall include publicity, notification of measures to be undertaken to ensure the ongoing use of the identified routes and a timetable thereof. The details approved in writing under the provisions of this condition shall be implemented and adhered to for the duration of the construction period of the Penrhos Phase or the component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

67. Each Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads in that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the occupation of the Penrhos Phase or any component part of the development to which it relates.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

68. No development of the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage System ("SDS") system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and accord with the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The

surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

69. Notwithstanding the means of access from London Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Proposed Roundabout Access" plan (drawing reference: 90145_TA_100 revision E) hereby approved prior to commencement of development of the Penrhos Phase or any component part of this Phase full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side and the proposed, height above the carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section C – Full Planning Permission - Bailiffs Tower, Outbuilding at Penrhos Home Farm and Beddmanarch House at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following full Planning Conditions are only applicable to the existing buildings identified on drawing No. 020 attached as Appendix 2 and situated within the Penrhos Phase which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.

70. The change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act, 1990.

71. The change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provisions of outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON.

Reason: To ensure that the change of use does not occur before Reserved Matters for the associated Penrhos Phase are implemented and to ensure that it then remains part of the same planning unit.

72. The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the Scale Parameters Key Plan (Drawing No. 020).

Reason: To ensure that the development is implemented in accordance with the approved details.

73. No part of the development hereby approved shall commence until a scheme for vehicle parking, turning and unloading/loading in respect of all the buildings identified on drawing No. 020 has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The scheme of vehicle parking, turning and unloading/loading approved in writing under the provisions of this condition shall be laid out prior to the occupation of the development hereby permitted and that area shall thereafter be retained for the duration of the use hereby approved.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the public highway.

Informative

1. The planning permission hereby granted for the proposed change of use does not authorise any changes to the external appearance of the buildings.
2. If works are proposed to the external appearance of the buildings then full planning permission may be required.
3. If internal and external works are proposed to a building which is listed, then listed building consent may be required.
4. Notes relating to protected species and buildings (bats, nesting birds), Wildlife and Countryside Act (as amended), Habitats Regulations (2010, as amended).

Section D – Outline Planning Conditions – Land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to Cae Glas Phase 1, Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch, Heritage Interpretation Centre and Cae Glas Phase 2 of the development only which are defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant's control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction with the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

74. No work(s) or operation(s) in relation to the refurbishment of Cae Glas Phase 1 to Cae Glas Phase 2, being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until full detailed specifications including vehicle parking, turning and unloading/loading layout and a timetable for implementation of the work(s) or operation(s) for refurbishment work(s) to that Phase or component part of it has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Cae Glas Phase 1 and associated facilities to Cae Glas Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking, turning and unloading/loading layout shall be laid out prior to the use of Cae Glas Phase 2 or component part of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

75. In the event that Combined Heat and Power plant(s) ("CHP") is/are to be developed and as part of the Reserved Matters for Cae Glas Phase 1 full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to Cae Glas Phase 1. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Cae Glas Phase 1 shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

76. Each Reserved Matters approval application for relating to Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include detail of the position and full construction, topographical and other details including materials and a timetable for the implementation of any bund or embankment along the site frontage with the A55 Expressway which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall accord with the approved Advance Planting scheme as approved by the Local Planning Authority under condition 20 of this planning permission. The development shall be carried out in accordance with the approved details of this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development.

77. The Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch shall include full construction details and other detail of the standards and specifications for the proposed relocated cricket pitch and associated facilities (which shall accord with Fields in Trust "Planning and Design for Outdoor Sport and Play" (2008) and "Design and Maintenance of Outdoor Sports Facilities" (2004) or any documents which update or supersede these documents) to replace the existing provision at the Penrhos Phase together with a timetable for the implementation thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development relating to the Lon Trefignath Cricket Pitch shall commence until the detail specified under this condition has been approved by the Local Planning Authority. The development and other works proposed under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved details.

Reason: To ensure a satisfactory form of development

78. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of the Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component part of those Phases a scheme showing details of all proposed footpath(s) routes and the location(s) of any other pedestrian access facilities in that Phases or a component part of that Phases shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the proposed footpaths and any other pedestrian access facilities;
- details of the provision that shall be made for access by person(s) with mobility or sensory impairment; and
- a timetable for the implementation thereof.

No development of Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component of those Phases shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. There shall be no other proposed footpath(s) or any other pedestrian access facilities other than those approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard Beddmanarch-Cymyran Site of Special Scientific Interest (SSSI). Also to ensure an acceptable form of development and ensure adequate provision for disabled users.

79. No development of the Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch or the Heritage Interpretation Centre shall commence until the means of vehicular and other access arrangements to these Phases have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the access onto the highway from that part of the site;
- visibility splays including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway; and
- a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway.

The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme(s) approved under this condition. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

80. As part of the Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch a scheme illustrating the number, siting and full construction specification(s) of passing place(s) along Lon Trefignath (or any amended name of this public highway) shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. All existing hedges, trees and linear features such as walls shall be identified together with a methodology and measures to mitigate impacts on ecology and landscape. The scheme approved under the provisions of this condition shall be implemented and completed in accordance with the approved details prior to the use of the Lon Trefignath Cricket Pitch .

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway. To inform coverage of ecological matters under relevant legislation (NERC, Habitats Regulations).

81. Each Reserved Matters approval application for Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and

other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the commencement of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

82. No development of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage Systems (“SDS”) system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The development and other works covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. The surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

83. Notwithstanding the proposed means of access from Parc Cybi (or any amended name of this public highway) as shown on the “Proposed Cae Glas Access” plan (drawing reference: 90145/004 revision A) to Cae Glas Phase1 hereby approved, prior to commencement of this Phase of the development full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway) , a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition prior to the commencement of any part of Cae Glas Phase 1. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway, other than agreed temporary access for construction purposes only, to/from Cae Glas Phase 1 or Cae Glas Phase 2.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section E – Outline Planning Conditions – Kingsland, Kingsland Road, Holyhead.

The following outline planning conditions are applicable to Kingsland Phase 1 and Kingsland Phase 2 of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant’s control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice, which is applicable to all 3 sites.

84. No work(s) or operation(s) in relation to the Phase of refurbishment from Kingsland Phase 1 to Kingsland Phase 2 being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until the full detailed specifications of the mix of housing types, number of bedrooms, the car parking and turning area(s) and a timetable for the implementation of the work(s) or operations(s) for refurbishment work(s) to that Phase has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Kingsland Phase 1 and any associated facilities to Kingsland Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking and turning layout shall be laid out prior to the use of Kingsland Phase 1 or part thereof of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development and an appropriate mix of housing types is provided by the development.

85. The Secured by Design standard to be achieved by the Kingsland Phase 2 residential development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters applications for Kingsland Phase 1. Each Kingsland Phase 1 dwelling shall be refurbished to achieve that approved Secured by Design standard prior to the occupation of that residential dwelling in Kingsland Phase 2.

Reason: To ensure a safe environment in the development.

86. The use and occupation of each dwelling forming part of Kingsland Phase 2 shall not commence until the car parking and turning area(s) for that dwelling has been completed in full accordance with the details to be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of condition 84. The car parking and turning area(s) shall thereafter be retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

87. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase a scheme showing details of all access and other roads in that Phase or a component part of that Phase shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of Kingsland Phase 1 or any component of that Phase shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

88. The access and other roads to be approved in writing for Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be completed to a base course finish prior to the use of that Phase of the development or any other date as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

89. For Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase, the access and other roads shall be kerbed and the carriageway and footways surfaced and lit before the use of that Phase or

component part of that Phase or within 5 years of the commencement of that Phase or component part of the development whichever is the sooner or within any such other period as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

90. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be occupied until measures are in place for the management and maintenance of the access and other roads in accordance with details previously submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority for that Phase or component part of the development. The access and other roads shall be maintained according to the details approved under the provisions of this condition for as long as the initial and any subsequent use hereby approved continues.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

91. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until full details of the surface water drainage disposal from the access and other roads including a timetable for the implementation thereof (including any associated drainage system or infrastructure required to service the development) for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The surface water disposal from the access and other roads shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

92. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Public Rights of Way for that Phase or component part of the development remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These measures shall include publicity, notification of measures and a timetable thereof which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details approved under the provisions of the condition shall be implemented and the measures therein strictly adhered to for the duration of the construction of the development of the Phase or component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

93. Notwithstanding the means of access from Kingsland Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Kingsland Road Proposed Layout - Option A" plan (drawing reference: 90145/002 revision B) hereby approved no development of the relevant Phase shall commence until full design and construction details of the access shown on the approved drawing has been submitted to and approved by the Local Planning Authority. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface

water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the approved scheme under this condition prior to the commencement of any other part of Kingsland Phase 1. The visibility splays approved in writing under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility and to ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

94. The Reserved Matters to be submitted in respect of Kingsland Phase 1 shall not include any vehicular access whatsoever from Mill Road (or any amended name of this public highway), the Public Right of Way (Number 2 Treaddur) crossing the application site or the road/car parking areas leading to and around Holyhead Leisure Centre (or any amended name of this facility).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and the Public Right of Way.

Informative

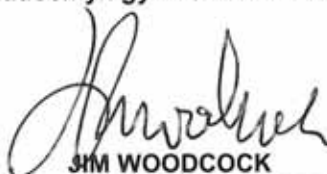
5. This decision notice must be read in conjunction with the terms of the legal agreement entered into pursuant to section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) 19/04/2016. You are advised to satisfy yourself that you have all relevant documentation.
6. All tree works required in connection with this planning permission shall be undertaken in accordance with "BS 3998:2010 Tree Work – Recommendations" (December 2010). The planning permission is subject to an agreement under section 106 of the Town and Country Planning Act 1990. All works undertaken shall where required have a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Regulations revoking or re-enacting these Regulations) authorising the specified activity/development to go ahead;
7. Any culverting/piping of any land drainage ditch or watercourse will require the approval of the Environment Agency under section 23 of the Land Drainage Act 1991.
8. A separate consent from the Highway Authority will be required for the approval of the access construction details, including surface water drainage before any work is carried out to the public highway. Please obtain the necessary forms from the Council's Highways Section.
9. There are public footpaths and cycle paths on the application site(s). Any diversion, stopping up or amendment would require permission under separate legislative and or other provisions and is not granted by this planning permission.
10. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994 all nesting birds are protected and the act prohibits disturbance to the birds while they are nesting during the breeding season 1 March – 30 September.
11. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994, it is

- an offence to disturb a bat in its place of shelter, to kill or injure a bat or to damage, destroy or prevent access to its roosting site, whether or not the roost is occupied at the time. If evidence of use by bats is found a licence may be required from the Welsh Government.
12. This decision notice does not relate to any permission/license or registration requirements which may be required under legislation for Houses in Multiple Occupation.
13. For the avoidance of doubt the drawings listed below submitted in support of planning application 46C427K/TR/EIA/ECON have been assessed as being indicative only:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Overall Indicative Masterplan	PL1114.P.GA103	F
Penrhos Indicative Masterplan	PL1114.P.GA100	K
Penrhos Coastal Path Masterplan	PL1114.P.GA106	B
Cae Glas Indicative Masterplan	PL1114.CG.GA100	P
Kingsland Indicative Masterplan	PL1114.K.GA100	L

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD 19/04/2016 DATE OF DECISION

Yr eiddoch yn gywir / Yours faithfully



JIM WOODCOCK

PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD / HEAD OF PLANNING AND PUBLIC PROTECTION



Appendix B;
Penrhos Coastal Park Reserved Matters approval; RM/2018/6
Dated 7th August 2020.



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Land and Lakes (Anglesey) Limited
Mr Richard Garner Windermere Road
Staveley
Kendal
LA8 9PL

DEWI FRANCIS JONES MSc, M.R.T.P.I
Prif Swyddog Cynllunio – Rheoleiddio a Datblygu
Economaid
Chief Planning Officer – Regulation and Economic
Development

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor • Council Offices
LLANGFNI
Ynys Môn • Isle of Anglesey
LL77 7TW

ffôn / tel: (01248) 752428

Gofynnwch am / Please ask for: **David Pryce Jones**
☎ 01248 752439
e-mail: davidjones3@ynysmon.gov.uk

Cais Rhif / App. No. **RM/2018/6**

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 / TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi / Reserved matters application including details of the appearance, landscaping, layout and scale for raised boardwalk footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order on part of the publically accessible area approved under outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at the Penrhos Coastal Park, Holyhead at Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Caergybi / Holyhead

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau a restrir isod yn ofalus os gwelwch yn dda, efallai y bydd angen cyflawni rhai o'r amodau cyn, neu yn ystod, y gwaith datblygu.

Mae eich cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

(01) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion rhestrir isod ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw gais.

- Cynllun Lleoliad y Cais Materion A Gadwyd yn ôl / Ffin y Cais PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0006 Adolygiad P02
- Dyluniad Braslun Parc Arfordirol 1: 500 - Gogledd PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 Adolygiad P03
- Prif Gynllun Parc yr Arfordir1: 500 - De PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 Adolygiad P03
- Cynllun Symud a Mynediad Manwl - Gogledd PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0002 Adolygiad P02
- Cynllun Symud a Mynediad Manwl - De P4 .1.P A-0 XX-DR-U 0 Adolygiad P02
- Tabl Traws-gyfeirio Amodau Cynllunio; Cais Materion a Gadwyd yn ol Cychwynnol / Parc Arfordirol Penrhos Rev F / 28 Chwefror 2019 RG
- Atodiad D - Cynllun Rheoli Cadwraeth Treftadaeth
- Datganiad Dull Garddwriaethol Fersiwn 3, Ionawr 2020
- Adroddiad Asesu Ecolegol (Fersiwn 1.2) TEP
- Cynllun Cyfun Arolwg Ordnans a Map Sylfaen Topograffig D2977.013
- Cynllun Cyfun Arolwg Ordnans a Map Sylfaen Topograffig D2977.014
- Canllaw Dylunio a Rheoli (16/02/20) Cyfeirnod PL1114.1

Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Mae'r materion a gadwyd yn ôl a gymeradwyir drwy hyn yn ymwneud yn unig â'r ardaloedd sydd wedi'u amlinellu'n goch ar y Cynllun Lleoliad y Cais Materion A Gadwyd yn ôl / Ffin y Cais PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-

Rheswm I ddiffinio maint y caniatâd materion a gadwyd yn ôl a gymeradwyir drwy hyn.

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: TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 5, AT 3.

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully, some conditions may require to be discharged prior to or during development.

Your application has been considered by the Council in accordance with its authority under the above Act and permission has been **GRANTED** with the following conditions:-

(01) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details listed below and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application.

- Reserved Matters Application Location Plan/Application Boundary PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0006 Revision P02
- Coastal Park Sketch Design 1:500 – North PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 Revision P03
- Coastal Park Masterplan 1:500 – South PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 Revision P03
- Detailed Movement & Access Plan – North PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0002 Revision P02
- Detailed Movement & Access Plan – South P4 .1.P A-0 XX-DR-U 0 Revision P02
- Planning Conditions Cross Referencing Table; Initial Reserved Matters Application / Penrhos Coastal Park Rev F / 28 February 2019 RG
- Appendix D – Heritage Conservation Management Plan
- Aboricultural Method Statement Version 3, January 2020
- Ecological Assessment Report (Version 1.2) TEP
- Combined Ordnance Survey and Topographical Base Mapping D2977.013
- Combined Ordnance Survey and Topographical Base Mapping D2977.014
- Design and Management Guide (16/02/20) Reference PL1114.1

Reason To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

(02) The reserved matters hereby approved relates only to the areas hatched red on the Reserved Matters Application Location Plan/Application Boundary PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0006 Revision P02 drawing.

Reason To define the extent of the reserved matters permission hereby approved.

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 5, AT 3.

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD **07/08/2020** DATE OF DECISION



**DEWI FRANCIS JONES
PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO / CHIEF PLANNING OFFICER**

**Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.**

Nodiadau i'w cyflwyno hefo Hysbysiadau Penderfyniadau

Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) - Bydd angen systemau draenio cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu yn 100m² neu fwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Mae'n rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (DRhLID) 2010 yn gorchymyn bod rhaid i systemau draenio dŵr wyneb ar gyfer datblygiadau newydd gydymffurfio â Safonau Cenedlaethol gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy (SDCau). Mae'n rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDCau (CCS) cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Os hoffech ragor o wybodaeth am y broses newydd hon, cysylltwch â pemht@ynysmon.gov.uk neu gwelwch <https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?skip=1&lang=cy>

Rheoliadau Adeiladu – Nid penderfyniad dan y Rheoliadau Adeiladu mo hwn a dylai ymgeiswyr sicrhau eu bod wedi cael yr holl ganiatadau angenrheidiol ar gyfer yr un cynnig a'r un cynlluniau cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Gweler <https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Cynllunio-rheoli-adeiladu-a-chadwraeth/Rheoli-Adeiladu/Beth-yw-rheoli-adeiladu.aspx> am ragor o wybodaeth.

Cyflawni Amodau – Os ydych chi eich cais wedi cael ei ganiatáu gydag amodau, yna rhaid i unrhyw amodau y mynnwyd arnynt cyn cychwyn ar y gwaith, gael eu cyflawni'n ffurfiol drwy ffurflen gais cyn cychwyn ar y gwaith. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Diwygio eich caniatâd (nid yw hyn ond yn ymwneud â chaniatadau cynllunio) – Os ydych chi eisiau newid rhai o'r manylion ar eich caniatâd cynllunio a'r rheini fe ystyrir yn fân-newidiadau yn unig, gallwch ymgeisio am Ddiwygiad Ansylweddol. Gellir cytuno ar newidiadau eraill drwy gyflwyno cais ffurfiol i Amrywio amod neu drwy gyflwyno Cais Cynllunio newydd. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Glynu wrth amodau/cynlluniau a gymeradwywyd – Bydd methiant i lynu wrth fanylion cynlluniau a gymeradwywyd neu i gydymffurfio gydag amodau yn tynnu'n groes i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a gellir cymryd camau gorfodaeth yn y fath achosion.

Enwi a Rhifo Strydoedd / Creu Cyfeiriad Newydd - Mae enwi a rhifo strydoedd yn un o swyddogaethau cyfreithiol Cyngor Sir Ynys Môn, i ddyrannu rhifau tai ac enwau ffyrdd i unrhyw ddatblygiadau newydd ac addasiadau eiddo, fel bod y gwasanaethau brys yn gallu dod o hyd i unrhyw gyfeiriad maent yn cael eu galw iddo; ac i alluogi danfon post yn effeithiol.

Gan weithredu fel yr Awdurdod Enwi a Rhifo Strydoedd mae'r Cyngor yn cyflawni'r swyddogaethau hyn o dan ddarpariaethau adrannau 17 -19 o'r Deddf Iechyd Cyhoeddus 1925.

Sylwer nad yw'r awdurdod yn pennu codau post, ond lle bo angen, 'rydym yn cael codau post newydd gan y Post Brenhinol ar ôl cytuno ar gyfeiriadau newydd. Ni fydd y Post Brenhinol yn dyrannu codau post heb yr hysbysiad ffurfiol o gyfeiriad newydd gan yr awdurdod lleol

Bydd perchnogion/datblygwyr yn ei chael yn anodd cael gafael ar bost, nwyddau a gwasanaethau o amrywiaeth o ffynonellau os nad oes ganddynt gyfeiriad post swyddogol; er enghraifft, wrth wneud cais am gerdyn credyd, cael nwyddau drwy'r post neu gofrestru gyda gwasanaethau cyfleustodau. Felly, mae'n bwysig iawn eich bod yn dechrau'r broses enwi a rhifo strydoedd a chreu cyfeiriad newydd cyn gynted â phosibl ar ôl derbyn caniatâd cynllunio ac o leiaf cyn cwblhau unrhyw adeilad newydd neu drosiadau.

Mae manylion y broses enwi a rhifo strydoedd ar gael ar wefan y Cyngor: <https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Parcio-lonydd-a-theithio/Ffyrdd-a-Phalmentydd/Enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo.aspx>

Hawl i Apelio - Os ydych chi yn teimlo eich bod wedi cael cam oherwydd bod cais wedi ei wrthod neu am fod amodau wedi eu gosod ar gais, gallwch gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio yn Adeiladau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ neu ar-lein yn <https://llyw.cymru/apeliadau-cynllunio>. Rhaid gwneud apeliadau ar y ffurflen gywir ar gyfer y math o gais a gyflwynwyd gennych. Bydd gwybodaeth a ddarperir fel rhan o broses apelio'n cael ei chyhoeddi ar-lein. Dim ond yr ymgeisydd sydd â'r hawl i apelio. Mewn rhai amgylchiadau gall yr Arolygiaeth Gynllunio wrthod ystyried apêl. Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyir unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân.

Notes to accompany Decision Notices

Sustainable Drainage Systems (SuDS) - All new developments of more than 1 house or where the construction area is of 100m² or more will require sustainable drainage to manage on-site surface water. Surface water drainage systems must be designed and built in accordance with mandatory standards for sustainable drainage published by Welsh Ministers. Schedule 3 of the Flood and Water Management Act (FWMA) 2010 requires surface water drainage for new developments to comply with mandatory National Standards for sustainable drainage (SuDS). These systems must be approved by the Isle of Anglesey County Council acting in its SuDS Approving Body (SAB) role before construction work begins. If you would like more information about this new process, please contact pemht@anglesey.gov.uk or see <https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?lang=en>

Building Regulations - This decision is not a decision under the Building Regulations and the applicant should ensure that all necessary approvals for the same proposal and same plans are obtained before commencing any work on the site. See <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Planning-building-control-and-conservation/Building-control/What-is-building-control.aspx> for further information.

Discharge of Conditions – If your application has been approved with conditions then any pre-commencement conditions must be formally discharged through application before work starts. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Amending your permission (only applies to planning permissions) – If you want to change some details of your planning permission and the change is considered minor, you can apply for a Non-Material Amendment. Other changes may be agreed through formal application for a Variation of Condition or through a new Planning Application. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Adherence to approved plans/conditions - Failure to adhere to the details of the approved plans or to comply with the conditions contravenes the Town and Country Planning Act 1990 and enforcement action may be taken.

Street Naming & Numbering / Creation of New Address - Street naming and numbering is a legal function of the Isle of Anglesey County Council, to allocate house numbers and road names logically to any new developments and property conversions, so that the emergency services are able to speedily locate any address to which they may be summoned; and to enable effective delivery of mail.

Acting as the Street Naming and Numbering Authority the Council carries out these functions under the provisions of the Public Health Act 1925 sections 17 -19.

Please note that the authority does not determine postcodes, but where necessary, obtains new postcodes from the Royal Mail after new addresses have been agreed. Royal Mail will not allocate postcodes without a formal notification of a new address from the local authority.

Owners/developers will encounter difficulties in obtaining mail, goods and services from a variety of sources if they do not have an official postal address; for example, when applying for a credit card, obtaining goods by mail order or registering with utility services. Therefore, it is very important that you commence the street naming and numbering process as soon as possible after receiving planning approval and at the latest before any new build or conversion is completed.

Details of the Street naming and Numbering process can be found on the Council's website: <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Parking-roads-and-travel/Roads-and-pavements/Street-naming-and-numbering.aspx>

Right of Appeal - If you are aggrieved by a decision to refuse permission or to grant it subject to conditions you can appeal to the Planning Inspectorate at Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff CF103NQ or online at <https://gov.wales/planning-appeals>. Appeals must be made on the correct form relating to the type of application you submitted and within the subscribed time limit. Information provided as part of the appeal process will be published online. Only the applicant has the right of appeal. In some circumstances the Planning Inspectorate may refuse to consider an appeal. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate legislative provisions.



Appendix C;
Penrhos Coastal Park Pre-Commencement Condition approval; DIS/2020/92
Dated 1st April 2021.



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

DEWI FRANCIS JONES MSc, M.R.T.P.I

Prif Swyddog Cynllunio – Rheoleiddio a Datblygu
Economaid
Chief Planning Officer – Regulation and Economic
Development

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor • Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn • Isle of Anglesey
LL77 7TW

ffôn / tel: (01248) 752428

Gofynnwch am / Please ask for: **David Pryce
Jones**

☎ 01248 752439

e-mail: davidjones3@ynysmon.gov.uk

Cais Rhif / App. No. **DIS/2020/92**

**Mr RICHARD GARNER
WINDERMERE ROAD STAVELEY
KENDAL
LA8 9PL**

**DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF (GWEITHDREFN RHEOLI DATBLYGU) (CYMRU) (DIWYGIO) 2016 /
TOWN AND COUNTRY PLANNING (DEVELOPMENT MANAGEMENT PROCEDURE) (WALES) (AMENDMENT)
ORDER 2016**

Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cyfatiaw a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ac y maent yn ymwneud a cais materion gadwyd yn ol RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed) yn ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd yn / Application to discharge conditions (05)(Phasing Plan), (07) (EIA), (14)(Natural stone details), (17)(Full details of all external materials and finishes), (18)(Full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works), (25)(Full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features ('ETAL')), (32)(Preliminary Construction Environmental Management Plan('PCEMP')), (33)(Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ('PCTEMP')), (34)(Soil Management Plan ('SMP')), (35)(Waste Management Plan ('WMP')), (38)(Written Scheme of Investigation of any archaeological remains), (40)(Sustainable Drainage Systems ('SDS Scheme')), (44)(Culvert and Pipe Management Plan), (45)(Ponds and Water Bodies Strategy), (48)(Phased Ecological Plan), (49)(Protected species licenses), (50)(Ecological Monitoring Strategy ('EMS')), (51)(Method statement for protected species), (52)(Details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles), (54)(Great Crested Newt compensation scheme), (55)(Scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora), (56)(Scheme for eradication of invasive plant species), (66)(Coastal Path and other public rights of way and cycle routes scheme) and (68)(Details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON in so far as they relate to reserved matters application RM/2018/6 (Reserved matters application including details of the appearance, landscaping, layout and scale for raised boardwalk footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order) only on part of the publicly accessible area at Parc Arfordirol Penrhos / Penrhos Coastal Park, Caergybi / Holyhead

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Cyfeiriad at eich cais a dderbyniwyd ar 06/01/2021

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod DIS/2020/92 yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill)

O'r herwydd gellir ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill yn rhannol o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON. Bydd yr amod ond yn cael ei ryddhau yn llawn pan fydd y gwaith a nodir yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo rhestri'r isod:

- Ffurflen Gais 20/12/2020
- Cynllun Dyrannu Atodiad A2 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0006 Cynllun Dyrannu i S1 P01
- Deunyddiau Allanol Atodiad A3 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0007 Cynllun Deunyddiau Allanol S1 P01
- Atodiad A5 Cynllun Lleoliad DCTEMP / Cynllun Rheoli Traffig a Gwastraff Atodiad A5 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0009 Cynllun Rheoli Traffig a Gwastraff S1 P01
- ETAL / Manylion Adeiladu Atodiad A9 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0008 Manylion Adeiladu: ETALS S1 P01
- Prif Gynllun Parc yr Arfordir1; 500 - De PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 S2 P03
- Dyluniad Braslun Parc Arfordirol 1: 500 - Gogledd PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 S2 P03
- Rhestr Atodiadau Adendwm Cyn Cychwyn - Diwygiadau G - 22 Mawrth 2021
- Atodiad A1 Tabl Trawsgyfeirio Amodau Cynllunio; Cais Arfordirol / Cais Cyn Cychwyn Penrhos / Diw F - 22 Mawrth 2021
- Atodiad A4 Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Manwl (DCEMP) 2977.83 22 Mawrth 2021 Fersiwn 5.0
- Atodiad A13 Asesiad Effaith Amgylcheddol: Datganiad Cydymffurfiaeth 15 Mawrth 2021
- Adendwm Cyn Cychwyn - Rhagfyr 2020 Parch D - 22 Mawrth 2021
- Atodiad A5; Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu Manwl (DCTEMP), Rhan A- dogfen ysgrifenedig.
- Atodiad A12 Strategaeth Monitro Ecolegol 2977.089 Mawrth 2021 Fersiwn 3.0
- Atodiad A2 rhan A (rev A) Pentref Hamdden Penrhos - Rhaglen Gyflenwi Arfaethedig - Rhagfyr 2020
- Atodiad A6 Strategaeth Pyllau a Phwll Dŵr 2977.082 Chwefror 2021 Fersiwn 2.0
- Atodiad A7 Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol 2977.088 Fersiwn 2.0
- Atodiad A8 Cynllun iawndal Madfallod Mawr Cribog 2977.086 Ionawr 2021
- Atodiad A10 Cynllun Ecolegol Graddol 2977.084 Chwefror 2021 Fersiwn 2.0
- Atodiad A11 Asesiad Ecolegol 2977.070 Chwefror 2021 Fersiwn 2.0

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: ISA 4, PS 4, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 3, AMG 4, AMG 5, PS 20, AT 3, AT4.

NOTICE OF DECISION

I refer to your application received on 06/01/2021

The details submitted under application DIS/2020/92 is / are considered acceptable and meet the requirements of conditions (05)(Phasing Plan), (07) (EIA), (14)(Natural stone details), (17)(Full details of all external materials and finishes), (18)(Full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works), (25)(Full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features ('ETAL')), (32)(Preliminary Construction Environmental Management Plan('PCEMP')), (33)(Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ('PCTEMP')), (34)(Soil Management Plan ('SMP')), (35)(Waste Management Plan ('WMP')), (38)(Written Scheme of Investigation of any archaeological remains), (40)(Sustainable Drainage Systems ('SDS Scheme')), (44)(Culvert and Pipe Management Plan), (45)(Ponds and Water Bodies Strategy), (48)(Phased Ecological Plan), (49)(Protected species licenses), (50)(Ecological Monitoring Strategy ('EMS')), (51)(Method statement for protected species), (52)(Details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles), (54)(Great Crested Newt compensation scheme), (55)(Scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora), (56)(Scheme for eradication of invasive plant species), (66)(Coastal Path and other public rights of way and cycle routes scheme) and (68)(Details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas).

Conditions (05)(Phasing Plan), (07) (EIA), (14)(Natural stone details), (17)(Full details of all external materials and finishes), (18)(Full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works), (25)(Full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features ('ETAL')), (32)(Preliminary Construction Environmental Management Plan('PCEMP')), (33)(Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ('PCTEMP')), (34)(Soil Management Plan ('SMP')), (35)(Waste Management Plan ('WMP')), (38)(Written Scheme of Investigation of any archaeological remains), (40)(Sustainable Drainage Systems ('SDS Scheme')), (44)(Culvert and Pipe Management Plan), (45)(Ponds and Water Bodies Strategy), (48)(Phased Ecological Plan), (49)(Protected species licenses), (50)(Ecological Monitoring Strategy ('EMS')), (51)(Method statement for protected species), (52)(Details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles), (54)(Great Crested Newt compensation scheme), (55)(Scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora), (56)(Scheme for eradication of invasive plant species), (66)(Coastal Path and other public rights of way and cycle routes scheme) and (68)(Details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas) of planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON is / are therefore hereby partially discharged. The condition will only be discharged in full when the specified works are completed in accordance with the approved details listed below:

- Application Form 20/12/2020
- Phasing Plan Appendix A2 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0006 Phasing Plan S1 P01
- External Materials Appendix A3 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0007 External Materials Plan S1 P01
- Appendix A5 DCTEMP Location Plan/Traffic and Waste Management Plan Appendix A5 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0009 Traffic and Waste Management Plan S1 P01
- ETAL/Construction Details Appendix A9 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0008 Construction Details : ETALS S1 P01
- Coastal Park Masterplan1;500 – South PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 S2 P03
- Coastal Park Sketch Design 1:500 – North PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 S2 P03
- Pre-Commencement Addendum Appendices list – Revisions G – 22 March 2021
- Appendix A1 Planning Condition Cross Referencing Table ; Penrhos Coastal Park / Pre-Commencement Application / Rev F – 22 March 2021
- Appendix A4 Detailed Construction Environmental Management Plan (DCEMP) 2977.83 22 March 2021 Version 5.0
- Appendix A13 Environmental Impact Assessment: Statement of Conformity 15 March 2021
- Pre-Commencement Addendum – December 2020 Rev D – 22 March 2021
- Appendix A5; Detailed Construction Traffic Environmental Management Plan (DCTEMP), Part A- written document.
- Appendix A12 Ecological Monitoring Strategy 2977.089 March 2021 Version 3.0
- Appendix A2 part A (rev A) Penrhos Leisure Village – Proposed Delivery Programme – December 2020
- Appendix A6 Pond and Waterbody Strategy 2977.082 February 2021 Version 2.0
- Appendix A7 Ecological Compliance Audit 2977.088 Version 2.0
- Appendix A8 Great Crested Newt Compensation Scheme 2977.086 January 2021

- Appendix A10 Phased Ecological Plan 2977.084 February 2021 Version 2.0
- Appendix A11 Ecological Assessment 2977.070 February 2021 Version 2.0

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: ISA 4, PS 4, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 3, AMG 4, AMG 5, PS 20, AT 3, AT4.

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD **01.04.2021** DATE OF DECISION



DEWI FRANCIS JONES
PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO / CHIEF PLANNING OFFICER

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

Nodiadau i'w cyflwyno hefo Hysbysiadau Penderfyniadau

Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) - Bydd angen systemau draenio cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu yn 100m² neu fwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Mae'n rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (DRhLID) 2010 yn gorchymyn bod rhaid i systemau draenio dŵr wyneb ar gyfer datblygiadau newydd gydymffurfio â Safonau Cenedlaethol gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy (SDCau). Mae'n rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDCau (CCS) cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Os hoffech ragor o wybodaeth am y broses newydd hon, cysylltwch â pemht@ynysmon.gov.uk neu gwelwch

<https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?skip=1&lang=cy>

Rheoliadau Adeiladu – Nid penderfyniad dan y Rheoliadau Adeiladu mo hwn a dylai ymgeiswyr sicrhau eu bod wedi cael yr holl ganiatadau angenrheidiol ar gyfer yr un cynnig a'r un cynlluniau cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Gweler <https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Cynllunio-rheoli-adeiladu-a-chadwraeth/Rheoli-Adeiladu/Rheoli-adeiladu.aspx> am ragor o wybodaeth.

Cyflawni Amodau – Os ydych chi eich cais wedi cael ei ganiatáu gydag amodau, yna rhaid i unrhyw amodau y mynnwyd arnynt cyn cychwyn ar y gwaith, gael eu cyflawni'n ffurfiol drwy ffurflen gais cyn cychwyn ar y gwaith. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Diwygio eich caniatâd (nid yw hyn ond yn ymwneud â chaniatadau cynllunio) – Os ydych chi eisiau newid rhai o'r manylion ar eich caniatâd cynllunio a'r rheini fe ystyrir yn fân-newidiadau yn unig, gallwch ymgeisio am Ddiwygiad Ansylwedol. Gellir cytuno ar newidiadau eraill drwy gyflwyno cais ffurfiol i Amrywio amod neu drwy gyflwyno Cais Cynllunio newydd. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Glynu wrth amodau/cynlluniau a gymeradwywyd – Bydd methiant i lynu wrth fanylion cynlluniau a gymeradwywyd neu i gydymffurfio gydag amodau yn tynnu'n groes i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a gellir cymryd camau gorfodaeth yn y fath achosion.

Enwi a Rhifo Strydoedd / Creu Cyfeiriad Newydd - Mae enwi a rhifo strydoedd yn un o swyddogaethau cyfreithiol Cyngor Sir Ynys Môn, i ddyrannu rhifau tai ac enwau ffyrdd i unrhyw ddatblygiadau newydd ac addasiadau eiddo, fel bod y gwasanaethau brys yn gallu dod o hyd i unrhyw gyfeiriad maent yn cael eu galw iddo; ac i alluogi danfon post yn effeithiol.

Gan weithredu fel yr Awdurdod Enwi a Rhifo Strydoedd mae'r Cyngor yn cyflawni'r swyddogaethau hyn o dan ddarpariaethau adrannau 17 -19 o'r Deddf Iechyd Cyhoeddus 1925.

Sylwer nad yw'r awdurdod yn pennu codau post, ond lle bo angen, 'rydym yn cael codau post newydd gan y Post Brenhinol ar ôl cytuno ar gyfeiriadau newydd. Ni fydd y Post Brenhinol yn dyrannu codau post heb yr hysbysiad ffurfiol o gyfeiriad newydd gan yr awdurdod lleol

Bydd perchnogion/datblygwyr yn ei chael yn anodd cael gafael ar bost, nwyddau a gwasanaethau o amrywiaeth o ffynonellau os nad oes ganddynt gyfeiriad post swyddogol; er nghrafft, wrth wneud cais am gerdyn credyd, cael nwyddau drwy'r post neu gofrestru gyda gwasanaethau cyfleustodau. **Felly, mae'n bwysig iawn eich bod yn dechrau'r broses enwi a rhifo strydoedd a chreu cyfeiriad newydd cyn gynted â phosibl ar ôl derbyn caniatâd cynllunio ac o leiaf cyn cwblhau unrhyw adeilad newydd neu drosiadau.**

Mae manylion y broses enwi a rhifo strydoedd ar gael ar wefan y Cyngor:

<https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Parcio-Ionydd-a-theithio/Ffyrdd-a-Phalmentydd/Enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo.aspx>

Hawl i Apelio - Os ydych chi yn teimlo eich bod wedi cael cam oherwydd bod cais wedi ei wrthod neu am fod amodau wedi eu gosod ar gais, gallwch gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio yn Adeiladau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ neu ar-lein yn <https://www.gov.uk/government/organisations/planning-inspectorate>. Rhaid gwneud apeliadau ar y ffurflen gywir ar gyfer y math o gais a gyflwynwyd gennych. Bydd gwybodaeth a ddarperir fel rhan o broses apelio'n cael ei chyhoeddi ar-lein. Dim ond yr ymgeisydd sydd â'r hawl i apelio. Mewn rhai amgylchiadau gall yr Arolygiaeth Gynllunio wrthod ystyried apêl.

Notes to accompany Decision Notices

Sustainable Drainage Systems (SuDS) - All new developments of more than 1 house or where the construction area is of 100m² or more will require sustainable drainage to manage on-site surface water. Surface water drainage systems must be designed and built in accordance with mandatory standards for sustainable drainage published by Welsh Ministers. Schedule 3 of the Flood and Water Management Act (FWMA) 2010 requires surface water drainage for new developments to comply with mandatory National Standards for sustainable drainage (SuDS). These systems must be approved by the Isle of Anglesey County Council acting in its SuDS Approving Body (SAB) role before construction work begins. If you would like more information about this new process, please contact pemht@anglesey.gov.uk or see <https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?lang=en>

Building Regulations - This decision is not a decision under the Building Regulations and the applicant should ensure that all necessary approvals for the same proposal and same plans are obtained before commencing any work on the site. See <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Planning-building-control-and-conservation/Building-control/Building-control.aspx> for further information.

Discharge of Conditions – If your application has been approved with conditions then any pre-commencement conditions must be formally discharged through application before work starts. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Amending your permission (only applies to planning permissions) – If you want to change some details of your planning permission and the change is considered minor, you can apply for a Non-Material Amendment. Other changes may be agreed through formal application for a Variation of Condition or through a new Planning Application. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Adherence to approved plans/conditions - Failure to adhere to the details of the approved plans or to comply with the conditions contravenes the Town and Country Planning Act 1990 and enforcement action may be taken.

Street Naming & Numbering / Creation of New Address - Street naming and numbering is a legal function of the Isle of Anglesey County Council, to allocate house numbers and road names logically to any new developments and property conversions, so that the emergency services are able to speedily locate any address to which they may be summoned; and to enable effective delivery of mail.

Acting as the Street Naming and Numbering Authority the Council carries out these functions under the provisions of the Public Health Act 1925 sections 17 -19.

Please note that the authority does not determine postcodes, but where necessary, obtains new postcodes from the Royal Mail after new addresses have been agreed. Royal Mail will not allocate postcodes without a formal notification of a new address from the local authority.

Owners/developers will encounter difficulties in obtaining mail, goods and services from a variety of sources if they do not have an official postal address; for example, when applying for a credit card, obtaining goods by mail order or registering with utility services. **Therefore, it is very important that you commence the street naming and numbering process as soon as possible after receiving planning approval and at the latest before any new build or conversion is completed.**

Details of the Street naming and Numbering process can be found on the Council's website: <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Parking-roads-and-travel/Roads-and-pavements/Street-naming-and-numbering.aspx>

Right of Appeal - If you are aggrieved by a decision to refuse permission or to grant it subject to conditions you can appeal to the Planning Inspectorate at Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff CF103NQ or online at <https://www.gov.uk/government/organisations/planning-inspectorate>. Appeals must be made on the correct form relating to the type of application you submitted and within the subscribed time limit. Information provided as part of the appeal process will be published online. Only the applicant has the right of appeal. In some circumstances the Planning Inspectorate may refuse to consider an appeal.



Appendix D;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON amended 1st April 2021.

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 / TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

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, Caergybi 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 gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi 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 chantin ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn(ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a 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, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr / 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 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 320 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 320 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

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau a restrir isod yn ofalus os gwelwch yn dda, efallai y bydd angen cyflawni rhai o'r amodau cyn, neu yn ystod, y gwaith datblygu.

Mae eich cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

Mae'r diffiniadau canlynol yn ffurfio rhan o ac yn cael eu hymgorffori yn y Caniatâd Cynllunio

Diffiniadau:

“Cymunedau Cyfagos”	sef preswylwyr wardiau etholaethol Morawelon a Ffordd Llundain yng Nghaergybi (neu unrhyw wardiau etholaethol pellach neu a ail-enwir sy'n cwmpasu'r ardaloedd hyn).
“Plannu Manwl”	sef tirlunio'r holl ardaloedd a ddynodir ar ddarluniau rhifau: PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C fel Plannu Manwl [ac yn cydymffurfio â'r safonau yn “BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion” (Chwefror 2014) a BS 3936-4: 2007 – Stoc planhigfa. Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn).
“Datganiad Dull Coedyddiaeth”	sef datganiad dull a baratowyd yn unol â'r weithdrefn yn BS 5837: Coed sy'n ymwneud â dylunio, dymchwel ac adeiladu: Argymhellion (2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n

	disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sy'n nodi sut y dylid cyflawni gwaith ar y safle wrth ymyl coed er mwyn osgoi difrod damweiniol iddynt.
“Gwarchodfa Natur Cae Glas”	sef canolfan ymwelwyr a gwarchodfa natur ddatblygwyd yn unol â'r Caniatâd Cynllunio hwn ac unrhyw ganiatâd pellach ar gyfer Materion a Gadwyd yn Ôl.
“Cyfnod 1 Cae Glas”	sef datblygu hyd at 315 o gabanau, adeilad canolog, gwesty, cyfleusterau parcio a theithio, adeilad ger y llyn yn cynnwys bwyty / caffi, defnyddiau manwerthu a bar, cae pêl-droed glaswellt newydd a chyfleusterau cysylltiedig a Chanolfan Gwres a Phŵer Gyfunol i bwrpas y llety i'r Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclearWylfa Newydd ar dir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi amlinellwyd mewn melyn ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad y penderfyniad hwn..
“Cyfnod 2 Cae Glas”	sef trosi'r unedau datblygwyd fel rhan o Cyfnod 1 Cae Glas neu ran o'r datblygiad o'r Cyfnod i mewn i bentref hamdden fe fel yr awdurdodir gan y caniatâd cynllunio hwn
“Cloddiau”	sef nodweddion cloddiau pridd terfyn traddodiadol gydag wyneb o gerrig a gwaith plannu ar ben y cloddiau.
“Datganiad Dull Dymchwel”	sef y datganiad dull i gynnwys amserlen, adnabod yr adeilad neu'r strwythur (neu ran ohono) sydd i'w ddymchwel gan gynnwys ffotograffau, y dull o ddymchwel gan gynnwys atodlen o adroddiadau strwythurol ar y gwaith arfaethedig lle bo hynny'n briodol, mesurau i warchod yr holl waliau terfyn, gwrychoedd / coed a strwythurau sydd i'w cadw, gwaredu cynaliadwy ac aildefnyddio deunyddiau, mesurau i ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig a rhai eraill acmesurau adfer.
“Canllaw Dylunio”	sef Canllaw Dylunio ar gyfer pob “Cyfnod” o'r datblygiad a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddangos sut y bydd yr holl Faterion a Gadwyd yn Ôl a'r holl fanylion a gyflwynir o dan amodau caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yng nghyswllt pob “Cyfnod” o'r datblygiad yn cyrraedd y safon a osodir allan yn y diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol.
Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y manylion a gymeradwywyd yng Nghynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau manwl a chlir ar gyfer adeiladu'r “Cyfnod” neu rhan o'r datblygiad yna er mwyn rheoli effaith yr adeiladu ar yr amgylchedd yn effeithiol.
Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau clir a manwl ar gyfer adeiladu'r “Cyfnod” er mwyn rheoli effaith traffig y gwaith ar yr amgylchedd yn effeithiol.

<p>“Strategaeth Draenio”</p>	<p>sef cynllun dangosol yn dangos y pwyntiau gollwng dŵr a'r dulliau ar gyfer gwaredu dŵr aflan, dŵr wyneb a draenio tir.</p>
<p>“Arolwg Ecolegol”</p>	<p>sef adroddiad yn nodi'r cynefinoedd a / neu'r rhywogaethau a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma neu unrhyw ddiweddariadau o'r Arolwg neu Arolygon Ecolegol a gyflwynir yn y dyfodol yng nghyswllt y caniatad cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>Datganiad Amgylcheddol</p>	<p>sef y Datganiad Amgylcheddol a phob Gwybodaeth Amgylcheddol Ychwanegol gyflwynwyd o dan cynllunio rhif gais 46C427K/TR/EIA/ECON.</p>
<p>“Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion Eraill”</p>	<p>gan gynnwys gwrychoedd, cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill, ymylon llwybrau ac ochrau ffyrdd presennol.</p>
<p>“Datblygiad Enghreifftiol”</p>	<p>sef datblygiad cynaliadwy a chydawns o ansawdd eithriadol o uchel a phriodol i'r cyfnod neu rhan o'r datblygiadyng nghyd-destun cyffredinol y tirlun a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (“AoHNE”) gan gynnwys gweledigaeth sy'n briodol i warchod a gwella'r AoHNE a chyda'r blaenoriaethau cyffredinol a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicrhau safon uchel o ddyluniad ar gyfer yr anheddiad ac o ran ei integreiddio'n weledol a ffisegol yng nghyswllt yr “AoHNE”, y cymunedau a'r cefn gwlad sydd yno'n barod; • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion arbennig yr AoHNE a rhoi sylw i unrhyw gamau sy'n berthnasol i'r datblygiad yn yr AoHNE, fel y nodir yng Nghynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn); • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion tirlun megis priddoedd, coed, terfynau a golygfeydd sy'n bwysig i gymeriad, naws lle a threftadaeth; • Lle mae nodweddion presennol yr aneddiadau a'r tirlun yn gadarnhaol ac unigryw, gwarchod ac integreiddio eu defnydd yn y datblygiad, ond lle mae'r nodweddion anheddiad a thirlun hynny'n wan neu'n wael, datblygu nodweddion dyluniad newydd sy'n briodol i wella'r tirlun a'r cyd-destun gweledol; • Darparu tir amlbwrpas deniadol i'r cyhoedd yn ymgorffori symudiad diogel ar gyfer pobl, cyfleoedd hamdden, cynefinoedd naturiol a chynllun System Draenio Cynaliadwy SDS fel rhan o Dirlunio Meddal; • Sicrhau bod cynllunio'r Tirlun Meddal yn cael blaenoriaeth uchel ynghyd ag ystyriaethau cyfleusterau megis ffyrdd, llinellau gweld, parcio, llwybrau gwasanaethau, storffeydd biniau a goleuadau; • Defnyddio ffurfiau adeiledig, ffurfiau tir, gwaith plannu, terfynau,

	<p>deunyddiau adeiladu / wynebu, lliwiau, crefftwaith a thraddodiadau sy'n briodol i'r ardal leol a'r amcanion datblygu; a</p> <ul style="list-style-type: none"> Gosod allan Strategaeth Tirlun wedi'i goleuo gan ddadansoddiad tirlun a gweledol i nodi'r blaenoriaethau a restrir yn y diffiniad hwn er mwyn goleuo ffurf ac edrychiad datblygiad y Cyfnod(au).
“Cynllun Rheoli Llifogydd”	sef cynllun sy'n adnabod y perygl(on) llifogydd ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi hamlinellu'r yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn unwaith y bydd wedi'i ddatblygu drwy Gyfnod Penrhos neu rhan o Cyfnod yma ac sy'n gosod allan cynllun gweithredu ar gyfer rheoli unrhyw berygl sy'n cael ei adnabod drwy'r cynllun hwnnw.
“Basged Gerrig”	sef basged neu gawell 'fodiwlaidd' wedi'i llenwi ag agreg neu gerrig a ddefnyddir i adeiladu ategwaith neu wal gynnal.
“Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed”	sef cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007 – Stoc planhigfa: Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlun cyffredinol (ac eithrio wynebaw caled) (neu unrhyw fersiynau pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn)
“Ardaloedd Tirlunio Caled”	sef defnyddio deunyddiau adeiladu a ddefnyddir i wella tirlun drwy ddyluniad.
“Ased Treftadaeth”	sef adeilad, archeoleg, heneb, safle, lle, ardal neu dirlun sydd wedi'i adnabod i fod ag elfen o bwysigrwydd yn perthyn iddo ac sy'n haeddu ystyriaeth mewn penderfyniadau cynllunio, oherwydd ei ddiddordeb treftadaeth. Mae asedau treftadaeth yn cynnwys Asedau Treftadaeth dynodedig ac asedau wedi eu hadnabod gan yr awdurdod cynllunio lleol (gan gynnwys rhestru lleol).
“Amgylchedd Hanesyddol”	sef yr holl agweddau ar yr amgylchedd o ganlyniad i'r rhyngweithio rhwng pobl a lle dros amser, gan gynnwys yr holl olion ffisegol o weithgarwch dynol yn y gorffennol, p'un ai'n weledol, claddedig neu a dirluniwyd a fflora wedi'i blannu neu reoli.
“Canolfan Dehongli Treftadaeth”	sef adeilad hygyrch i'r cyhoedd a chyfleusterau parcio ceir a beiciau cysylltiedig wedi'u darparu mewn lle priodol yng nghyffiniau Siambr Gladdu Trefnath fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ac y bydd eu hangen os bydd Cyfnod 1 Cae Glas yn cael ei ddatblygu.
“Dehongli”	sef yr ystod lawn o weithgareddau posibl er mwyn codi ymwybyddiaeth y cyhoedd a gwella eu dealltwriaeth o safle treftadaeth ddiwylliannol neu o'r AOHNE. Gall y gweithgareddau hyn gynnwys cyhoeddiadau print ac electronig, darlithoedd cyhoeddus, gosodiadau ar y safle a

	hefyd gosodiadau cysylltiedig oddi ar y safle, rhaglenni addysgol, gweithgareddau cymunedol ynghyd ag ymchwil, hyfforddiant a gwerthusiad parhaus o'r broses ddehongli ei hun.
“Cyfnod 1 Kingsland”	sef y datblygiad o hyd at 320 o unedau yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi wedi'i hamlinellu i'n borffor ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn sydd i'w defnyddio i gyd yn llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclear Wylfa Newydd fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
“Cyfnod 2 Kingsland”	sef trosi'r llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear a ddatblygwyd fel rhan o Gyfnod 1 Kingsland yn Dai Preswyl fesul cyfnod wrth i weithlu adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd) fynd yn llai, yn cynnwys y tai a ailwampwyd a'r seilwaith a ddisgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol	sef Pennod 9 o'r Datganiad Amgylcheddol gan gynnwys yr holl atodiadau, deunyddiau cysylltiedig ac unrhyw ychwanegiadau neu ddiwygiadau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Awdurdod Cynllunio Lleol”	sef Cyngor Sir Ynys Môn neu unrhyw gyngor pellach a sefydlir yn dilyn unrhyw ad-drefnu llywodraeth leol.
“Strategaeth Tirlun”	sef strategaeth sydd i gynnwys y manylion a ganlyn: <ol style="list-style-type: none"> 1. y meini prawf diffinnir lleoliad tirlun; 2. adnabod yr ardaloedd, tirnodau a'r nodweddion sydd bwysicaf i leoliad tirlun AoHNE ac y dylid eu diogelu; 3. darparu canllawiau i sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws â'r Cyfnod y'i lleolir ynddo; 4. mesurau amlinellol er mwyn cynnal, gwella ac adfer nodweddion yn yr AoHNE; a 5. darparu monitro, newid ac ychwanegu at fesurau i liniaru effeithiau'r datblygiad ar yr AoHNE.
“Cynllun Goleuadau”	sef cynllun, i'w gyflwyno ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad, i gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol, y dyluniad a'r fanyleb a'r fethodoleg ar gyfer gosod y goleuadau ynghyd â'u hamseroedd (gan gynnwys parhad) yn y Cynllun Goleuadau sydd i ystyried yn llawn yr holl rywogaethau statudol a gwarchoddedig eraill, yr AoHNE, llygredd golau yn awyr y nos, tai preswyl a haeddiannau cynaliadwyedd y datblygiad a gymeradwyir gan y Caniatâd Cynllunio hwn.
“Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw”	sef cynllun sy'n ddarparu ar gyfer cadw, atgyweirio, gwella ac adfer y Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a Nodweddion eraill. Rhaid i'r Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw gynnwys darpariaeth ar gyfer defnyddio cerrig naturiol lleol

	neu gerrig o liw, gwead a nodweddion traul tebyg ar gyfer gwella, atgyweirio ac adfer cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill a chynnwys hefyd ddarpariaeth ar gyfer mesurau gwarchod a gwella ecolegol priodol.
“Gwaith Cerrig Naturiol a Phwyntio”	sef math, lliw, maint a haen y cerrig, pa mor gwrs, math o bwyntio a chymysgedd y mortar.
“Llety i’r Gweithwyr Niwclear”	sef yr unedau sydd i’w hadeiladu fel rhan o ddatblygu Cyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod 1 Kingsland i’w defnyddio gan y weithwyr wedi gyflogi i adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd).
“Cyfnod Penrhos”	sef pentref hamdden yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiad cysylltiedig fel y’u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ar dir a amlinellwyd yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i’r hysbysiad y penderfyniad hwn.
“Cyfnod”	sef unrhyw un o’r "Cyfnod"(au) canlynol: Cyfnod Penrhos; Cyfnod 1 Cae Glas; Cyfnod 2 Cae Glas; Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Canolfan Dehongli Treftadaeth; Cae Criced Lôn Trefnath; Cyfnod 1 Kingsland; a Cyfnod 2 Kingsland.
“Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod”	sef cynlluniau unigol yn nodi’r gwaith osgoi, lliniaru a gwneud iawn yng nghyswllt cynefinoedd a rhywogaethau sydd i’w paratoi i bob Cyfnod neu rhan o’r o’r datblygiad.
“Cynllun Cyfnod”	sef cynllun sy’n gosod y paramedrau sy’n rhaid holl geisiadau am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl gydymffurfio ag ac mae’n cynnwys unrhyw cynllun diwygiedig dilynol a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
“Ffoto-Monitro”	sef offeryn i dynnu llun manau neu leoliadau sefydlog i ddefnyddir i gofnodi unrhyw drawsnewid sylweddol gyda’r datblygiad ac i fonitro cynnydd a pha mor effeithiol yw unrhyw fesurau lliniaru o bryd y dechreuodd y datblygiad hyd at ei gwblhau drwy ddefnyddio ffotograffiaeth amser real o leoliadau ac ar adegau penodol cyn, yn ystod ac yn dilyn y datblygiad (i gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) gan gynnwys yr amser a gymrodd i fesurau lliniaru, fel tirlunio i fod wedi sefydlu.
“Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr”	sef strategaeth yng nghyswllt lleoliad, maint (gan gynnwys trawsdoriadau) a swyddogaeth yr holl gyrff dŵr arfaethedig ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o’r datblygiad, ac i’w goleuo gan amcanion y System Draenio Cynaliadwy(SDS), Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod a’r Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt (gan gynnwys elfennau dŵr y rhain).

<p>“Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol”</p>	<p>sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylcheddol ar gyfer adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau amgylcheddol posibl adeiladu unrhyw Gyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol”</p>	<p>sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylchedd ar gyfer traffig adeiladu pob “Cyfnod” neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau traffig adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad ar yr amgylchedd sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Strategaeth Tir y Cyhoedd”</p>	<p>sef fframwaith sy'n adnabod yr holl fannau cyhoeddus sydd i'w cynnwys fel rhan o bob Cyfnod ac sy'n gosod allan weledigaeth i sicrhau dull cydlynol o ddylunio a sicrhau ansawdd yr holl fan(nau) agored cyhoeddus yn y datblygiad ac ar gyfer eu cynnal a'u cadw a'u rheoli wedyn.</p>
<p>“Cae Criced Lôn Trefignath”</p>	<p>sef cae Criced glaswellt newydd, mynediad i gerbydau a chyfleusterau cysylltiedig ar Lôn Trefignath yn lle'r cae criced a'r cyfleusterau cysylltiedig presennol ym Mhenrhos os datblygir hwynt fel rhan o Gyfnod Penrhos fel y'u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Rhanbarthau Tarddiad”</p>	<p>sy'n ymwneud â'r system rifo a ddefnyddir gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Comisiwn Coedwigaeth Cymru o'r blaen) i rannu Prydain yn bedwar rhanbarth tarddiad. Ardaloedd a ddiffiniwyd yw'r rhain lle deuir o hyd i nodweddion ecolegol a hinsawdd tebyg. Maent yn darparu fframwaith ar gyfer nodi ffynonellau o Ddeunydd Atgynhyrchu Fforest (FRM).</p>
<p>“Materion a Gadwyd yn Ôl”</p>	<p>sef y manylion a gedwir yn ôl a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ar gyfer eu cymeradwyo ac fel y cawsant eu diffinio yn Amod 1 y Caniatâd Cynllunio hwn.</p>
<p>“Lleoliad”</p>	<p>sef o dan ddarpariaethau amod 36 o'r caniatad cynllunio yma mae hyn yn golygu'r amgylchoedd y profir Ased Treftadaeth o fewn iddynt. Nid yw maint y Lleoliad yn benodedig a gallai newid wrth i'r ased a'i hamgylchoedd esblygu. Gallai elfennau o Leoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i bwysigrwydd ased, gallai effeithio ar allu [pobl] i werthfawrogi'r pwysigrwydd hwnnw neu gallai fod yn niwtral.</p>
<p>“Pwysigrwydd”</p>	<p>o dan ddarpariaethau amod 36 a 37 y gwerth ased treftadaeth i'r genhedlaeth bresennol ac i'r cenedlaethau a ddêl oherwydd diddordeb yr ased treftadaeth. Gallai'r diddordeb hwnnw fod yn archaeolegol, pensaernïol, artistig neu'n hanesyddol. Mae pwysigrwydd yn deillio nid yn unig o bresenoldeb ffisegol ased treftadaeth, ond hefyd o'i Lleoliad.</p>

“Tirlun Meddal”	sy'n golygu'r deunyddiau llystyfiant a ddefnyddir i wella tirlun drwy dechnegau dylunio.
“Safon”	sef maint coeden sydd i fod â chwmpas, ar gyfer coeden un metr o uchder, rhwng 8 a 10cm o leiaf ac uchder o'r ddaear i'w brig rhwng 2.5 a 3 metr fel y gosodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion (Chwefror 2014) (neu unrhyw fersiwn bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon)
“Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt”	sef cynllun i'w baratoi'n manylu ar y dulliau ar gyfer cyflwyno, hyrwyddo, cynnal a chadw a gwella'r ardaloedd ecolegol a bywyd gwyllt y cawsant eu hadnabod yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
“Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig”	<p>sef cynllun wedi'i ddyfeisio i wella dealltwriaeth o'r gorffennol cyn i'r ased treftadaeth nodwyd neu'r rhan berthnasol ohoni gael ei cholli'n anadferadwy drwy sicrhau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bod unrhyw ymchwiliad archeolegol, gan gynnwys cofnodi, samplo ac adrodd, yn cael ei wneud i safonau proffesiynol ac i lefel briodol o fanylder sy'n gymesur â Phwysigrwydd tebygol yr Ased Treftadaeth, gan sefydliad neu unigolyn gyda'r arbenigedd priodol; 2. bod y cofnodion, arteffactau a'r samplau wedyn yn cael eu dadansoddi a, lle bo angen, yn cael eu cadw; 3. bod y ddealltwriaeth a enillwyd o gyflawni'r gweithgareddau hyn ar gael i'r cyhoedd; a 4. bod archif yn cael ei chreu a'i dyddodi ar gyfer ymchwil yn y dyfodol.

Adran A. Amodau Cynllunio Amlinellol – Perthnasol i bob un o'r tri safle

Mae'r Amodau Cynllunio Amlinellol canlynol yn berthnasol i dri safle'r cais a amlinellir mewn coch ar y cynllun sy'n amgaeedig fel Atodiad 1 yn yr hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid darllen yr amodau cynllunio hyn ar y cyd â'r rhai a restrir yn Adrannau B, C, D ac E o dan yr hysbysiad o benderfyniad hwn.

Dylid darllen y caniatâd cynllunio hwn yn unol â'r Diffiniadau yn y tabl uchod.

1. Gellir cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir yma o dan y caniatâd cynllunio hwn fesul cyfnod a rhaid i geisiadau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo edrychiad, tirlunio, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen yn “**Materion a Gadwyd yn Ôl**”) yng nghyswllt Cyfnod neu unrhyw ran o'r datblygiad, gael eu cyflawni'n unol â'r Cynllun(iau) Fesul Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: fel bod y safle'n cael ei ddatblygu'n foddhaol a chynhwysfawr.

2. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio sy'n rhannol Lawn a rhannol Amlinellol ac yn golygu bod angen sicrhau'r materion perthnasol a gadwyd yn ôl sydd eu hangen ar gyfer caniatâd cynllunio Amlinellol.

3. Rhaid cyflwyno'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 3 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflwyno pob cais pellach am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 10 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Wrth ganiatáu cyfnod sy'n fwy na'r hyn a ddarperir o dan Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990, ystyriwyd y cynllun datblygu a natur y Datblygiad, h.y. datblygiad fesul cyfnod yw hwn, a rhan ohono'n dibynnu ar ddefnyddio Llety ar gyfer Gweithwyr Niwclear mewn cysylltiad â'r orsaf bŵer niwclear newydd arfaethedig a elwir yn Wylfa Newydd.

4. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau dim hwyrach na pha bynnag yw'r diweddaraf o'r dyddiadau canlynol:

- diwedd 5 mlynedd o ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
- diwedd 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'w gymeradwyo.

Rheswm: I atal gormod ar unwaith o ganiatadau cynllunio ac fel bo'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni unrhyw amgylchiadau sydd wedi newid a allai godi ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

5. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir Cynllun Cyfnod ar gyfer pob Cyfnod o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Cyfnod ddarparu amserlen ar gyfer gweithredu, cwblhau a meddiannu / defnyddio, yn eu trefn, pob ardal a rhan o'r Cyfnod ynghyd â manylion ar gyfer lleoliad yr holl gyfleusterau, gwasanaethau, ffyrdd a thirlunio cysylltiedig ynghyd ag unrhyw elfennau cysylltiedig eraill. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r darpariaethau yn y Cynllun Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y dilyniant a'r amserlen ar gyfer y datblygiad parhaus, a'r gwaith o gwblhau pob Cyfnod o'r datblygiad, yn digwydd mewn ffordd foddhaol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

6. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma fod yn gwbl unol â'r cynlluniau isod a gymeradwywyd:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Terfyn Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	E
Cynllun Paramedrau Penrhos – Defnydd Tir	PL1114.P.PP101	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Defnydd Tir	PL1114.CG.PP101	C
Cynllun Paramedrau Kingsland – Defnydd Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchderau'r Adeiladau ym Mhenrhos	908	I
Uchderau'r Adeiladau yng Nghae Glas	911	G
Uchderau'r Adeiladau yn Kingsland	909	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Plannu Manwl	PL1114.P.PP102	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Plannu Manwl	PL1114.CG.PP102	D

Cynllun Paramedrau Kingsland – Plannu Manwl	PL1114.K.PP102	C
Mynediad Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynediad Arfaethedig Cae Glas	90145/004	A
Cynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland – Opsiwn A	90145/002	B
Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai	020	
Atodlen Paramedrau Rhifiadol	913	

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

7. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ac unrhyw gais i weithredu amod cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn:

- a) rhaid cyflwyno gwybodaeth yn dangos sut y mae'r cais yn dod o fewn cwmpas y Datganiad Amgylcheddol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn); a
- b) a rhaid darparu gwybodaeth yn dangos sut y cydymffurfir â'r holl amodau cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn

i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad sydd i'w gyflawni fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoid ei ganiatâd ysgrifenedig bod gofynion yn yr amod hwn wedi cael ei ryddhau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r wybodaeth a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y wybodaeth amgylcheddol a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma ac sydd yn y Datganiad Amgylcheddol yn cael (lle bo angen) ei diweddarau'n barhaus a bod y cais neu geisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn disgyn o fewn paramedrau'r effeithiau amgylcheddol a aseswyd; ac i sicrhau y glynir wrth yr amodau yn y caniatâd cynllunio hwn hyd at fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

8. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys diweddariad ar yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn) sydd i fod yn benodol i'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo'r Materion a Gadwyd yn Ôl. Rhaid i'r diweddariad darparwyd yn unol a'r amod fod yn unol â thrydydd rhifyn Canllawiau ar Asesu Tirlun ac Effaith Weledol (Ebrill 2013) y Sefydliad Tirlun (neu unrhyw fersiynau pellach o'r canllawiau hyn).

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol darparwyd o dan yr amod yma yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun a warchodir yn statudol.

9. Rhaid cynnwys Canllaw Dylunio gyda phob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut y mae'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol. Rhaid i'r Canllaw Dylunio:

- ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig a'r lefelau daear a llawr a lefelau eraill;
- nodi'n fanwl sut y cymhwysir egwyddorion Datblygiad Enghreifftiol i ddatblygiad Cyfnod neu i ddatblygiad arfaethedig o fewn y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad;
- bod yn seiliedig ar ganllawiau arfer gorau ac, o leiaf, adlewyrchu'r canllawiau manwl yn Noddy Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2016)(TAN 12) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn);

- cynnwys adran yn dwyn y teitl “Cyd-destun Arfarnu” fel y manylir arno ac y nodir yn TAN 12;
- dangos sut y mae'r holl geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod neu ran o o'r datblygiad yn cyflawni a glynu wrth ddarpariaethau'r polisïau datblygu a pholisïau cynllunio eraill sy'n berthnasol ar gyfer ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig, lefelau llawr a lefelau eraill; a
- cynnwys darpariaethau manwl Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddarau neu'n disodli'r canllawiau hyn).

Cyn cynhyrchu'r Canllaw Dylunio rhaid ymgynghori ag ymgynghoreion statudol perthnasol ac ymgynghoreion eraill (restr i'w cytuno arnynt yn ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol) a bydd y ehangder a chynnwys y Canllaw Dylunio yn adlewyrchu'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghoreion a gymeradwywyd o dan yr amod yma. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad ac i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

10. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys manylion yn egluro sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a rhaid i unrhyw ddatganiad o'r fath ddangos ei fod yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol yng nghyswllt y canlynol:

- yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn ac unrhyw ddiweddariad i'r ddogfen hon sydd angen ei wneud fel rhan o'r cais perthnasol i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl; a
- Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw gynllun sy'n diweddarau neu'n disodli'r cynllun hwn)

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

11. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gyflwyno Strategaeth Tirlun Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yng nghyswllt y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a rhaid i'r Strategaeth Tirlun AoHNE sydd i'w chyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn:

- gynnwys cynllun o'r cofnodion Ffoto-Fonitro sydd i gynnwys, o leiaf, y manau a'r amserlen ar gyfer tynnu ffotograffau cyn dechrau ar y datblygiad, yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad ac yn dilyn cwblhau'r datblygiad; a
- darparu Strategaeth Tirlun sy'n ymateb yn gadarnhaol i nodweddion a golygfeydd arbennig yr AoHNE, gan sicrhau y darperir cysylltiadau i rannau eraill o'r AoHNE a bod darpariaethau i fonitro, diwygio ac ychwanegu mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr AoHNE ar ôl ystyried amcanion, polisïau a gofynion rheoli Cynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn).
- darparu manylion (lle bo angen) y rhyngberthynas rhwng y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a'r rhannau eraill o'r datblygiad a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tirlun AoHNE yn ysgrifenedig. Rhaid

cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tirlun AoHNE a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

12. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys rhestr o'r holl ddynodiadau statudol perthnasol a darpariaethau deddfwriaethol y mae'n ofynnol i gydymffurfio â hwy fel rhan o'r datblygiad a datganiad ysgrifenedig ddangos sut mae'r cais manwl Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio gyda'r holl ofynion hynny.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad sy'n unol â'r holl ofynion statudol perthnasol.

13. Rhaid i'r holl ddeunyddiau allanol sydd i'w defnyddio fel rhan o'r datblygiad gynnwys deunyddiau allanol cynaliadwy brodorol sydd i gynnwys toeau gwyrdd, cerrig naturiol lleol a llechi mwyn naturiol lleol neu gerrig / llechi naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol, er mwyn gwarchod a gwella'r AoHNE.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

14. Rhaid i unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys atgyweirio unrhyw Waith Cerrig Naturiol neu Bwyntio sydd yno'n barod) fod yn gerrig naturiol lleol neu'n gerrig naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir samplau o'r garreg naturiol a manylion adeiladu llawn ar gyfer yr holl Waith Cerrig Naturiol a'r Pwyntio sydd i'w defnyddio yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid yna glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

15. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer lefelau slab arfaethedig yr adeiladau a modelau o'r lefelau presennol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

16. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddarparu manylion yn dangos sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cael ei leoli a'i ddylunio'n unol â'r pellteroedd a'r darpariaethau yn Nodyn Cyfarwyddyd 8 Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig: Agosrwydd y Datblygiad (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddarau neu'n disodli'r canllawiau hyn) yng nghyswllt unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn a rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn atal unrhyw edrych drosto annerbyniol a darparu golygfa dderbyniol o unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig sydd o fewn neu gerllaw'r Cyfnod.

17. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (gan gynnwys y manylion o'r fath ar gyfer yr holl waith adeilad(au), Ardaloedd Tirlunio Caled, peirianyddol a gwaith cysylltiedig â'r datblygiad) sydd i fod yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ac i gynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle bo'n briodol) a'r dulliau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu

cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

18. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer y deunyddiau allanol a'r lliwiau, manylion adeiladu ar gyfer unrhyw raddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl waliau cynnal, strwythurau, pontydd a'r gwaith peirianyddol cysylltiedig ar gyfer y rhan honno o'r datblygiad a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir adroddiad gan beirannydd cymwys addas ar gyfer pob graddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl strwythurau a phontydd cynnal a phob gwaith peirianyddol cysylltiedig â'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni mewn ffordd ddiogel ac i sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

19. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Tir y Cyhoedd yn cynnwys manylion yr Ardaloedd Tirlunio Caled, manylion llawn y wybodaeth Ddehongli, trefniadau ar gyfer rheoli'r a mesurau i hwyluso mynediad i'r cyhoedd (a fydd yn cynnwys darpariaethau manwl yn benodol ar gyfer Cymunedau Cyfagos a defnyddwyr anabl) ar gyfer y "Man Agored Cyhoeddus" a nodwyd ar cynlluniau rhifau: PL1114.P.PP 101 adolygiad C a PL1114.K.PP 101 adolygiad B a'r "Man Agored Cyhoeddus wedi Rheoli" ar ddyluniad rhif: PL1114.CG.PP 101 adolygiad Ca gymeradwywyd drwy hyn ac sydd i'w cynnwys yn y Strategaeth Tir y Cyhoedd ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tir y Cyhoedd yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tir y Cyhoedd a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles amwynderau manau agored a manau eraill yn y datblygiad ac i wella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

20. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Plannu Manwl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Plannu Manwl gydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn "BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion" (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) ac yn cyd-fynd yn gyffredinol â'r ardaloedd Plannu Manwl a ddynodir ar ddarluniau rhifau PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C. Rhaid i'r cynllun Plannu Manwl arfaethedig fod yn unol â Rhanbarthau Tarddiad 30, neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod o'r datblygiad a rhaid iddo gynnwys coed Safonol neu aml-goes a dangos y gwaith plannu arfaethedig yn cynnwys y trefniadau cyfnod a'r amserlen, gan gynnwys maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o ddeng mlynedd i'w plannu. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn hefyd gynnwys y gwaith tomenni ac ailbroffilio daear presennol ac arfaethedig i bwyntiau datwm Meincnodau Arolwg Ordnans. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yn unol â'r Cynllun Cyfnod sydd i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau amod 5 o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

21. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r gwaith Plannu Manwl a gymeradwywyd, o fewn deng mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddirifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu

tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

22. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Tirlunio a Phlannu Coed Cyffredinol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Yng nghyswllt y Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed rhaid cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlunio cyffredinol (ac eithrio wynebau caled) (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) nid oes raid cynnwys manylion y Plannu Manwl; rhaid trefnu i gadw'r coed a'r gwrychoedd presennol ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad. rhaid dangos y gwaith plannu arfaethedig sydd i fod o Ranbarthau Tarddiad 30 neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid cynnwys manylion llawn ar gyfer maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed a'r gwrychoedd sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o bum mlynedd i'w plannu. Rhaid gweithredu'r gwaith plannu newydd a gymeradwyir erbyn y tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladu neu gwblhau'r datblygiad fan bellaf, pa un bynnag sy'n dod gyntaf. Rhaid gweithredu'r mesurau gwarchod a gymeradwyir cyn dechrau ar y datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

23. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed a gymeradwywyd, o fewn bum mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

24. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys arolwg a Datganiad Dull Coedyddiaeth. Rhaid i ddyluniad, cynllun, deunyddiau a manyleb y datblygiad o dan bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddarparu ar gyfer cadw a gwella coed(en) a choetiroedd pwysig ac yn unol â'r egwyddorion a osodir allan yn:

- “BS 5837:2012 Coed, yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion” (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon).
- Asesiad o'r Effaith ar Goed: Cais Amlinellol TEP (Mai 2013).
- Methodoleg Coetiroedd a Strategaethau Tybiannol (Ebrill 2013) Planit.

Rheswm: Er mwyn cadw a diogelu coed pwysig er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

25. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a'r Nodweddion eraill (“ETAL”) sydd i'w cadw, atgyweirio neu eu hadfer yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r manylion hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw (“MRMP”) ar gyfer yr ETAL, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad drwy gydol datblygiad y Cyfnod hwnnw o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r Cynllun(iau) MRMP sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac unrhyw amserlen ar ei gyfer.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

26. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu arfaethedig o gwmpas ac o fewn y Cynllun hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun:

- sicrhau bod y dulliau amgau, sydd i'w gweithredu fel rhan o'r cynllun a gyflwynir o dan yr amod hwn, yn unol â'r darpariaethau yn y Canllaw Dylunio a gymeradwywyd (gweler amod 9 ar gyfer Cyfnod neu ran o'r datblygiad;
- cynnwys darpariaeth ar gyfer plannu gwrychoedd a chodi Cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill; a
- cynnwys datganiad dull ar gyfer eu hadeiladu a'u cynnal a'u cadw a sicrhau bod unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio'n gerrig naturiol lleol neu'n gerrig o liw, gwedd a nodweddiad traul cyfatebol.

Rhaid codi'r dull o amgau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad sy'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

27. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn rhoi manylion llawn ar gyfer yr holl rwystrau acwstig, ffensio a mesurau eraill ynghyd ag amserlen ar gyfer ei weithredu, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r cynllun a gyflwynir iddo o dan yr amod cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau preswylwyr y datblygiad ac amwynderau'r ardal ac er mwyn gwella tangnefedd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

28. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn gan gynnwys manylion allanol yr holl Gyfleusterau Storio ac Ailgylchu Sbwriel ("RSFR") a Strategaeth Wastraff ("WS") yn nodi sut y bwriedir lleihau, aildefnyddio ac ailgylchu gwastraff, mesurau atal llygredd gwastraff ac atal gollwng sbwriel a baw cŵn, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r RSFR a'r WS gynnwys amserlen ar gyfer gweithredu'r cynlluniau hyn. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r RSFR a'r WS. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r RSFR a'r WS a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad, i wella amwynderau'r ardal ac i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Hefyd i ddiogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

29. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer unrhyw strwythurau, ceblo ac unrhyw gyfarpar cysylltiedig sy'n rhan o'r Cynllun Goleuadau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni cheir meddiannu'r datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Cynllun Goleuadau. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau'r ardal a phreswylwyr y tai cyfagos, er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr y nos a sicrhau datblygiad cynaliadwy.

30. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r

datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i ddiogelu nodweddion ecolegol a thirlun.

31. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer y pellteroedd cilio oddi wrth seilwaith cyfleustodau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y diogelir yr asedau a'r gwasanaethau a ddarperir gan ymgymerwyr statudol yn ddigonol.

32. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ("PCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl ("DCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCEMP. Rhaid i'r DCEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- cynaliadwyedd y dulliau adeiladu sydd i'w defnyddio;
- yr oriau gwaith yn ystod adeiladu'r "Cyfnod" neu rhan o'r datblygiad;
- yr effaith ar amwynderau preswyl gan gynnwys hawliau i gerbydau neu hawliau tramwy i gerddwyr ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- amwynderau cyffredinol y cyhoedd gan gynnwys Hawliau Tramwy Cyhoeddus ac unrhyw lwybrau caniatool ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- mesurau hwylustod a diogelwch;
- trefniadau parcio'n gysylltiedig â'r gwaith adeiladu;
- gofynion llwytho / dadlwytho;
- lleoliad yr ardaloedd storio;
- mesurau rheoli baw a llwch a mesurau lliniaru, sydd i gynnwys mesurau ar gyfer atal difrod i llystyfiant sydd i'w gadw;
- effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a mesurau ar gyfer eu lliniaru;
- effeithiau ar ansawdd y dŵr a draenio a mesurau lliniaru;
- effeithiau ar goed a mesurau lliniaru'n unol â BS5837:2012 Coed yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan amod 24;
- bioddiogelwch yng nghyswllt rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac effeithiau ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a mesurau lliniaru;
- mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau cywiro / atal gyda thargedau yn y DCEMP sydd i fod yn unol lle bo hynny'n berthnasol â Safonau Prydeinig (BS);

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: I ddiogelu rhag unrhyw effaith y gallai Cyfnod adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, tirlun, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau nad yw difrod damweiniol yn digwydd i'r goeden neu goed yn ystod y gwaith adeiladu.

33. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol ("PCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Manwl ("DCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCTEMP. Rhaid i'r DCTEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- i. y dulliau o gludo a lleoliadau'r manau storio ar gyfer peiriannau, cyfarpar a deunyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys mynediad i ac o'r safle oddi ar / i'r briffordd;
- ii. manylion pwynt(iau) mynediad cerbydau â'r llwybr(au) cludo nwyddau ac unrhyw arwyddion dros dro sydd i'w darparu i ddweud lle mae llwybr y traffig adeiladu ynghyd â mesurau i hyrwyddo defnydd diogel ohono;
- iii. dangos y strategaeth lwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu ynghylch, a chludo, unrhyw lwythi "rhy llydan" ac na ellir eu rhannu. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebau'r gerbydlon dros dro; i ddiogelu peiriannau a chyfarpar yr ymgwymerwyr statudol; ac i symud unrhyw ddodrefn stryd oddi yno dros dro a'u rhoi'n ôl wedyn;
- iv. disgrifiad o'r trefniadau ar gyfer parcio ar y safle i staff fydd yn gweithio ar y safle, ac ar gyfer ymwelwyr; a
- v. cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth am y DCTEMP i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCTEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod(au) y datblygiad ac er mwyn hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

34. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Pridd ("SMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer tyllu, trin a storio pridd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob SMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer manau yr aflonyddwyd arnynt yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y SMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

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

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

35. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Gwastraff ("WMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer trin gwastraff adeiladu, storio a gwaredu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob WMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y WMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

36. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Gwarchod Treftadaeth ("HCMP") sydd i adnabod a gosod allan y materion canlynol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad:

- disgrifiad o Bwysigrwydd yr Ased(au) Treftadaeth yr effeithir arnynt;
- disgrifiad o gyfraniad eu Lleoliad i'r Pwysigrwydd hwnnw,
- ac asesiad o effaith y Cyfnod ar Bwysigrwydd yr Ased Treftadaeth; a
- amserlen ar gyfer ei weithredu.
- Mae Pwysigrwydd pob Ased Treftadaeth yn cynnwys eu tiroedd, terfynau a'u Lleoliad(au).

Rhaid i'r HCMP rhoi manylion ynghylch sut y bydd Pwysigrwydd yr Asedau Treftadaeth yn cael eu gwarchod a'u gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, yr addasiadau a'r gwaith atgyweirio, defnydd, Dehongli a'r gwaith o reoli'r Ased Treftadaeth ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r HCMP ddiffinio a sicrhau yr ymgysylltir â'r holl randdeiliaid perthnasol. Rhaid iddo gynnwys darpariaethau manwl ar gyfer gweithredu, addasu, atgyweirio, monitro ac adolygu. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r HCMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r HCMP a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod asedau treftadaeth, eu lleoliad ac unrhyw nodweddion o ddi-ddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yn cael eu diogelu a'u gwella.

37. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl waith dymchwel, gan gynnwys Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig gynnwys asesiad o Bwysigrwydd a:

- a. cadwraeth ac aildddefnyddio sensitif yr Amgylchedd Hanesyddol
- b. Datganiad Dull Dymchwel;
- c. rhaglen a methodoleg ar gyfer ymchwilio a chofnodi'r safle;
- d. rhaglen ar gyfer cyflawni asesiadau ôl-ymchwilio;
- e. darpariaeth ar gyfer dadansoddi'r gwaith o ymchwilio a chofnodi'r safle;
- f. darpariaeth ar gyfer cyhoeddi a lledaenu dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle;
- g. darpariaeth ar gyfer dyddodi dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle mewn archif;
- h. enwebu person neu bersonau / sefydliad cymwys i gyflawni'r gwaith a ddisgrifir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig; a
- i. amserlen ar gyfer gweithredu'r darpariaethau uchod.

Rhaid cyflawni holl waith dymchwel a datblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn gwbl unol â'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni cheir meddiannu datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith ymchwilio ar gyfer y safle a'r asesiad ôl-ymchwilio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gwblhau'n unol â'r rhaglen a osodir allan yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a darpariaeth wedi'i gwneud ar gyfer dadansoddi, cyhoeddi a lledaenu'r canlyniadau a'u dyddodi mewn archif yn unol â darpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a chofnodi unrhyw dystiolaeth archaeolegol a allai fod yn bresennol ar y safle.

38. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig yng nghyswllt unrhyw olion archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl hynny, rhaid cyflawni rhaglen llawn o waith archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad yn unol â gofynion a safonau'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

39. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Ddraenio'n rhoi manylion ar gyfer y draeniau aflan sy'n cael eu cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rhaid iddo hefyd gynnwys darpariaeth i gysylltu'r holl adeiladau presennol yng Nghyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod Penrhos i'r garthffos gyhoeddus. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd dyluniadau manwl ar gyfer draeniau aflan, dŵr wyneb a draeniau tir ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (sydd i fod yn unol â darpariaethau Amod 5 sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r caniatâd cynllunio hwn) wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r Strategaeth Ddraenio cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n gysylltiedig â fo.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol a gwell ar gyfer y datblygiad a'r datblygiad presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad.

40. Cyn dechrau ar unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion y Sustem Draenio Cynaliadwy ("SDS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun SDS ystyried darpariaethau'r Strategaeth Ddraenio a gymeradwywyd (a gymeradwyir o dan amod39) a bod yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio a osodir allan yn yr Adroddiad Asesu Canlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012) a gymeradwyir gan y caniatâd cynllunio hwn. Lle bydd cynllun SDS i'w weithredu ar gyfer unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid iddynt ddarparu:

- i. gwybodaeth am y cyfnodau storm enghreifftiol a pha mor ddrwg y byddent, y dull o ohirio a rheoli dŵr wyneb sy'n rhedeg oddi safle'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'r mesurau i'w cymryd i atal llygru dŵr daear a / neu ddŵr wyneb;
- ii. amserlen ar gyfer gweithrediad y cynllun SDS; a
- iii. cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd ei angen i wasanaethu pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad a sicrhau bod y darpariaethau canlynol yn cael eu cynnwys yn y cynllun:
 - a. trefniadau sydd i'w mabwysiadu gan unrhyw ymgymerwr statudol neu awdurdod cyhoeddus neu drefniadau eraill i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu gydol oes y datblygiad; a
 - b. rhaid i'r trefniadau cynnal a chadw gynnwys monitro ar gyfer unrhyw ecoleg (ac ystyried hefyd y Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol) sy'n bresennol a methodoleg i warchod unrhyw ecoleg sy'n cael ei hadnabod fel rhan o'r cynllun rheoli a chynnal a chadw.

Rhaid gweithredu'r cynllun SDS a gymeradwyir ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad arfaethedig fel rhan o gynllun neu o dan gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaid glynu wrth ei ddarpariaethau wedyn.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio fel rhan o'r datblygiad ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig.

41. Ni chaiff dŵr ffo o ddraeniau tir ollwng, yn union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

42. Ni chaiff dŵr wyneb gysylltu, naill ai'n union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

43. Rhaid i'r dŵr aflan a'r dŵr wyneb ddraenio ar wahân o holl safleoedd y cais.

Rheswm: I ddiogelu cryfder y system garthffos gyhoeddus.

44. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli sydd i adnabod yr holl gwlferti a phibelli presennol. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ddarparu manylion llawn yr holl drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a darparu ar gyfer clirio, cynnal a chadw a lle bo hynny'n briodol agor unrhyw drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau gweithrediad effeithiol y cwlferti a'r pibelli i leihau'r perygl llifogydd. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig, a hefyd yn rhoi sylw dyledus i Gynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

45. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad, maint gan gynnwys trawsdoriadau, a swyddogaeth yr holl gyrrff dŵr arfaethedig ynghyd â Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir manylion hydrolegol, geodechnegol a pheirianyddol llawn yr holl byllau dŵr a chyrff dŵr eraill a gymeradwyir fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall yn unol â'r manylion a gymeradwyir ac yn unol ag amserlen ar gyfer ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i ddiogelu a gwella nodweddion tirlun, ecoleg ar gyfer amffibiaid, adar ac unrhyw rywogaethau gwarchoddedig.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

46. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun ymchwilio safle'n seiliedig ar ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg o halogi'r holl dderbynyddion, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a'u gweithrediad, a chynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer halogyddion. Rhaid cyflwyno'r cynllun hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion a gyflwynir o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Unwaith y cymeradwyir hwynt, rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw risg i dderbynyddion o halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yn cael ei adfer yn foddhaol.

47. Ni cheir meddiannu na defnyddio unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yr effeithir arnynt gan yr halogyddion a nodir yn amod 46 hyd nes y bydd adroddiad dilysu'n dangos y cwblhawyd y gwaith a ddisgrifir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod yn cael ei adfer yn foddhaol.

48. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan Amod 5 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ac yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg y safle, rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

49. Rhaid nodi a oes angen unrhyw drwydded rhywogaethau gwarchoddedig fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ac wedi cadarnhau'n ysgrifenedig naill ai:

- a) bod angen trwydded a roddir gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Offeryn Statudol yn disodli'r Rheoliadau hyn) yn awdurdodi bod y datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen; neu
- b) datganiad ysgrifenedig gan y corff trwyddedu perthnasol i'r perwyl nad oes angen trwydded rhywogaethau gwarchoddedig ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: I helpu i sicrhau y cydymffurfir â'r Rheoliadau Cynefinoedd (2010).

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

50. Cyn dechrau ar bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno Strategaeth Monitro Ecolegol ("EMS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r EMS gynnwys y canlynol:

- a. nodau ac amcanion monitro i gyd-fynd â'r pwrpas dywededig;
- b. cadarnhad ynghylch amodau sylfaenol digonol cyn dechrau ar y datblygiad;
- c. meini prawf llwyddiant priodol, trothwyon, ffactorau niweidiol, ffactorau sy'n sbarduno a thargedau y gellir barnu effeithiolrwydd yr amrywiol fesurau cadwraeth sy'n cael eu monitro yn eu herbyn;
- d. dulliau o gasglu a dadansoddi data;
- e. mesurau goruchwyllo er mwyn monitro a lliniaru effeithiau dal / lladd yn ddamweiniol;
- f. lleoliad y monitro;
- g. amserlen ar gyfer gweithredu'r Strategaeth a'r trefniadau monitro wedyn tra pery'r defnydd o'r "Cyfnod" na rhan o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad a gymeradwyir yma ac sydd i aros yn llwyr mewn grym ac i gael effaith am gyn hired ag y bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n parhau i gael ei ddefnyddio;
- h. manylion amseru a pharhad y monitro sydd i'w cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar adegau fydd wedi eu nodi yn yr EMS neu ar gais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
- i. personau cyfrifol a llinellau cyfathrebu;
- j. trefniadau i adolygu, lledaenu a lle bo hynny'n briodol ar gyfer cyhoeddi'r canlyniadau a'r deilliannau;
- k. darpariaeth ar gyfer cymryd camau cywiro i'w cytuno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac i'w gweithredu o fewn amserlen benodol lle mae'r monitro'n awgrymu nad yw darpariaethau meini prawf a) ac) yn cael eu cwrdd.
- l. manylion ar gyfer sut y mae'r EMS wedi ystyried y Cynllun(iau) Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol a gymeradwywyd; a
- m. tystiolaeth bod y materion o fewn cwmnasiad pwyntiau a. i l. wedi cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan ymgynghoreion statudol ac unrhyw rhai arall perthnasol.

Rhaid cyflawni'r gwaith a nodwyd yn yr EMS yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau na achosir niwed i statws cadwraeth cynefinoedd a rhywogaethau a bod canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn yn cael eu monitro'n addas. Pwrpas yr EMS fydd monitro a lliniaru effeithiau'r

datblygiad yn y tymor byr a'r hirdymor ar gynefinoedd a rhywogaethau yr ystyrir eu bod o ddiddordeb ecolegol i bob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

51. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd datganiad dull ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datganiad dull gynnwys:

- a) pwrpas ac amcanion o'r gwaith arfaethedig;
- b) y dyluniad(au) manwl a / neu'r dull(iau) gwaith sydd eu hangen i gyflawni'r amcanion dywededig (gan gynnwys, lle bo hynny'n berthnasol, math a ffynhonnell y deunyddiau sydd i'w defnyddio) gan gynnwys mesurau osgoi rhesymol sy'n cynnwys codi ffens dros dro a symud rhywogaethau o ardaloedd gweithio;
- c) maint a lleoliad y gwaith arfaethedig i'w dangos ar fapiau a chynlluniau wrth raddfa briodol;
- d) amserlen weithredu, gan ddangos pa waith sy'n cyd-fynd â'r gwahanol gyfnodau adeiladu sydd mewn golwg;
- e) personau sy'n gyfrifol am weithredu ac asesu'r gwaith;
- f) mesurau sydd i'w cymryd i atal neu leihau dal / lladd damweiniol yn ystod y datblygiad neu wedyn;
- g) mesurau ôl-ofal a chynnal a chadw hirdymor; a
- h) sut y bwriedir gwaredu unrhyw wastraff yn codi o'r gwaith.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn ystod y gwaith adeiladu, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

52. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl fesurau a ddyfeisiwyd i atal dal / lladd amffibiaid ac ymlusgiaid yn ddamweiniol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid iddynt gynnwys mesurau:

- a) sydd i'w cyflawni yn ystod y datblygiad; a
- b) sydd i'w hymgorffori yn y datblygiad gan gynnwys dyluniad a gweithrediad systemau rheoli dŵr wyneb sy'n gyfeillgar i amffibiaid.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Fel tystiolaeth yr ystyriwyd materion dal / lladd yn ddamweiniol gan felly sicrhau na achosir niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop ac i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig eraill.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

53. Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid i fanylion llawn ar gyfer creu a chau daearau moch daear, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu creu a'u cau, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd copi electronig o'r manylion a gyflwynir yn cael ei ddarparu ynghyd ag unrhyw wybodaeth gyfrinachol am foch daear a olygwyd at bwrpas ymgynghori gyda'r cyhoedd neu ymgynghori arall. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru'r effeithiau ar rywogaethau gwarchoddedig.

54. Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun gwneud iawn yng nghyswllt y Fadfall Gribog Fwyaf ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gwneud iawn Madfall Gribog Fwyaf gynnwys y canlynol:

- a. adnabod lleoliad yr ardal(oedd) gwneud iawn ynghyd â rhoi gwybod am leoliad ardaloedd o'r fath i gyrff penodol ar ffurf fformatau'r system wybodaeth ddaearyddol (GIS);
- b. cynlluniau rheoli hirdymor gan gynnwys adolygiadau cyfnodol;
- c. rhagnodiadau rheoli hirdymor;
- d. rhagnodiadau wardeinio hirdymor;
- e. dull ar gyfer rhoi adnoddau ar gyfer rheoli hirdymor;
- f. personau neu sefydliadau cyfrifol a llinellau cyfathrebu; a
- g. dulliau ar gyfer sicrhau bod yr ardaloedd gwneud iawn yn cael eu diogelu ac yn weithredol yn yr hirdymor.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

55.Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cadw, gwella a thrawsleoli'r fflora ar y ddaear yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr ecoleg.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

56.Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer difa rhywogaethau planhigion goresgynnol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg yr ardal.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

57.Ni cheir meddiannu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd atodlen yn nodi'r holl oriau a'r diwrnodau gweithredu (gan gynnwys gwyliau banc ac unrhyw amseroedd dosbarthiadau fel y bo'n briodol) ar gyfer yr holl ddefnyddiau gweithredol a defnyddiau atodol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni cheir wedyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad heblaw rhwng yr amseroedd a'r diwrnodau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Er mwyn osgoi amheuaeth mae'r amod cynllunio hwn yn eithrio unedau llety gwyliau ac unedau preswyl a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder yr ardal.

58.Ni cheir defnyddio Cyfnod Penrhos a Chyfnod 2 Cae Glas ond fel pentref hamdden gwyliau ynghyd â defnyddiau atodol.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio ac i sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal dan sylw.

59.Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl ardaloedd parcio / troi / llwytho a dadlwytho ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod

Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

60. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn manylu yr holl feysydd a chyfleusterau storio beiciau (a fydd yn cynnwys stondin beicia, llochesi beiciau a ganolfannau / cyfansoddion seiclo diogel) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol ar gyfer storio beiciau'n ddiogel a sicr yn cael ei wneud i annog deiliaid y datblygiad i deithio ar feic.

61. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad a hyd yr holl lwybrau ceffyl, Hawliau Tramwy Cyhoeddus, llwybrau a phwyntiau mynediad i gerddwyr a cherbydau preifat yn yr ardal sydd i'w datblygu fel rhan o'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad a rhaid dangos yr ardaloedd a'r lleoliadau hyn yn glir ar y cynlluniau sydd i'w cyflwyno fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl.

Rheswm: Er lles amwynder y cyhoedd yn gyffredinol a phreswylwyr y tai y mae'r mynedfeydd hyn yn berthnasol iddynt.

Adran B – Amodau Cynllunio Amlinellol – Parc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod Penrhos y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

62. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

63. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd ("FMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu a'i gynnal a'i gadw, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r gwaith yng nghyswllt y cynllun a gymeradwywyd, a hefyd y gwaith cynnal a chadw ar ei gyfer wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd. Rhaid i'r FMP wneud trefniadau ar gyfer gwagu Cyfnod Penrhos neu ran o Gyfnod Penrhos os bydd llifogydd llanw'n digwydd.

Rheswm: I sicrhau bod canlyniadau unrhyw llifogydd wedi cael eu hasesu a'u lliniaru'n ddigonol.

64. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion llawn ac amserlen ar gyfer y gwaith o atgyweirio Basgedi Cerrig a chynnal a chadw wedyn a'r mesurau lliniaru eraill sydd eu hangen ar gyfer yr Aseiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012), sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sy'n destun yr amod hwn, a'r gwaith cynnal a chadw wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau mesurau i liniaru yn erbyn canlyniadau posibl unrhyw ddigwyddiad llifogydd.

65. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu'r Tŷ Cwch a Baddondy (sy'n cael eu datblygu fel rhan o Gyfnod Penrhos) rhaid cyflwyno manylion ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi lefel(au) arfaethedig y lloiau gorffenedig ar gyfer y Tŷ Cwch a'r Baddondy sydd i fod yn 4.8m AOD o leiaf ac yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I leihau'r perygl llifogydd ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn).

66. Ni chaiff datblygiad Cyfnod Penrhos na rhan o Gyfnod Penrhos ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybr Arfordirol a Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Llwybr(au) Beicio eraill yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun i gyflwyno o dan ddarpariaeth yr amod yma gynnwys cyhoeddusrwydd a hysbysiad o'r mesurau sydd i'w cymryd i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r llwybrau a nodwyd ac amserlen ar gyfer gwneud hynny. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir mewn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod Penrhos neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

67. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad preifat a'r ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn meddiannu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

68. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod Penrhos neu ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod â chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cwblhau a gweithredu'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill yn unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

69. Er y mynediad o Ffordd Llundain (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun y "Mynediad Cylchfan Arfaethedig" (cyfeirnod cynllun: 90145_TA_100adolygiad E) a gymeradwyir yma, cyn dechrau datblygu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer dylunio ac adeiladu'r mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder arfaethedig uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr. Yna rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran C – Caniatâd Cynllunio Llawn – Tŵr y Beiliaid, Tŷ Allan yn Fferm Penrhos a Thŷ Beddmanarch ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r Amodau Cynllunio llawn canlynol yn berthnasol yn unig i'r adeiladau presennol a nodir ar ddarlun Rhif 020 sydd ynghlwm fel Atodiad 2 ac a leolir yng Nghyfnod Penrhos a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

71. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond yn dechrau ar ôl gweithredu'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl a gymeradwyd mewn perthynas â'r Cyfnod Penrhos o'r datblygiad. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond ei ddefnyddio ar sail atodol i'r pentref hamdden gwyliau ynghyd â'r defnyddiau atodol eraill a gymeradwyd o dan ddarpariaethau caniatâd cynllunio amlinellol 46C427K/TR/EIA/ECON.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r newid defnydd yn digwydd cyn gweithredu'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod Penrhos cysylltiedig ac i sicrhau ei fod yna'n aros yn rhan o'r un uned gynllunio.

72. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma'n gwbl unol â'r Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai (Darlun Rhif 020).

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwyd.

73. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho yng nghyswllt yr holl adeiladau a nodir ar ddarlun Rhif 020 wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho a gymeradwyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei osod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir yma a rhaid wedyn cadw'r ardal honno drwy gydol y defnydd a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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 gallai fod angen caniatâd adeilad rhestredig.
4. Nodiadau'n ymwneud â rhywogaethau gwarchoddedig ac adeiladau (ystlumod, adar nythu), Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd), Rheoliadau Cynefinoedd (2010, fel y'u diwygiwyd).

Adran D – Amodau Cynllunio Amlinellol – Tir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Cyfnod 1 Cae Glas, Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefignath, Canolfan Dehongli Treftadaeth a Cyfnod 2 Cae Glas y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n felyn ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

74. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas yn Gyfnod 2 Cae Glas, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylebau llawn gan gynnwys cynllun yn nodi'r lle parcio i gerbydau, y lle troi a llwytho / dadlwytho ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael

eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas a'r cyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Cae Glas yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau, lle troi a llwytho / dadlwytho gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 2 Cae Glas neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

75. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, ac fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

76. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl sy'n ymwneud â Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion ar gyfer y lleoliad a'r manylion adeiladu llawn, topograffig ynghyd â manylion eraill gan gynnwys deunyddiau ac amserlen ar gyfer gweithredu unrhyw fwnd neu arglawdd ar hyd ffyrntiad y safle â Gwibffordd yr A55 a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn fod yn unol â'r cynllun Plannu Manwl a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan amod 20 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

77. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu Cae Criced Lôn Trefnath gynnwys manylion llawn y gwaith adeiladu ynghyd â manylion eraill yng nghyswllt safonau a manyleb y cae criced sydd i'w symud a'r cyfleusterau cysylltiedig (ac sydd i fod yn unol â "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Cyfleusterau Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored" Meysydd Chwarae Cymru (2008) a "Dylunio a Chynnal a Chadw Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored" (2004) neu unrhyw ddogfennau sy'n diweddarau neu'n disodli'r dogfennau hyn) yn lle'r ddarpariaeth bresennol yng Nghyfnod Penrhos ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad yng nghyswllt Cae Criced Lôn Trefnath ddechrau hyd nes y cymeradwyir y manylion o dan yr amod hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall sydd arfaethedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

78. Fel rhan o'r gymeradwyaeth cais(au) am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn ymwneud â datblygiad Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun sy'n dangos manylion yr holl llwybr(au) troed arfaethedig a lleoliad(au) unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill yn y Cyfnod neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Mae'r manylion sydd u'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn i gynnwys o leiaf:

- manylion peirianneg llawn y llwybrau troed arfaethedig ac unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill;
- darpariaethau fydd yn cael eu gwneud ar gyfer mynediad gan bobl gyda nam symudedd neu ar y synhwyrâu; a
- amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith.

Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnodau hwnnw ddechrau nes i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid i'r datblygiad a gwaith eraill a gwmpesir gan y cynllun gael eu gweithredu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Ni fydd unrhyw lwybr (au) arall arfaethedig neu unrhyw gyfleusterau mynediad i gerddwyr arall heblaw'r rhai a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch-Cymyran. Hefyd er mwyn sicrhau bod ffurf dderbyniol o ddatblygiad a sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer defnyddwyr anabl.

79. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Warchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefignath na'r Ganolfan Dehongli Treftadaeth ddechrau hyd nes y bydd trefniadau ar gyfer y dull mynediad i gerbydau a'r trefniadau mynediad eraill at y Cyfnod(au) hyn wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys, o leiaf:

- manylion peiranyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle;
- lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a phellteroedd o boptu, yr uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin; ac
- amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol.

Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun(iau) a gymeradwyir o dan yr amod hwn. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

80. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ynghylch datblygu Cae Criced Lôn Trefignath rhaid cyflwyno cynllun yn dangos nifer, lleoliad a manylion llawn ar gyfer adeiladu'r man(nau) pasio ar hyd Lôn Trefignath (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adnabod yr holl wrychoedd, coed a nodweddion llinellol fel waliau ynghyd â methodoleg a mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr ecoleg a'r tirlun. Rhaid i'r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei weithredu a'i gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y gellir defnyddio Cae Criced Lôn Trefignath.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd. I oleuo ymdrin â materion ecolegol o dan y ddeddfwriaeth berthnasol (NERC, Rheoliadau Cynefinoedd).

81. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r ffyrdd mynediad preifat a ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael eu cwblhau cyn dechrau ar Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

82. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod gyda chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

83. Er y mynediad arfaethedig o Barc Cybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun "Mynediad Arfaethedig Cae Glas" (cyfeirnod cynllun: 90145/004 adolygiad A) i Gyfnod 1 Cae Glas a gymeradwyir yma, cyn dechrau ar y Cyfnod hwn o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion dylunio ac adeiladu llawn y mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddlawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gweledd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn cyn dechrau ar unrhyw ran o Gyfnod 1 Cae Glas. Rhaid cadw'r lleiniau gweledd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Nid oes unrhyw ddull mynediad arall ar gyfer cerbydau i fod i / o'r briffordd gyhoeddus heblaw am fynediad dros dro wedi'i gytuno arno at bwrpasau adeiladu'n unig, i / o Gyfnod 1 Cae Glas neu Gyfnod 2 Cae Glas.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o weledd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran E – Amodau Cynllunio Amlinellol – Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod 1 Kingsland a Gyfnod 2 Kingsland o'r datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n biws ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn, sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

84. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt y Cyfnod o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland yn Gyfnod 2 Kingsland, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewdol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylebau llawn gan gynnwys cymysgedd y mathau o dai, nifer yr ystafelloedd gwely, y lle parcio ceir a'r man(nau) troi ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland ac unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Kingsland yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau a lle troi gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 1 Kingsland neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a bod y datblygiad yn darparu cymysgedd priodol o fathau o dai.

85. Rhaid i'r safon Diogelu drwy Ddylunio sydd i'w chyflawni gan ddatblygiad preswyl Cyfnod 2 Kingsland gael ei gyflwyno fel rhan o'r ceisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid ailwampio pob un o'r tai yng Nghyfnod 1 Kingsland i gyflawni'r safon Diogelu drwy Ddylunio honno cyn meddiannu'r tai preswyl hynny yng Nghyfnod 2 Kingsland.

Rheswm: I sicrhau amgylchedd diogel ar gyfer y datblygiad.

86. Ni cheir defnyddio na meddiannu'r un o'r tai sy'n rhan o Gyfnod 2 Kingsland hyd nes y bydd y lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y tai hynny wedi cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau amod84. Rhaid wedyn cadw'r lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a thro'i'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

87. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yng nghyswllt datblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun yn dangos manylion yr holl ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

88. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw fel bod ganddynt orffeniad gwaelod isaf cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad neu erbyn unrhyw ddyddiad arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

89. Ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw, rhaid i'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill gynnwys cyrbiau a rhaid wynebu a goleuo'r gerbydlon a'r pafinau cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw neu o fewn pum mlynedd i ddechrau'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad pa un bynnag sy'n dod gyntaf neu o fewn unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

90. Ni cheir meddiannu unrhyw ddatblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw hyd nes y bydd mesurau yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r mynediad a ffyrdd eraill yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cynnal a chadw'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn am gyn hired ag y mae'r defnydd cychwynnol ac unrhyw ddefnydd sy'n dilyn a gymeradwyir yma'n parhau.

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

91. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer gwaredu draenio dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu gweithredu (gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd eu hangen i wasanaethu'r datblygiad) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

92. Ni chaiff datblygiad Cyfnod 1 Kingsland na rhan o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybrau Tramwy Cyhoeddus yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r mesurau hyn gynnwys cyhoedduswydd, hysbysiad o'r mesurau ac amserlen ar eu cyfer sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu a glynu'n gaeth wrth y manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod drwy gydol y gwaith o adeiladu datblygiad y Cyfnod neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylostod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

93. Er y mynediad o Ffordd Kingsland (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar "Gynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland - Opsiwn A" (cyfeirnod cynllun: 90145/002 adolygiad B) a gymeradwyir yma, ni chaiff unrhyw ddatblygiad o'r Cyfnod perthnasol ddechrau hyd nes y bydd manylion dylunio ac adeiladu llawn ar gyfer y mynediad fel y dangosir hwynt ar y darlun a gymeradwywyd wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid wedyn cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir o dan yr amod hwn cyn dechrau unrhyw ran arall o Cyfnod 1 Kingsland. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Ni cheir darparu unrhyw ddull arall o fynediad i gerbydau i / o'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac ar seiliau ecolegol a hanesyddol.

94. Ni chaiff y Materion a Gadwyd yn Ôl sydd i'w cyflwyno ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland gynnwys unrhyw fynediad i gerbydau o gwbl o Mill Road (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon), Hawl Tramwy Cyhoeddus (Rhif 2 Trearddur) sy'n croesi'r safle cais neu'r ffordd sy'n arwain i neu'r manau parcio ceiryng Nghanolfan Hamdden Caergybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar y ganolfan hon).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r Hawl Tramwy Cyhoeddus.

Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben. 'Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: Polisiau 1 2 3 5 8 14 16 26 30 32 33 34 35 36 37 39 41 42 44 45 48 49 51 53 o Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau 1 2 3 4 5 6 A1 A3 A6 A7 A9 B1 C7 C8 CH1 CH2 CH10 CH11 CH12 CH18 CH19 D1 D4 D5 D7 D10 D14 D15 D17 D20 D21D22 D27 D28 D29 D32 DD2 DD3 DD4 DD5 DD6 DD7 DD8 DD15 FF11 FF12 FF14 FF15 FF16 FF17 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau PO1 PO2 PO3 PO4 PO6 PO7 PO8 PO8a PO8b GP1 GP2 EP1 EP2 EP3 EP6 EP18 EN1 EN2 EN3 EN4 EN5 EN6 EN7 EN9 EN12 EN14 EN15 EN16 HP1 HP2 HP3 HP6 HP7 HP8 SG1 SG2 SG3 SG4 SG6 SG7 SG9 TR3 TR9 TR10 TO1 TO2 TO10 TO11 TO12 TO14 MP1 MP3 MP6 MP8 MP9 MP10 MP11 MP12 MP13 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er gwybodaeth

5. Rhaid darllen yr hysbysiad o benderfyniad yma ar y cyd â thelerau'r cytundeb cyfreithiol ymrwymwyd ynddo yn unol ag adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) dyddiedig 19/04/2016. Cynghorir chi i fodloni eich hun bod gennych yr holl ddogfennau perthnasol.
6. Rhaid cyflawni'r holl waith coed ofynnol mewn cysylltiad â'r caniatâd cynllunio hwn yn unol â "BS 3998:2010 Gwaith Coed – Argymhellion" (Rhagfyr 2010). Mae'r caniatâd cynllunio'n destun cytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhaid i'r holl waith a gyflawnir, lle bo angen, fod â thrwydded wedi'i rhoi gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Reoliadau sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Rheoliadau hyn] yn awdurdodi bod y gweithgaredd / datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen.
7. Bydd angen caniatâd gan Asiantaeth yr Amgylchedd o dan adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 i gyflawni unrhyw waith cwlfer / pibellu ar unrhyw ffos draenio tir neu gwrs dŵr.
8. Bydd angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd i gymeradwyo'r manylion adeiladu mynediad, gan gynnwys draenio dŵr wyneb, cyn cyflawni unrhyw waith i'r briffordd gyhoeddus. Cofiwch ofyn am y ffurflenni angenrheidiol gan Adran Priffyrdd y Cyngor.
9. Mae llwybrau cyhoeddus a llwybrau beicio ar safle(oedd) y cais. Bydd angen caniatâd o dan ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân neu ddarpariaethau eraill ar gyfer unrhyw wyriad, cau neu ddiwygio ac nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn rhoi hyn.
10. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchodedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc)

1994 gwarchodir pob aderyn nythu ac mae'r Ddeddf yn gwahardd aflonyddu ar yr adar tra byddant yn nythu yn ystod y tymor magu sef 1 Mawrth – 30 Medi.

11. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchoddedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994, mae'n drosedd aflonyddu ar ystlum yn ei loches, neu ladd neu anafu ystlum neu achosi difrod, dinistrio neu atal mynediad at lle mae'n clwydo, p'un ai yw'r lle clwydo hwnnw wedi'i feddiannu neu beidio ar y pryd. Os deuir o hyd i dystiolaeth o ddefnydd gan ystlumod efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru.
12. Nid yw'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud ag unrhyw ganiatâd / trwydded neu ofynion cofrestru a allai fod eu hangen o dan ddeddfwriaeth ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth.
13. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth mae'r cynlluniau a restrir isod a gyflwynwyd i gefnogi cais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON wedi cael ei hasesu fel rhai dangosol yn unig:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Uwchgynllun Dangosol Cyffredinol	PL1114.P.GA103	F
Prif Gynllun Dangosol Penrhos	PL1114.P.GA100	K
Cynllun Meistr Llwybr Arfordirol Penrhos	PL1114.P.GA106	B
Prif Gynllun Dangosol Cae Glas	PL1114.CG.GA100	P
Prif Gynllun Dangosol Kingsland	PL1114.K.GA100	L

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully, some conditions may require to be discharged prior to or during development.

Your application has been considered by the Council in accordance with its authority under the above Act and permission has been **GRANTED** with the following conditions:-

The following definitions form part of and are incorporated into the Planning Permission

Definitions:

“Adjacent Communities”	means the residents of the Morawelon and London Road electoral wards in Holyhead (or any subsequent or re-named electoral wards encompassing these areas).
“Advanced Planting”	means the landscaping of all the areas denoted on drawing numbers: PL1114.P.PP102 revision C; PL1114.CG.PP102 revision D; and PL1114.K.PP102 revision C as Advanced Planting, complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock. Specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards).
“Arboriculture Method Statement”	means a method statement prepared in accordance with the procedure in BS 5837: Trees in relation to design, demolition and construction:

	Recommendations (2012) (or any subsequent version which supersede or updates this British Standard) setting out how site works should be carried out near trees to avoid accidental damage.
“Cae Glas Nature Reserve”	means a visitor centre and nature reserve developed in accordance with this Planning Permission and any subsequent Reserved Matters approval.
“Cae Glas Phase 1”	means the development of up to 315 lodges, central hub building, hotel, park and ride facility, lakeside hub comprising restaurant café, retail and bar uses, new grass football pitch and associated facilities and Combined Heat and Power Centre for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the construction of the Wylfa Newydd nuclear power station authorised by this Planning Permission on land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.
“Cae Glas Phase 2”	means the conversion of the units developed as part of Cae Glas Phase 1 or any component parts of that Phase into a leisure village as authorised by this Planning Permission
“Cloddiau”	means traditional raised stone faced earth bank boundary features with hedging planted on top.
“Demolition Method Statement”	means a method statement which shall include a timetable, identification of building or structure (or part of) to be demolished including photographs, method of demolition including a schedule of proposed work, structural reports where appropriate, protection measures of all boundary walls, hedges/trees and retained structures, sustainable disposal and re-use of materials, measures to safeguard protected and other species, and reinstatement measures.
“Design Guide”	means a Design Guide for each Phase of the development submitted to the Local Planning Authority to demonstrate how all the detailed Reserved Matters and all details to be submitted under conditions of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON in relation to each Phase of the development will attain the standard set out in the definition of Exemplar Development
“Detailed Construction Environmental Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the detail approved in the Preliminary Construction Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction.
“Detailed Construction Traffic Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the Preliminary Traffic Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction traffic.

<p>“Drainage Strategy”</p>	<p>means an indicative scheme indicating discharge points and methods of foul, surface water and land drainage disposal.</p>
<p>“Ecological Survey”</p>	<p>means a report identifying habitats and/or species submitted as part of the planning application hereby approved or any such updates of the Ecological Survey(s) submitted in the future in connection with the planning permission.</p>
<p>Environmental Statement</p>	<p>means the Environmental Statement and any Additional Environmental Information submitted under planning application reference 46C427K/TR/EIA/ECON.</p>
<p>“Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features”</p>	<p>means the inclusion of hedges, Cloddiau, dry and other stone walls, existing path and roadside verges.</p>
<p>“Exemplar Development”</p>	<p>means exceptionally high quality, sympathetic and sustainable development appropriate to the Phase or component part of the development in the overall context of the landscape and the Area of Outstanding Natural Beauty (“AONB”) which contains a vision appropriate to the conservation and enhancement of the AONB and which shall have the following overarching priorities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensure a high standard of settlement design and its visual and physical integration in relation to the AONB, existing communities and the countryside; • Aim to conserve and enhance the special qualities of the AONB and address any actions relevant to development in the AONB, as set out in the Anglesey AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan); • Aim to conserve and enhance landscape features of soils, trees, boundaries and views which are important to character, sense of place and heritage; • Where existing settlement and landscape characteristics are positive and distinctive, to conserve and integrate their use within the development, but where those existing settlement and landscape characteristics are weak or poor, to develop new design characteristics appropriate to the enhancement of the landscape and visual context; • Deliver an attractive multifunctional public realm, which incorporates safe movement for people, recreational opportunities, natural habitats and Sustainable Drainage Systems SDS within Soft Landscaping; • Ensure the planning of the Soft Landscape is given high priority alongside utilitarian functions such as roads, sight lines, car parking, service runs, bin stores and lighting; • Utilise built form, landform, planting, boundaries, building/surface materials, colour, craftsmanship and traditions

	<p>appropriate to the locality and development objectives; and</p> <ul style="list-style-type: none"> Set out a Landscape Strategy informed by landscape and visual analysis to capture the priorities listed in this definition to inform the form and appearance of the development of the Phase(s).
“Flood Management Plan”	means a plan which identifies the risk(s) from flooding to the Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice once developed through the Penrhos Phase or component part of this Phase and sets out an action plan for managing any risk identified through that plan.
“Gabion Basket”	means a modular basket or cage filled with aggregate or rocks used in building a support or abutment.
“General Landscaping and Tree Planting”	means complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007 - Nursery stock: Specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards)
“Hard Landscaped Areas”	means the use of construction materials which are used to improve a landscape by design.
“Heritage Asset”	means a building, archaeology, monument, site, place, area or landscape identified as having a degree of significance meriting consideration in planning decisions, because of its heritage interest. Heritage Asset includes designated heritage assets and assets identified by the local planning authority (including local listing).
“Historic Environment”	means all aspects of the environment resulting from the interaction between people and places through time, including all surviving physical remains of past human activity, whether visible, buried, and landscaped and planted or managed flora.
“Heritage Interpretation Centre”	means a publicly accessible building and associated visitor car and cycle parking facilities provided in an appropriate position in the vicinity of the Trefignath Burial Chamber as described in the planning application hereby approved which will be required should Cae Glas Phase 1 be developed.
“Interpretation”	means the full range of potential activities intended to heighten public awareness and enhance understanding of a cultural heritage site or the AONB. These activities can include print and electronic publications, public lectures, on-site and directly related off-site installations, educational programmes, community activities, and ongoing research, training and evaluation of the interpretation process itself.

<p>“Kingsland Phase 1”</p>	<p>means the development of up to 320 units on Kingsland, Kingsland Road, Holyhead delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice shall to be used for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the Wylfa Newydd nuclear power station construction as described in the planning application hereby approved.</p>
<p>“Kingsland Phase 2”</p>	<p>means the conversion of the Nuclear Worker Accommodation developed as part of Kingsland Phase 1 into residential dwellings on a phased basis as the new nuclear power station (known as Wylfa Newydd) construction workforce reduces, comprising refurbished dwellings and infrastructure as described in the planning application hereby approved.</p>
<p>Landscape and Visual Impact Assessment</p>	<p>means Chapter 9 of of the Environmental Statement including all appendices, associated materials and any additions and or amenities submitted under planning application 46C427K/TR/EIA/ECON.</p>
<p>“Local Planning Authority”</p>	<p>means Cyngor Sir Ynys Mon / Isle of Anglesey County Council or any subsequent council following any local government re-organisation.</p>
<p>“Landscape Strategy”</p>	<p>means a strategy which shall include the following detail:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6. criteria defining landscape setting; 7. identify areas, landmarks and features which are most important to the landscape setting of the AONB and which should be safeguarded; 8. provide guidelines to ensure that the development is compatible with the Phase in which it is located; 9. outline measures aimed at maintaining, enhancing and restoring features in the AONB; and 10. the provision for monitoring, altering and adding to measures aimed at mitigating impacts of the development on the AONB.
<p>“Lighting Scheme”</p>	<p>means a scheme, submitted for each Phase or component part of the development, to include full details of all external lighting, the design and specification, and methodology for the installation and lighting times (including duration) in the Lighting Scheme which shall have full regard to statutory and other protected species, the AONB, light pollution of night skies, residential properties and the sustainability credentials of the development approved by this Planning Permission.</p>
<p>“Management, Repair and Maintenance Plan”</p>	<p>means a plan which shall make provision for the retention, repair, enhancement and reinstatement of Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features. The Management, Repair and Maintenance Plan shall include provision for the use of local natural stone or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics for enhancement, repair and reinstatement of Cloddiau, dry and other stone walls and shall also</p>

	include provision for appropriate ecological protection and enhancement measures.
“Natural Stonework and Pointing”	means the type, colour, size and bedding of stone, coursing, type of pointing and mortar mix.
“Nuclear Worker Accommodation”	means the units to be constructed as part of the Development of Cae Glas Phase 1 and Kingsland Phase 1 for use by workers employed in the construction of the new nuclear power station (known as WylfaNewydd)
“Penrhos Phase”	means a leisure village comprising up to 500 new leisure units and associated development as described in the planning application hereby approved on land delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.
“Phase”	means any one of the following “Phase”(s): the Penrhos Phase; Cae Glas Phase 1; Cae Glas Phase 2; Cae Glas Nature Reserve Phase 1; Cae Glas Nature Reserve Phase 2; Heritage Interpretation Centre; Lon Trefignath Cricket Pitch; Kingsland Phase 1; and Kingsland Phase 2.
“Phased Ecological Plan”	means individual plans detailing the avoidance, mitigation and compensatory works for habitat and species to be prepared for each Phase or component part of the development
“Phasing Plan”	means a plan setting the parameters which all Reserved Matters approval applications shall comply with and includes any subsequent amended plan approved by the Local Planning Authority
“Photo Point Monitoring”	means a fixed point or location photography tool used to record significant development transformation and to monitor progress and the effectiveness of mitigation from the commencement of development up to the completion of the development through use of real time photography from locations and at points of time prior, during and following the development (to be approved in writing by the Local Planning Authority) including that time taken for mitigation such as landscaping to be established.
“Ponds and Water Bodies Strategy”	means a strategy in relation to the location, size (including cross sections) and function of all proposed water bodies for each Phase or component part of the development which shall be informed by objectives of the Sustainable Drainage Systems SDS Scheme, Phased Ecological Plans and the Wildlife Conservation Management Plan (including water elements thereof).
Preliminary Construction Environmental Management Plan	means a report providing the environmental management framework for the construction of the Phase or any component part of the development including mitigating principles to

	<p>minimise potential environmental impacts of construction of any Phase or component part of the development which shall accord with mitigation measures contained in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved</p>
<p>Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan</p>	<p>means a report providing the environmental management framework for the construction traffic in each Phase or component part of the development including mitigating principles to minimise potential environmental impacts of construction traffic in the construction of that Phase or component part of the development which shall accord with the mitigation measures in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved</p>
<p>“Public Realm Strategy”</p>	<p>means a framework that identifies all public spaces to be included as part of each Phase or component part thereof and sets out a vision to ensure a cohesive approach to the design and quality of all the public open space(s) in the development and their maintenance and management thereafter.</p>
<p>“Lon Trefignath Cricket Pitch”</p>	<p>means a new grass Cricket pitch, vehicular access and associated facilities on Lon Trefignath to replace the existing cricket pitch and associated facilities at Penrhos should they be developed as part of the Penrhos Phase as described in the planning application hereby approved.</p>
<p>“Regions of Provenance”</p>	<p>relates to the numbering system used by Natural Resources Wales (Formerly Forestry Commission Wales) to divide Great Britain into four regions of provenance. These are defined areas within which similar ecological and climatic characteristics are found. They provide a framework for specifying sources of Forest Reproductive Material (FRM).</p>
<p>“Reserved Matters”</p>	<p>means reserved details submitted to the Local Planning Authority in respect of each Phase (or component part of the development) for approval as defined in Condition 1 of this Planning Permission</p>
<p>“Setting”</p>	<p>means, under the provisions of condition 36 of this Planning Permission, the surroundings in which a heritage asset is experienced. The extent of the Setting is not fixed and may change as the asset and its surroundings evolve. Elements of a Setting may make a positive or negative contribution to the significance of an asset, may affect the ability to appreciate that significance or may be neutral.</p>
<p>“Significance”</p>	<p>means, under the provisions of condition 36 and 37 the value of a Heritage Asset to the current and to future generations because of the interest of a heritage asset. That interest may be archaeological, architectural, artistic or historic. Significance derives not only from a Heritage Asset’s physical presence, but also from its Setting.</p>

<p>“Soft Landscape”</p>	<p>means the vegetative materials which are used to improve a landscape through design techniques.</p>
<p>“Standard”</p>	<p>means the size of a tree which shall have a minimum girth at 1 metre in height of between 8 to 10 cm and a height from the ground to tip of between 2.5 to 3 metres as set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard)</p>
<p>“Wildlife Conservation Management Plan”</p>	<p>means a plan to be prepared which shall detail the methods to introduce promote maintain and enhance the ecological and wildlife areas identified within the planning application hereby approved.</p>
<p>“Written Scheme of Investigation”</p>	<p>means a scheme designed to advance the understanding of the past before an identified Heritage Asset or the relevant part of it is irretrievably lost by ensuring that:</p> <ul style="list-style-type: none"> 14. any archaeological investigation, including recording sampling and reporting, is carried out to professional standards and to an appropriate level of detail proportionate to the Heritage Asset’s likely Significance, by an organisation or individual with appropriate expertise; 15. the resultant records, artefacts and samples are analysed and where necessary conserved; 16. the understanding gained through carrying out these activities is made publicly available; and 17. an archive is created, and deposited for future research.

Section A. Outline Planning Conditions - Applicable to all 3 Sites

The following Outline Planning Conditions are applicable to all 3 application sites outlined in red on the plan Enclosed as Appendix 1 of this decision notice. These planning conditions should be read in conjunction with those listed in Sections B, C, D and E below of this decision notice

This planning permission should be read in accordance with the Definitions contained within the above table.

1. The development hereby approved under this planning permission may be delivered on a phased basis and applications to the Local Planning Authority for the approval of the appearance, landscaping, layout and scale (hereafter called the **“Reserved Matters”**) in respect of a Phase or any component parts of the development shall be carried out in conformity with the approved Phasing Plan(s)

Reason: To secure the satisfactory and comprehensive development of the site.

2. No development of any Phase or component part of the development shall commence until the Reserved Matters in respect of that Phase or component part of the development has been approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: The application is for part Full and part Outline planning permission and this relates to the need to secure the relevant reserved matters detail required for an Outline planning permission

3. The first Reserved Matters approval application shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 3 years beginning with the date of this planning permission. All subsequent Reserved Matters approval applications shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 10 years beginning with the date of this planning permission.

Reason: In granting a period in excess of the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990 regard has been had to the development plan and to the nature of the Development i.e. this is a phased development, part of which is contingent on a use as Nuclear Worker Accommodation in connection with the proposed new nuclear power station known as Wylfa Newydd.

4. The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:
 - the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
 - the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions and to enable the Local Planning Authority to review the suitability of the development in the light of any altered circumstances which may arise and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

5. No development shall commence until a Phasing Plan for each Phase of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Phasing Plan shall provide a timetable for the sequential implementation, completion and occupation/use of all areas and component parts of the Phase together with detail of the location of all associated facilities, services, roads, landscaping and any other associated elements. The development shall be carried out in accordance with the provisions of the approved Phasing Plan.

Reason: To ensure that the sequence and timescale for the ongoing development and completion of each Phase of the development take place in a satisfactory manner.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

6. The development hereby permitted shall be carried out strictly in accordance with the following approved plans:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Red Line Boundary –Composite Plan	PL1114.P.RL100	E
Penrhos Parameter Plan – Land Use	PL1114.P.PP101	C
Cae Glas – Parameter Plan – Land Use	PL1114.CG.PP101	C
Kingsland Parameter Plan – Land Use	PL1114.K.PP101	B
Building Heights Penrhos	908	I
Building Heights Cae Glas	911	G
Building Heights Kingsland	909	C
Penrhos Parameter Plan - Advanced Planting	PL1114.P.PP102	C
Cae Glas – Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.CG.PP102	D
Kingsland Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.K.PP102	C
Proposed Roundabout Access	90145_TA_100	E
Proposed Cae Glas Access	90145/004	A
Kingsland Road Proposed Layout – Option A	90145/002	B
Scale Parameters Key Plan	020	
Scale Parameter Schedule	913	

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

7. As part of each Reserved Matters approval application and any application to discharge a planning condition of this planning permission:
 - a. information demonstrating how the application falls within the ambit of the Environmental Statement (approved as part of this Planning Permission); and
 - b. information demonstrating how all of the planning conditions of this planning permission are being complied with

shall be provided to the Local Planning Authority.

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has given its written consent that the requirements contained in this condition have been discharged in respect of the development proposed as part of that Reserved Matters approval application and the development shall be carried out in accordance with the information approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the environmental information submitted as part of the planning application hereby approved and contained within the Environmental Statement is (where required) kept updated and that the Reserved Matters application(s) fall within the parameters of the assessed environmental impacts; and to ensure that the conditions within this planning permission are being adhered to the satisfaction of the Local Planning Authority.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

8. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by an update to the Landscape and Visual Impact Assessment (approved as part of this Planning Permission) which shall be specific to the development proposed under the Reserved Matters approval application. The update provided under this condition shall accord with the third edition Guidelines for Landscape and Visual Impact Assessment (April 2013) Landscape Institute (or any subsequent versions of these guidelines). The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the update to the Landscape and Visual Impact Assessment in writing provided to under this condition. The development shall be carried out in accordance with the update to the Landscape and Visual Impact Assessment approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

9. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by a Design Guide demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the definition of Exemplar Development. The Design Guide shall:

- include consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, landscaping existing and proposed ground, floor and other levels;
- set out in detail of how the principles of Exemplar Development apply to the development proposed within that Phase or component part of the development;
- be based on best practice guidelines and shall at a minimum reflect detailed guidance in Technical Advice Note 12 Design (2016) (TAN 12) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance);
- include a section entitled "Appraising Context" as detailed and specified within TAN 12;
- demonstrate how all the Reserved Matters approval applications for a Phase or a component part of the development attain and adhere to the provisions of the development and other planning policies material to the consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, existing and proposed landscaping, floor and other levels; and
- include the detailed provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban & rural Environment (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance).

Prior to producing the Design Guide all relevant statutory and other consultees shall be consulted (such list to be agreed in writing with the Local Planning Authority) and the breadth and content of the Design Guide shall reflect the responses received from the approved consultees under this condition. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Design Guide. The development shall be carried out in accordance with the Design Guide approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

10. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include detail explaining how the development proposed under the Reserved Matters approval application aims to conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty AONB and any such statement shall demonstrate its compliance with the definition of Exemplar Development with reference to the following:

- the Landscape and Visual Impact Assessment approved under this planning permission and any update to this document which is required as part of the relevant Reserved Matters approval application; and
- the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Management Plan 2015 - 2020 (or any plan which updates or supersedes this plan)

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing compliance with this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

11. Each Reserved Matters approval application shall submit an Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Landscape Strategy relating to the development proposed under the Reserved Matters approval application to the Local Planning Authority for its written approval and the AONB Landscape Strategy to be submitted under the provisions of this condition shall:

- include a scheme of Photo Point Monitoring records which shall include as a minimum locations and a timetable for taking photographs prior to commencement of development, during the construction of the development and following the completion of the development; and
- provide a Landscape Strategy which positively responds to the special qualities and views of the AONB, ensuring linkages to other parts of the AONB are provided and the provision for the monitoring, revision and addition of measures to mitigate impacts on the AONB having regard to the objectives, policies and management requirements of Isle of Anglesey's AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan).
- provide detail (where necessary) of the inter-relationship between the development proposed under the Reserved Matters approval application and the other component parts of the development which have been approved by the Local Planning Authority

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the AONB Landscape Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the AONB Landscape Strategy approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

12. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include a list of all relevant statutory designations and legislative provisions which are required to be complied with as part of the development and a written statement demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the provisions thereof.

Reason: To ensure a satisfactory form of development which accords with all relevant statutory requirements.

13. The external materials to be used as part of the development shall include local sustainable external materials comprising green roofs, local natural stone and a local natural mineral slate or natural stone/slate of equivalent colour texture and weathering characteristics, which aim to conserve and enhance the AONB.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

14. Any stone proposed to be used in connection with a Phase or component part of the development (including the repair of any existing Natural Stonework and Pointing) shall be of a local natural stone or a natural stone of equivalent colour texture and weathering characteristics. No Phase or component part of the development shall commence until samples of the natural stone and full construction details of all the Natural Stonework and Pointing proposed to be used in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detail approved under this planning condition must thereafter be adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

15. Each Reserved Matters approval application shall include full details of the proposed slab levels of the buildings and ground modelling in relation to the existing and proposed levels and the surrounding land which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of the Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

16. Each Reserved Matters approval application shall provide details illustrating how the development proposed under that Reserved Matters approval application will be sited and designed in accordance with the distances and provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban and Rural Environment Guidance Note: 8 Proximity of Development (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance) in relation to existing and proposed dwelling(s) to be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing compliance with this condition and the development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To prevent any unacceptable overlooking and provide acceptable outlook from any existing or proposed dwelling(s) within or adjacent to the Phase.

17. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until full details of all external materials and finishes (which shall include such details for all building(s), Hard Landscaped Areas, engineering operations and works associated with the development) which shall accord with the approved Design Guide for that Phase or component part of the development and which shall include colours, construction details (where appropriate) and methods for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details approved under this condition shall be implemented in full and adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

18. Each Reserved Matters approval application shall include full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works for that part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority. No Phase or component part of the development shall commence until a suitably qualified engineer's report for all engineered gradients, batters, bunds, all retaining structures and bridges and any associated engineering works associated with that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the development is undertaken in a safe manner and to ensure a satisfactory appearance of the development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

19. Each Reserved Matters approval application shall include a Public Realm Strategy which shall include full details of Interpretation information, management arrangements and measures to facilitate public access (which shall include detailed provisions specifically for Adjacent Communities and disabled users) for the "Public Open Space" identified on drawing numbers: PL1114.P.PP101 revision C and PL1114.K.PP101 revision B and the "Managed Access Open Space" on drawing number: PL1114.CG.PP101 revision C hereby approved and which shall be included in the Public Realm Strategy and a timetable for their implementation which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the Public Realm Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the approved Public Realm Strategy.

Reason: In the interests of the amenities of open and other spaces within the development and to enhance the Area of Outstanding Natural Beauty.

20. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of Advanced Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The Advanced Planting scheme shall comply with the standards set out in "BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations" (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards) and be in general conformity with the Advanced Planting areas denoted on drawing numbers PL1114.P.PP102 revision C, PL1114.CG.PP102 revision D and PL1114.K.PP102 revision C. The Proposed Advanced Planting scheme shall be of Regions of Provenance 30, or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase of the development and shall include Standard or multi-stem trees and shall show the proposed planting including the phasing and timetable thereof, including species, size and density and distinguish those trees to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of ten years from planting. The details to be submitted under the provisions of this condition shall also include full existing and proposed ground re-profiling and mounding works to an Ordnance Survey Bench mark(s) (datum point(s)). The approved details shall be implemented in accordance with the details to be approved under the provisions of this condition and shall accord with the Phasing Plan to be approved in writing under the provisions of condition 5 of this planning permission.

Reason: In the interests of the visual amenity of the locality and the statutorily protected landscape

21. Any trees or shrubs which form part of the approved Advance Planting and within a period of ten years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a similar size, species and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality and the statutorily protected landscape.

22. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of General Landscaping and Tree Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The General Landscaping and Tree Planting Scheme shall comply with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or updates these British Standards) need not include detail relating to the Advanced Planting; provide for the retention of existing trees and hedges in respect of the Phase or component part of the development; show the proposed planting which shall be of Regions of Provenance 30 or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase or component part of the development, include full details of the species, size and density and distinguish those trees and hedges to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of five years from planting. The approved new planting shall be implemented no later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the General Landscaping and Tree Planting Scheme in writing. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality.

23. Any trees or shrubs which form part of the approved General Landscaping and Tree Planting Scheme which within a period of five years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or a shrub of a similar species, size and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality.

24. Each Reserved Matters approval application shall include a survey and an Arboriculture Method Statement. The design, layout, materials and specification of the development under each Phase or component part of the development shall provide for the retention and enhancement of significant trees, groups and woodlands which shall be in accordance with the principles set out in:

- "BS 5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations" (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard).

- Arboriculture Impact Assessment: Outline Application TEP (May 2013).
- Woodland Methodology & Notational Woodland Strategies (April 2013) Planit.

Reason: To retain and safeguard significant trees in the interests of the visual amenity of the locality.

25. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features (“ETAL”) which are to be retained, repaired or reinstated within that Phase or component part of the development. These details shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Management, Repair and Maintenance Plan (“MRMP”) for the ETAL including a timetable for the implementation thereof for the lifetime of the development of that Phase of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The MRMP(s) to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and any timetable therein.

Reason: To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

26. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme indicating all the proposed means of enclosure around and within that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval.
The scheme shall:

- ensure that the means of enclosure provided as part of the scheme submitted under this condition accords with the provisions of the approved Design Guide (see condition 9) for a Phase or component part of the development;
- include provision for the planting of hedges and the erection of Cloddiau, dry and other stone walls; and
- include a method statement for the construction and maintenance thereof and ensure that any stone proposed shall be of a local natural stone, or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics.

The means of enclosure approved under the provisions of this condition shall be erected in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority and prior to the use of the Phase or the component part of the development to which it relates.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

27. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme providing full details of all acoustic barriers, fencing or other measures and a timescale for the implementation thereof which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the scheme submitted under this planning condition. The development shall be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interest of the amenities of occupants of the development and the amenities of the area and to enhance the tranquillity of the Area of Outstanding Natural Beauty.

28. Each Reserved Matters approval application shall include full details including external details of all Refuse Storage and Recycling Facilities (“RSFR”) and a Waste Strategy (“WS”) detailing the minimisation re-use and recycling of waste, waste pollution prevention measures and the prevention of littering and dog fouling for that Phase or component part of the development. The RSFR and the WS shall include a timescale for the implementation of these schemes. f. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the RSFR and the WS. The development shall be carried out in accordance with the RSFR and the WS approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development, enhance the amenities of the area and conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty. Also to safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

29. Each Reserved Matters approval application shall include full details of any structures, cabling and any associated apparatus forming part of the Lighting Scheme for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not be occupied until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Lighting Scheme. The development shall be carried out in accordance with the Lighting Scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To safeguard the amenities of the area and of occupants of neighbouring dwellings, to safeguard protected and other species and to conserve the Area of Outstanding Natural Beauty, dark skies and to ensure a sustainable form of development.

30. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all proposed electrical, telecommunications, gas and other services for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. No development of the Phase or component part of the development shall commence until the detail under this condition has been approved in writing by the Local Planning Authority. The development shall be carried out in accordance with the detail approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves the Area of Outstanding Natural Beauty and to safeguard ecological and landscape features.

31. Each Reserved Matters approval application shall include details of the stand-off distances from utilities infrastructure for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure adequate protection of statutory undertakers' assets and services provided.

32. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Environmental Management Plan ("PCEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Environmental Management Plan ("DCEMP") for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCEMP. The DCEMP shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail of:

- the sustainability of the construction methods to be employed;
- working hours during the construction of the Phase or component part;
- residential amenity impact including any private vehicular or pedestrian rights of way and any proposed mitigation;
- General public amenity including Public Rights of Way and any permissive footpaths and any proposed mitigation.
- convenience and safety measures;
- parking arrangements associated with construction;
- loading/unloading requirements;
- location of storage areas;
- dirt and dust control measures and mitigation which shall include measures to prevent damage to retained vegetation;
- noise, vibration and pollution control impacts and mitigation;
- water quality and drainage impacts and mitigation;
- arboriculture impacts and mitigation in accordance with BS5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard) which shall accord with the details to be approved under condition 24;
- bio-security relating to protected and other species and impacts on the Site of Special Scientific Interest (SSSI) and mitigation;
- monitoring and compliance measures including corrective/preventative actions with targets in the DCEMP which shall accord where relevant with British Standards (BS);

The DCEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part of the development to which it relates.

Reason: To safeguard against any impact the construction Phase of the development may have on the environment, landscape, local ecology and local amenity and to ensure that accidental damage does not occur to the tree(s) during building operations.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

33. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ("PCTEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Traffic Environmental Management Plan DCTEMP relating to that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCTEMP. The DCTEMP shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail on :

- vi. the means of transportation and locations for the storage of plant, equipment and materials associated with the construction of the development including the access to and egress from the site from / to the highway;
- vii. specification of vehicular access point(s) and haulage route(s) and of any temporary signage to be provided to identify the route for construction traffic and measures to promote its safe use;
- viii. identification of the routing strategy and procedures for the notification and conveyance of any indivisible "out of gauge" loads. This includes any necessary measures for the temporary protection of carriageway surfaces; for the protection of statutory undertakers' plant and equipment; and for the temporary removal and subsequent replacement of street furniture;
- ix. description of the arrangements to be made for on-site parking for personnel working on the site and for visitors; and
- x. proposals for communicating information relating to the DCTEMP to the Local Planning Authority.

The DCTEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part to which it relates.

Reason: To minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway for the duration of the construction Phase(s) of the development and to promote highway safety.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

34. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Soil Management Plan ("SMP") for that Phase or component part of the development detailing the soil excavation, handling and storage shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each SMP should identify strategies for waste minimisation, pollution prevention and restoring areas disturbed during construction. The SMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the soil structure on the application site.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

35. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Waste Management Plan ("WMP") for that Phase or component part of the development detailing construction waste handling, storage and disposal shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each WMP should identify strategies for waste minimisation, recycling and pollution prevention during construction. The WMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

36. Each Reserved Matters approval application shall include a Heritage Conservation Management Plan ("HCMP") which shall identify and set out the following matters for that Phase or component part of the development:

- a description of the Significance of the Heritage Asset(s) affected;

- a description of the contribution of their Setting to that Significance;
- an assessment of the impact of the Phase on the Significance of the Heritage Asset.
- a timetable for implementation thereof; and
- The Significance of all Heritage Asset(s) includes their grounds, boundaries and Setting(s).

The HCMP shall detail how the Significance of the Heritage Assets will be preserved and enhanced as part of the development proposed under the Reserved Matters approval application, alterations and repairs, use, Interpretation and management of the Heritage Asset for that Phase or component part of the development. The HCMP shall define and ensure engagement with all relevant stakeholders. It shall contain detailed provisions for implementation, alteration, repairs, monitoring and review. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the HCMP. The development shall be carried out in accordance with the HCMP approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that heritage assets, their setting and any features of special architectural or historic interest are safeguarded and enhanced.

37. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all demolition, including a Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development. The Written Scheme of Investigation shall include an assessment of Significance and:

- preservation and sensitive re-use of the Historic Environment;
- a Demolition Method Statement;
- a programme and methodology of site investigation and recording;
- a programme for post investigation assessment;
- provision to be made for analysis of the site investigation and recording;
- provision to be made for publication and dissemination of the analysis and records of the site investigation;
- provision to be made for archive deposition of the analysis and records of the site investigation;
- nomination of a competent person or persons/organisation to undertake the works set out within the Written Scheme of Investigation; and
- timetable for the implementation of the above provision.

All demolition and development of a Phase or component part of the development shall be carried out strictly in accordance with the Written Scheme of Investigation approved by the Local Planning Authority. The development of a Phase or component part shall not be occupied until the site investigation and post investigation assessment for that Phase or component part of the development has been completed in accordance with the programme set out in the Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development approved by the Local Planning Authority under the Reserved Matters approval application and the provision made for analysis, publication and dissemination of results and archive deposition has been secured in accordance with the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and to record any archaeological evidence that may be present on the site.

38. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Written Scheme of Investigation of any archaeological remains for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. Thereafter, a programme of archaeological work in respect of that Phase or component part of the development shall be fully carried out in accordance with the requirements and standards of the Written Scheme of Investigation approved under this condition.

Reason: To secure the provision of an archaeological excavation and recording of remains.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

39. Each Reserved Matters approval application shall include a Drainage Strategy detailing the foul drainage being connected to the public sewerage system. It shall also include for the connection of all existing buildings on Cae Glas Phase 1 and the Penrhos Phase to the public sewer. No development of any Phase or component part of the development shall commence until detailed designs for foul, surface water and land drainage for that Phase or component part of the development (which shall accord with the provisions of Condition 5 to be approved under the provisions of this planning permission) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved Drainage Strategy shall be implemented prior to the use of any part of the development to which it relates.

Reason: To ensure that effective and enhanced drainage facilities are provided for the development and existing development and to ensure that no adverse impacts occur to the environment or to properties adjacent to the development.

40. Prior to commencement of any Phase or component part of the development details of the Sustainable Drainage Systems (“SDS Scheme”) for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The SDS Scheme shall take into account the provisions of the approved Drainage Strategy (approved under condition 39) and shall be based on the drainage principles set out in the Flood Consequences Assessment Report (Capita Symonds, 2012) approved by this planning permission. Where a SDS Scheme is to be implemented for any Phase or component part of the development, the details for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and shall:
- iv. provide information about the design storm period and intensity, the method employed to delay and control the surface water discharged from that Phase or component part of the development and the measures to be taken to prevent pollution of the receiving groundwater and/or surface waters;
 - v. specify a timetable for the implementation of the SDS Scheme; and
 - iii. provide a management and maintenance plan for the lifetime of the Phase or component part of the development to which it relates including any associated drainage system or infrastructure required to service each Phase or component part of the development, and ensuring that the following provisions are included in the plan:
 - a. the arrangements for adoption by any public authority or statutory undertaker or other arrangements to secure the operation of the scheme throughout its lifetime; and
 - b. the maintenance arrangements shall include monitoring for any ecology (having regard also to the relevant Phased Ecological Plans) present and a methodology to protect identified ecology as part of the management and maintenance plan.

The approved SDS scheme for each Phase or component part of the development shall be implemented in full prior to the commencement of the development proposed as part of a Phase or under a Reserved Matters approval application and its provisions shall thereafter be adhered to.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for as part of the development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage /disposal of surface water from the development. Also to safeguard and to enhance ecological interest and protected species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

41. Land drainage run-off shall not be permitted to discharge, either directly or indirectly, into the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

42. No surface water shall be allowed to connect, either directly or indirectly, to the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

43. Foul and surface water discharges shall be drained separately from the application sites.

Reason: To protect the integrity of the public sewerage system.

44. Each Reserved Matters approval application shall include a Culvert and Pipe Management Plan which shall identify all existing culverts and pipes. No development of a Phase or component part of the development shall commence until a detailed Culvert and Pipe Management Plan for that Phase or component part of the development (including a timetable for implementation thereof) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detailed Culvert and Pipe Management Plan shall provide full details of all existing culverts and piped drainage arrangements for that Phase or component part of the development and shall make provision for clearing, maintaining and where appropriate opening up any existing culverts and piped drainage arrangements. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure the effective operation of culverts and pipes to reduce the risk of flooding. Also to safeguard and enhance ecological interest and protected species, and also taking due account of relevant Phased Ecological Plans.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

45. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location, size including cross sections and function of all proposed water bodies and a Ponds and Water Bodies Strategy which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development in respect of a Phase or component part of the development shall commence until full details of the hydrological, geotechnical and engineering details of all ponds and other water bodies approved as part of the Reserved Matters have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) shall be carried out in accordance with the approved details and a timetable for the implementation thereof.

Reason: For the avoidance of doubt and to safeguard and enhance landscape features, ecology for amphibians, birds and any protected species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

46. Each Reserved Matters approval application shall include a site investigation scheme based on the provision of information for a detailed assessment of the risk of contamination to all receptors, an options appraisal and remediation strategy giving full details of the remediation measures required and their implementation, long term monitoring and maintenance plan for contaminants. This scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the details submitted under this condition have been approved by the Local Planning Authority. Once approved, the details approved under this condition shall be implemented in full and thereafter adhered to.

Reason: To ensure that any risk to receptors from contamination present on the site or as part of any Phase or component part is satisfactorily remedied.

47. There shall be no occupation or use of each Phase or component part of the development affected by contaminants identified in condition 46 until a verification report demonstrating completion of the works set out in the approved remediation strategy for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that any contamination present on the site or as part of any Phase is satisfactorily remedied.

48. Each Reserved Matters approval application shall include a Phased Ecological Plan for that Phase or component part of the development, which shall accord with the details to be approved by the Local Planning Authority under Condition 5 of this planning permission. Each Phased Ecological Plan shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and enhance the ecology on site, protected and other species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

49. The need for any protected species licence shall be identified as part of each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority in respect of a Phase or a component part of the development. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the Local Planning Authority has been provided with and has confirmed in writing that either:
- c) a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Statutory Instrument replacing these Regulations) authorising the specified development to go ahead is required; or
 - d) a statement in writing from the relevant licensing body to the effect that a protected species license is not required for that the development.

Reason: To help ensure compliance with the Habitat Regulations (2010).

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

50. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development an Ecological Monitoring Strategy ("EMS") for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The content of the EMS shall include the following:
- n. aims and objectives of monitoring to match the stated purpose;
 - o. confirmation of adequate baseline conditions prior to the start of development;
 - p. appropriate success criteria, thresholds, adverse factors, triggers and targets against which the effectiveness of the various conservation measures being monitored can be judged;

- q. methods of data gathering and analysis;
- r. surveillance undertaken to monitor and mitigate the impacts of incidental capture/killing;
- s. location of monitoring;
- t. timetable for the implementation thereof and subsequent monitoring provision for the duration of the use of that Phase or component part of the development hereby approved which shall remain in full force and effect for so long as the development hereby approved remains in use;
- u. timing and duration of monitoring which shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority at intervals identified in the EMS or at the written request of the Local Planning Authority;
- v. responsible persons and lines of communications;
- w. review, dissemination and where appropriate, publication of results and outcomes;
- x. provision for corrective actions to be agreed in writing with the Local Planning Authority and implemented within set timescales where the monitoring indicates that the provisions of criterion a) and c) are not being met.
- y. detail of how the EMS has taken into consideration the relevant approved Phased Ecological Plan(s); and
- z. evidence that the matters within the ambit of points a. to l. have been agreed and approved in writing with statutory and any other relevant consultees.

The work(s) identified in the EMS shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the conservation status of habitats and species and that the results of mitigation and compensation measures are suitably monitored. The purpose of the EMS shall be to monitor and mitigate the impacts of the development in the short and long term on habitats and species considered to be of ecological interest for each Phase or component part of the development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

51. No Phase or component part of the development shall commence until a method statement for protected species for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The content of the method statement shall include the:

- i) purpose and objectives of the proposed work(s);
- j) detailed design(s) and/or working method(s) necessary to achieve stated objectives (including, where relevant, type and source of material to be used) including reasonable avoidance measures that include construction of temporary barrier fencing and relocation of species from working areas;
- k) extent and location of proposed work(s) shown on appropriate scale maps and plans;
- l) timetable for implementation, demonstrating that work(s) are aligned with the proposed phasing of construction;
- m) persons responsible for implementing and assessing the works;
- n) measures undertaken to prevent or reduce incidental capture/killing post construction or development;
- o) aftercare and long term maintenance; and
- p) disposal of any wastes arising from work(s).

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species during construction, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

52. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These shall include measures to be:

- c) undertaken during development; and
- d) incorporated in the development including the design and implementation of amphibian friendly surface water management systems.

The works shall be carried out strictly in accordance with the approved details.

Reason: To evidence consideration of incidental capture/killing issues and thereby ensuring there is no detriment to the maintenance of the favourable conservation status of European Protected Species and to safeguard other protected species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

53. Where identified in an Ecological Survey as part of a Reserved Matters approval application for each Phase or component part of the development, full details of badger sett creation and closure including a timetable for such creation and closure for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. An electronic copy of the submitted details will be provided with any confidential badger information redacted for the purposes of public or other consultation. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate the impacts on a protected species.

54. Where identified in an Ecological Survey no development of any Phase or component part of the development shall commence until a Great Crested Newt compensation scheme for that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Great Crested Newt compensation scheme shall include the following:
- h. identification of locations of compensation area(s) together with dissemination of the location of such areas to identified bodies in geographical information system (GIS) formats;
 - i. long term management plans including periodic reviews;
 - j. long term management prescriptions;
 - k. long term wardening prescriptions;
 - l. mechanism for resourcing long term management;
 - m. responsible persons or organizations and lines of communications; and
 - n. mechanisms for ensuring the long term safeguard and functionality of compensation areas.

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

55. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora for that Phase or component part of the development, including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent update or version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate ecological impacts.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

56. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for eradication of invasive plant species for that Phase or component part of the development including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and enhance the ecology of the area.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

57. No occupation of any Phase or component part of the development shall occur until a schedule detailing all the hours and days of operation (including bank holidays and any delivery times as appropriate) for all the operational uses and ancillary uses in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The Phase or component part of the development shall thereafter not be used except between the times and days approved under the provisions of this condition. For the avoidance of doubt this planning condition excludes holiday lodges and residential units approved under this planning permission.

Reason: To safeguard the amenity of the area.

58. The Penrhos Phase and Cae Glas Phase 2 shall only be used as a holiday leisure village together with ancillary uses.

Reason: To define the scope of the planning permission and to ensure that inappropriate uses do not take place in the locality.

59. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all parking, turning unloading/loading areas for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

60. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all cycle storage areas and facilities (which shall include cycle stands, cycle shelters and secure cycle hub/compounds) for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure that adequate provision for safe and secure cycle storage is made to encourage occupiers of the development to travel by cycle.

61. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location and extent of all existing bridleways, Public Rights of Way, private vehicular and pedestrian accesses points/routes within the area to be developed as part of the Phase or the component part of the development and these areas and locations shall be clearly illustrated on the plans to be submitted as part of the Reserves Matters approval application.

Reason: In the interest of the amenities of the general public and occupants of the dwellings to which these accesses relate.

Section B – Outline Planning Conditions - Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to the Penrhos Phase of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A. of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

62. In the event that Combined Heat and Power plant(s) (“CHP”) is/are to be developed full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to the Penrhos Phase. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

63. As part of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase a Flood Management Plan (“FMP”) for that Phase or a component part of that Phase including a timetable for the implementation and maintenance thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The works covered by the approved scheme shall be carried out and thereafter maintained in accordance with the approved scheme and timetable. The FMP shall make arrangements for the evacuation of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase in the event of tidal flooding.

Reason: To ensure that flood consequences have been adequately assessed and mitigated.

64. The Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or for any component part of that Phase shall include full details and a timetable of Gabion Basket repair(s) and maintenance thereof and the other mitigation required in the Flood Consequences Assessment (Capita Symonds, 2012) which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development and other works covered by the scheme subject to this condition shall be carried out and maintained in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the potential consequences of a flooding event are mitigated against.

65. As part of the Reserved Matters approval application which relates to the development of the Boathouse and Bathing House (being developed as part of the Penrhos Phase) details shall be submitted in writing to the Local Planning Authority specifying the proposed finished floor level(s) for the Boathouse and Bathing House which shall be set at a minimum level of 4.8m AOD and shall accord with the plans approved as part of this planning permission.

Reason: To reduce the risk of flooding to the proposed development in accordance with Technical Advice Note 15: Development and Flood Risk (2004) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance).

66. No development of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Coastal Path and other Public Rights of Way and Cycle Route(s) remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme to be submitted under the provisions of this condition shall include publicity, notification of measures to be undertaken to ensure the ongoing use of the identified routes and a timetable thereof. The details approved in writing under the provisions of this condition shall be implemented and adhered to for the duration of the construction period of the Penrhos Phase or the component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

67. Each Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads in that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the occupation of the Penrhos Phase or any component part of the development to which it relates.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

68. No development of the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage System ("SDS") system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and accord with the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

69. Notwithstanding the means of access from London Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Proposed Roundabout Access" plan (drawing reference: 90145_TA_100 revision E) hereby approved prior to commencement of development of the Penrhos Phase or any component part of this Phase full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side and the proposed, height above the carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section C – Full Planning Permission - Bailiffs Tower, Outbuilding at Penrhos Home Farm and Beddmanarch House at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following full Planning Conditions are only applicable to the existing buildings identified on drawing No. 020 attached as Appendix 2 and situated within the Penrhos Phase which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.

70. The change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act, 1990.

71. The change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provisions of outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON.

Reason: To ensure that the change of use does not occur before Reserved Matters for the associated Penrhos Phase are implemented and to ensure that it then remains part of the same planning unit.

72. The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the Scale Parameters Key Plan (Drawing No. 020).

Reason: To ensure that the development is implemented in accordance with the approved details.

73. No part of the development hereby approved shall commence until a scheme for vehicle parking, turning and unloading/loading in respect of all the buildings identified on drawing No. 020 has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The scheme of vehicle parking, turning and unloading/loading approved in writing under the provisions of this condition shall be laid out prior to the occupation of the development hereby permitted and that area shall thereafter be retained for the duration of the use hereby approved.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the public highway.

Informative

5. The planning permission hereby granted for the proposed change of use does not authorise any changes to the external appearance of the buildings.
6. If works are proposed to the external appearance of the buildings then full planning permission may be required.
7. If internal and external works are proposed to a building which is listed, then listed building consent may be required.
8. Notes relating to protected species and buildings (bats, nesting birds), Wildlife and Countryside Act (as amended), Habitats Regulations (2010, as amended).

Section D – Outline Planning Conditions – Land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to Cae Glas Phase 1, Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch, Heritage Interpretation Centre and Cae Glas Phase 2 of the development only which are defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant's control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction with the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

74. No work(s) or operation(s) in relation to the refurbishment of Cae Glas Phase 1 to Cae Glas Phase 2, being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until full detailed specifications including vehicle parking, turning and unloading/loading layout and a timetable for implementation of the work(s) or operation(s) for refurbishment work(s) to that Phase or component part of it has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Cae Glas Phase 1 and associated facilities to Cae Glas Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking, turning and

unloading/loading layout shall be laid out prior to the use of Cae Glas Phase 2 or component part of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

75. In the event that Combined Heat and Power plant(s) ("CHP") is/are to be developed and as part of the Reserved Matters for Cae Glas Phase 1 full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to Cae Glas Phase 1. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Cae Glas Phase 1 shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

76. Each Reserved Matters approval application for relating to Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include detail of the position and full construction, topographical and other details including materials and a timetable for the implementation of any bund or embankment along the site frontage with the A55 Expressway which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall accord with the approved Advance Planting scheme as approved by the Local Planning Authority under condition 20 of this planning permission. The development shall be carried out in accordance with the approved details of this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development.

77. The Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch shall include full construction details and other detail of the standards and specifications for the proposed relocated cricket pitch and associated facilities (which shall accord with Fields in Trust "Planning and Design for Outdoor Sport and Play" (2008) and "Design and Maintenance of Outdoor Sports Facilities" (2004) or any documents which update or supersede these documents) to replace the existing provision at the Penrhos Phase together with a timetable for the implementation thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development relating to the Lon Trefignath Cricket Pitch shall commence until the detail specified under this condition has been approved by the Local Planning Authority. The development and other works proposed under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved details.

Reason: To ensure a satisfactory form of development

78. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of the Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component part of those Phases a scheme showing details of all proposed footpath(s) routes and the location(s) of any other pedestrian access facilities in that Phases or a component part of that Phases shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the proposed footpaths and any other pedestrian access facilities;
- details of the provision that shall be made for access by person(s) with mobility or sensory impairment; and
- a timetable for the implementation thereof.

No development of Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component of those Phases shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. There shall be no other proposed footpath(s) or any other pedestrian access facilities other than those approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard Beddmanarch-Cymyran Site of Special Scientific Interest (SSSI). Also to ensure an acceptable form of development and ensure adequate provision for disabled users.

79. No development of the Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch or the Heritage Interpretation Centre shall commence until the means of vehicular and other access arrangements to these Phases have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the access onto the highway from that part of the site;

- visibility splays including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway; and
- a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway.

The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme(s) approved under this condition. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

80. As part of the Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch a scheme illustrating the number, siting and full construction specification(s) of passing place(s) along Lon Trefignath (or any amended name of this public highway) shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. All existing hedges, trees and linear features such as walls shall be identified together with a methodology and measures to mitigate impacts on ecology and landscape. The scheme approved under the provisions of this condition shall be implemented and completed in accordance with the approved details prior to the use of the Lon Trefignath Cricket Pitch .

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway. To inform coverage of ecological matters under relevant legislation (NERC, Habitats Regulations).

81. Each Reserved Matters approval application for Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the commencement of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

82. No development of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage Systems (“SDS”) system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 339 and 40 of this planning permission. The development and other works covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. The surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

83. Notwithstanding the proposed means of access from Parc Cybi (or any amended name of this public highway) as shown on the “Proposed Cae Glas Access” plan (drawing reference: 90145/004 revision A) to Cae Glas Phase1 hereby approved, prior to commencement of this Phase of the development full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway) , a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition prior to the commencement of any part of Cae Glas Phase 1. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway, other than agreed temporary access for construction purposes only, to/from Cae Glas Phase 1 or Cae Glas Phase 2.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section E – Outline Planning Conditions – Kingsland, Kingsland Road, Holyhead.

The following outline planning conditions are applicable to Kingsland Phase 1 and Kingsland Phase 2 of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant’s control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice, which is applicable to all 3 sites.

84. No work(s) or operation(s) in relation to the Phase of refurbishment from Kingsland Phase 1 to Kingsland Phase 2 being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until the full detailed specifications of the mix of housing types, number of bedrooms, the car parking and turning area(s) and a timetable for the implementation of the work(s) or operations(s) for refurbishment work(s) to that Phase has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Kingsland Phase 1 and any associated facilities to Kingsland Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking and turning layout shall be laid out prior to the use of Kingsland Phase 1 or part thereof of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development and an appropriate mix of housing types is provided by the development.

85. The Secured by Design standard to be achieved by the Kingsland Phase 2 residential development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters applications for Kingsland Phase 1. Each Kingsland Phase 1 dwelling shall be refurbished to achieve that approved Secured by Design standard prior to the occupation of that residential dwelling in Kingsland Phase 2.

Reason: To ensure a safe environment in the development.

86. The use and occupation of each dwelling forming part of Kingsland Phase 2 shall not commence until the car parking and turning area(s) for that dwelling has been completed in full accordance with the details to be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of condition 84. The car parking and turning area(s) shall thereafter be retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

87. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase a scheme showing details of all access and other roads in that Phase or a component part of that Phase shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of Kingsland Phase 1 or any component of that Phase shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

88. The access and other roads to be approved in writing for Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be completed to a base course finish prior to the use of that Phase of the development or any other date as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

89. For Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase, the access and other roads shall be kerbed and the carriageway and footways surfaced and lit before the use of that Phase or component part of that Phase or within 5 years of the commencement of that Phase or component part of the development whichever is the sooner or within any such other period as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

90. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be occupied until measures are in place for the management and maintenance of the access and other roads in accordance with details previously submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority for that Phase or component part of the development. The access and other roads shall be maintained according to the details approved under the provisions of this condition for as long as the initial and any subsequent use hereby approved continues.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

91. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until full details of the surface water drainage disposal from the access and other roads including a timetable for the implementation thereof (including any associated drainage system or infrastructure required to service the development) for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The surface water disposal from the access and other roads shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

92. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Public Rights of Way for that Phase or component part of the development remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These measures shall include publicity, notification of measures and a timetable thereof which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details approved under the provisions of the condition shall be implemented and the measures therein strictly adhered to for the duration of the construction of the development of the Phase or component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

93. Notwithstanding the means of access from Kingsland Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Kingsland Road Proposed Layout - Option A" plan (drawing reference: 90145/002 revision B) hereby approved no development of the relevant Phase shall commence until full design and construction details of the access shown on the approved drawing has been submitted to and approved by the Local Planning Authority. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the approved scheme under this condition prior to the commencement of any other part of Kingsland Phase 1. The visibility splays approved in writing under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility and to ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

94. The Reserved Matters to be submitted in respect of Kingsland Phase 1 shall not include any vehicular access whatsoever from Mill Road (or any amended name of this public highway), the Public Right of Way (Number 2 Treaddur) crossing the application site or the road/car parking areas leading to and around Holyhead Leisure Centre (or any amended name of this facility).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and the Public Right of Way.

The development plan covering Anglesey consists of the Gwynedd Structure Plan (1993), the Ynys Môn Local Plan (1996) and the stopped Ynys Môn Unitary Development Plan. The following policies were relevant to the consideration of this application: Policies 1 2 3 5 8 14 16 26 30 32 33 34 35 36 37 39 41 42 44 45 48 49 51 53 of the Ynys Môn Local Plan, Policies 1 2 3 4 5 6 A1 A3 A6 A7 A9 B1 C7 C8 CH1 CH2 CH10 CH11 CH12 CH18 CH19

Informative

18. This decision notice must be read in conjunction with the terms of the legal agreement entered into pursuant to section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) 19/04/2016. You are advised to satisfy yourself that you have all relevant documentation.
19. All tree works required in connection with this planning permission shall be undertaken in accordance with "BS 3998:2010 Tree Work – Recommendations" (December 2010). The planning permission is subject to an agreement under section 106 of the Town and Country Planning Act 1990. All works undertaken shall where required have a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Regulations revoking or re-enacting these Regulations) authorising the specified activity/development to go ahead;
20. Any culverting/piping of any land drainage ditch or watercourse will require the approval of the Environment Agency under section 23 of the Land Drainage Act 1991.
21. A separate consent from the Highway Authority will be required for the approval of the access construction details, including surface water drainage before any work is carried out to the public highway. Please obtain the necessary forms from the Council's Highways Section.
22. There are public footpaths and cycle paths on the application site(s). Any diversion, stopping up or amendment would require permission under separate legislative and or other provisions and is not granted by this planning permission.
23. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994 all nesting birds are protected and the act prohibits disturbance to the birds while they are nesting during the breeding season 1 March – 30 September.
24. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994, it is an offence to disturb a bat in its place of shelter, to kill or injure a bat or to damage, destroy or prevent access to its roosting site, whether or not the roost is occupied at the time. If evidence of use by bats is found a licence may be required from the Welsh Government.
25. This decision notice does not relate to any permission/license or registration requirements which may be required under legislation for Houses in Multiple Occupation.
26. For the avoidance of doubt the drawings listed below submitted in support of planning application 46C427K/TR/EIA/ECON have been assessed as being indicative only:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Overall Indicative Masterplan	PL1114.P.GA103	F
Penrhos Indicative Masterplan	PL1114.P.GA100	K
Penrhos Coastal Path Masterplan	PL1114.P.GA106	B
Cae Glas Indicative Masterplan	PL1114.CG.GA100	P
Kingsland Indicative Masterplan	PL1114.K.GA100	L

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD 19/04/2016 DATE OF DECISION



DEWI FRANCIS JONES

PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO / CHIEF PLANNING OFFICER

**Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.**



Penrhos Coastal Park Commencement of approved work report.

April 2021.

Land and Lakes / Planning / 15 April 2021.

**Penrhos Coastal Park
Commencement of approved works report.
15 April 2021.**

Contents;

1.0 Introduction

2.0 Penrhos Coastal Park related Planning Approvals.

3.0 Evidence of commencement of approved work at Penrhos Coastal Park.

Appendices;

Appendix A;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON.
Dated 19th April 2016

Appendix B;

Penrhos Coastal Park Reserved Matters approval; RM/2018/6
Dated 7th August 2020.

Appendix C;

Penrhos Coastal Park Pre-Commencement Condition approval; DIS/2020/92
Dated 1st April 2021.

Appendix D;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON amended 1st April
2021.

Appendix E;

PCP Path works – Contractors Report 2nd April 2021.

1.0 Introduction.

Penrhos Coastal Park, Holyhead, is situated within the 'Penrhos Phase' of the major leisure and accommodation development site known as Penrhos Leisure Village.

In April 2016, Land and Lakes (Anglesey) obtained planning approval to develop 3 parcels of land on Holy Island, Anglesey; Penrhos, Cae Glas and Kingsland ('Development Site') for mixed use comprising Leisure, Nuclear workforce accommodation and legacy Housing. In August of 2016 Land and Lakes became owners of these areas of the Development Site, purchased from Anglesey Aluminium Metals Ltd.

Penrhos comprises the eastern coastal parcel of the Development Site, and is approved for the development of a 500 unit holiday lodge leisure park, with central facilities, within a defined development boundary. In addition within the Penrhos land sits the publically accessible Penrhos Coastal Park covering 29 Hectares. This Coastal Park will remain accessible to the public, and is subject to improvement works identified within the planning approval.

This report provides evidence of the planning status of Penrhos Coastal Park, and commencement of the approved works prior to 19th April 2021.

2.0 Penrhos Coastal Park related Planning Approvals;

2.1 - The overall hybrid planning approval for the Penrhos Leisure Village ref 46C427K/TR/EIA/ECON ('Hybrid Permission' was granted on 19th April 2016. A copy of this Hybrid Permission is appended to this report – appendix A.

Works within Penrhos Coastal Park were included within the application description.

The area of Penrhos Coastal Park is within the 'Penrhos Phase' of the development authorised by the Hybrid permission, and sits within the application boundary.

All phases of development included within the Hybrid Permission were granted outline subject to reserved matters, other than those related to Change of Use which were granted in Full.

2.2 – Reserved Matters approval for proposed works at Penrhos Coastal Park was granted on 7th August 2020, reference; RM/2018/6 ('RMA'). A copy of the RMA is appended to this report – appendix B.

The RMA does not contain any additional pre-commencement conditions to those contained within the Hybrid Permission.

2.3 – Confirmation of discharge of Pre-Commencement conditions attached to the Hybrid Permission was issued on 1st April 2021, reference; DIS/2020/92 ('DOC Notice'). A copy of the DOC Notice is appended to this report – appendix C.

Also on 1st April 2021, the Planning Authority issued an amended version of approval 46C427K/TR/EIA/ECON recording partial completion of conditions, in respect of Penrhos Coastal Park only. This amended approval is appended to this report – appendix D.

3.0 Evidence of commencement of approved work at Penrhos Coastal Park.

Following receipt of the DOC Notice, the owner Proceeded to commence development pursuant to the Hybrid Permission through the installation of one approved pathway adjoining the existing Car Park. This work has been carried out by the Penrhos Coastal Park Warden Team, who are provided by a North Wales based Countryside Management Services Contractor, who manage the Coastal Park on behalf of the owners.

The following evidential report has been provided by the Coastal Park Warden team, to limit attendees on site during Covid 19 restrictions in early April 2021.

This report provides clear evidence that approved works have commenced at Penrhos Coastal Park prior to 19th April 2021 pursuant to the Hybrid Permission and subsequent RMA.

3.1 Contractors report 2 April 2021;

(The contractor's identity has been omitted from this report and will be provided to the Authority separately upon request.)

The contractor's report is appended to this document – Appendix E.

This report confirms approved pathway works at Penrhos Coastal Park have progressed ahead of 19th April 2021.

End of document.

Appendices;

Appendix A;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON.
Dated 19th April 2016

Appendix B;

Penrhos Coastal Park Reserved Matters approval; RM/2018/6
Dated 7th August 2020.

Appendix C;

Penrhos Coastal Park Pre-Commencement Condition approval; DIS/2020/92
Dated 1st April 2021.

Appendix D;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON amended 1st April
2021.

Appendix E;

PCP Path works – Contractors Report 2nd April 2021.



Appendix A;
Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON.
Dated 19th April 2016



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

JIM WOODCOCK
Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd
Head of Planning and Public Protection
CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfa'r Sir
Llangefni
Ynys Môn / Anglesey
LL77 7TW
☎ (01248) 752428 Fax: (01248) 752430

Gofynnwch am/Ask for: **David Pryce Jones**
☎ (01248)752439
ebost/email: davidjones3@ynysmon.gov.uk

Cais Rhif / App No: **46C427K/TR/EIA/ECON**

Annwyl Syr / Madam,

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau isod yn ofalus iawn rhag ofn o fethu cydymffurfio a nhw, y bydd hynny'n gwneud eich caniatâd cynllunio'n annilys.

Dear Sir / Madam,

TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully as failure to comply may invalidate your planning permission.

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, Caergybi 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 gorsafoedd bwydo adar a chuddfannau gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun.

1

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. /
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

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, Caergybi 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 chantin ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr.

Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a 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, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr yn /

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

2

Safle'r Wê: www.vnymsmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. /
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

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 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 320 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 320 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 at

Parc Arfordirol Penrhos Coastal Park, Cae Glas & Kingsland, Caergybi / Holyhead

Mae eich cais wedi caei ei ystyried gan y Cyngor yn unol a'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

Mae'r diffiniadau canlynol yn ffurfio rhan o ac yn cael eu hymgorffori yn y Caniatâd Cynllunio

Diffiniadau:

“Cymunedau Cyfagos”	sef preswylwyr wardiau etholaethol Morawelon a Ffordd Llundain yng Nghaergybi (neu unrhyw wardiau etholaethol pellach neu a ail-enwir sy'n cwmpasu'r ardaloedd hyn).
“Plannu Manwl”	sef tirlunio'r holl ardaloedd a ddynodir ar ddarluniau rhifau: PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C fel Plannu Manwl [ac yn cydymffurfio â'r safonau yn “BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion” (Chwefror 2014) a BS 3936-4: 2007 – Stoc planhigfa. Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn).
“Datganiad Dull Coedyddiaeth”	sef datganiad dull a baratowyd yn unol â'r weithdrefn yn BS 5837: Coed sy'n ymwneud â dylunio, dymchwel ac adeiladu: Argymhellion (2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sy'n nodi sut y dylid cyflawni gwaith ar y safle wrth ymyl coed er mwyn osgoi difrod damweiniol iddynt.
“Gwarchodfa Natur Cae Glas”	sef canolfan ymwelwyr a gwarchodfa natur ddatblygwyd yn unol â'r Caniatâd Cynllunio hwn ac unrhyw ganiatâd pellach ar gyfer Materion a Gadwyd yn Ôl.
“Cyfnod 1 Cae Glas”	sef datblygu hyd at 315 o gabanau, adeilad canolog, gwesty, cyfleusterau parcio a theithio, adeilad ger y llyn yn cynnwys bwyty / caffï, defnyddiau manwerthu a bar, cae pêl-droed glaswellt newydd a chyfleusterau cysylltiedig a Chanolfan Gwres a Phŵer Gyfunol i bwrpas y llety i'r Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclearWylfa Newydd ar dir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi amlinellwyd mewn melyn ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad y penderfyniad hwn..
“Cyfnod 2 Cae Glas”	sef trosi'r unedau datblygwyd fel rhan o Cyfnod 1

	Cae Glas neu ran o'r datblygiad o'r Cyfnod i mewn i bentref hamdden fe fel yr awdurdodir gan y caniatâd cynllunio hwn
"Cloddiau"	sef nodweddion cloddiau pridd terfyn traddodiadol gydag wyneb o gerrig a gwaith plannu ar ben y cloddiau.
"Datganiad Dull Dymchwel"	sef y datganiad dull i gynnwys amserlen, adnabod yr adeilad neu'r strwythur (neu ran ohono) sydd i'w ddymchwel gan gynnwys ffotograffau, y dull o ddymchwel gan gynnwys atodlen o adroddiadau strwythurol ar y gwaith arfaethedig lle bo hynny'n briodol, mesurau i warchod yr holl waliau terfyn, gwrychoedd / coed a strwythurau sydd i'w cadw, gwaredu cynaliadwy ac aildefnyddio deunyddiau, mesurau i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig a rhai eraill acmesurau adfer.
"Canllaw Dylunio"	sef Canllaw Dylunio ar gyfer pob "Cyfnod" o'r datblygiad a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddangos sut y bydd yr holl Faterion a Gadwyd yn Ôl a'r holl fanylion a gyflwynir o dan amodau caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yng nghyswllt pob "Cyfnod" o'r datblygiad yn cyrraedd y safon a osodir allan yn y diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol.
Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y manylion a gymeradwywyd yng Nghynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau manwl a chilir ar gyfer adeiladu'r "Cyfnod" neu rhan o'r datblygiad yna er mwyn rheoli effaith yr adeiladu ar yr amgylchedd yn effeithiol.
Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau clir a manwl ar gyfer adeiladu'r "Cyfnod" er mwyn rheoli effaith traffig y gwaith ar yr amgylchedd yn effeithiol.
"Strategaeth Draenio"	sef cynllun dangosol yn dangos y pwyntiau gollwng dŵr a'r dulliau ar gyfer gwaredu dŵr aflan, dŵr wyneb a draenio tir.
"Arolwg Ecolegol"	sef adroddiad yn nodi'r cynefinoedd a / neu'r rhywogaethau a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma neu unrhyw ddiweddariadau o'r Arolwg neu Arolygon Ecolegol a gyflwynir yn y dyfodol yng nghyswllt y caniatâd cynllunio a gymeradwyir yma.

Datganiad Amgylcheddol	sef y Datganiad Amgylcheddol a phob Gwybodaeth Amgylcheddol Ychwanegol gyflwynwyd o dan cynllunio rhif gais 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion Eraill”	gan gynnwys gwrychoedd, cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill, ymylon llwybrau ac ochrau ffyrdd presennol.
“Datblygiad Enghreifftiol”	<p>sef datblygiad cynaliadwy a chydawns o ansawdd eithriadol o uchel a phriodol i'r cyfnod neu rhan o'r datblygiadyng nghyd-destun cyffredinol y tirlun a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (“AoHNE”) gan gynnwys gweledigaeth sy'n briodol i warchod a gwella'r AoHNE a chyda'r blaenoriaethau cyffredinol a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicrhau safon uchel o ddyluniad ar gyfer yr anheddiad ac o ran ei integreiddio'n weledol a ffisegol yng nghyswllt yr “AoHNE”, y cymunedau a'r cefn gwlad sydd yno'n barod; • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion arbennig yr AoHNE a rhoi sylw i unrhyw gamau sy'n berthnasol i'r datblygiad yn yr AoHNE, fel y nodir yng Nghynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn); • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion tirlun megis priddoedd, coed, terfynau a golygfeydd sy'n bwysig i gymeriad, naws lle a threftadaeth; • Lle mae nodweddion presennol yr aneddiadau a'r tirlun yn gadarnhaol ac unigryw, gwarchod ac integreiddio eu defnydd yn y datblygiad, ond lle mae'r nodweddion anheddiad a thirlun hynny'n wan neu'n wael, datblygu nodweddion dyluniad newydd sy'n briodol i wella'r tirlun a'r cyd-destun gweledol; • Darparu tir amlbwrpas deniadol i'r cyhoedd yn ymgorffori symudiad diogel ar gyfer pobl, cyfleoedd hamdden, cynefinoedd naturiol a chynllun System Draenio Cynaliadwy SDS fel rhan o Dirlunio Meddal; • Sicrhau bod cynllunio'r Tirlun Meddal yn cael blaenoriaeth uchel ynghyd ag ystyriaethau cyfleusterau megis ffyrdd, llinellau gweld, parcio,

	<p>llwybrau gwasanaethau, storffeydd biniau a goleuadau;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Defnyddio ffurfiau adeiledig, ffurfiau tir, gwaith plannu, terfynau, deunyddiau adeiladu / wynebu, lliwiau, crefftwaith a thraddodiadau sy'n briodol i'r ardal leol a'r amcanion datblygu; a • Gosod allan Strategaeth Tirlun wedi'i goleuo gan ddadansoddiad tirlun a gweledol i nodi'r blaenoriaethau a restrir yn y diffiniad hwn er mwyn goleuo ffurf ac edrychiad datblygiad y Cyfnod(au).
“Cynllun Rheoli Llifogydd”	sef cynllun sy'n adnabod y perygl(on) llifogydd ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi hamlinellu'r yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn unwaith y bydd wedi'i ddatblygu drwy Gyfnod Penrhos neu rhan o Cyfnod yma ac sy'n gosod allan cynllun gweithredu ar gyfer rheoli unrhyw berygl sy'n cael ei adnabod drwy'r cynllun hwnnw.
“Basged Gerrig”	sef basged neu gawell 'fodiwlaidd' wedi'i llenwi ag agreg neu gerrig a ddefnyddir i adeiladu ategwaith neu wal gynnal.
“Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed”	sef cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007 – Stoc planhigfa: Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlun cyffredinol (ac eithrio wynebau caled) (neu unrhyw fersiynau pellach sy'n disodli neu'n diweddarar'r Safonau Prydeinig hyn)
“Ardaloedd Tirlunio Caled”	sef defnyddio deunyddiau adeiladu a ddefnyddir i wella tirlun drwy ddyluniad.
“Ased Treftadaeth”	sef adeilad, archeoleg, heneb, safle, lle, ardal neu dirlun sydd wedi'i adnabod i fod ag elfen o bwysigrwydd yn perthyn iddo ac sy'n haeddu ystyriaeth mewn penderfyniadau cynllunio, oherwydd ei ddiddordeb treftadaeth. Mae asedau treftadaeth yn cynnwys Asedau Treftadaeth dynodedig ac asedau wedi eu hadnabod gan yr awdurdod cynllunio lleol (gan gynnwys rhestru lleol).
“Amgylchedd Hanesyddol”	sef yr holl agweddau ar yr amgylchedd o ganlyniad i'r rhyngweithio rhwng pobl a lle dros

	amser, gan gynnwys yr holl olion ffisegol o weithgarwch dynol yn y gorffennol, p'un ai'n weledol, claddedig neu a dirluniwyd a fflora wedi'i blannu neu reoli.
“Canolfan Dehongli Treftadaeth”	sef adeilad hygyrch i'r cyhoedd a chyfleusterau parcio ceir a beiciau cysylltiedig wedi'u darparu mewn lle priodol yng nghyffiniau Siambr Gladdu Trefnath fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ac y bydd eu hangen os bydd Cyfnod 1 Cae Glas yn cael ei ddatblygu.
“Dehongli”	sef yr ystod lawn o weithgareddau posibl er mwyn codi ymwybyddiaeth y cyhoedd a gwella eu dealltwriaeth o safle treftadaeth ddiwylliannol neu o'rAoHNE. Gall y gweithgareddau hyn gynnwys cyhoeddiadau print ac electronig, darlithoedd cyhoeddus, gosodiadau ar y safle a hefyd gosodiadau cysylltiedig oddi ar y safle, rhaglenni addysgol, gweithgareddau cymunedol ynghyd ag ymchwil, hyfforddiant a gwerthusiad parhaus o'r broses ddehongli ei hun.
“Cyfnod 1 Kingsland”	sef y datblygiad o hyd at 320 o unedau yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi wedi'i hamlinellu 'n borffor ar y cynllun amgaaedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn sydd i'w defnyddio i gyd yn llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclear Wylfa Newydd fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
“Cyfnod 2 Kingsland”	sef trosi'r llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear a ddatblygwyd fel rhan o Gyfnod 1 Kingsland yn Dai Preswyl fesul cyfnod wrth i weithlu adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd) fynd yn llai, yn cynnwys y tai a ailwampwyd a'r seilwaith a ddisgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol	sef Pennod 9 o'r Datganiad Amgylcheddol gan gynnwys yr holl atodiadau, deunyddiau cysylltiedig ac unrhyw ychwanegiadau neu ddiwygiadau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Awdurdod Cynllunio Lleol”	sef Cyngor Sir Ynys Môn neu unrhyw gyngor pellach a sefydlir yn dilyn unrhyw ad-drefnu llywodraeth leol.
“Strategaeth Tirlun”	sef strategaeth sydd i gynnwys y manylion a ganlyn: 1. y meini prawf diffinnir lleoliad tirlun;

	<ol style="list-style-type: none"> 2. adnabod yr ardaloedd, tirnodau a'r nodweddion sydd bwysicaf i leoliad tirlun AoHNE ac y dylid eu diogelu; 3. darparu canllawiau i sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws â'r Cyfnod y'i lleolir ynddo; 4. mesurau amlinellol er mwyn cynnal, gwella ac adfer nodweddion yn yr AoHNE; a 5. darparu monitro, newid ac ychwanegu at fesurau i liniaru effeithiau'r datblygiad ar yr AoHNE.
“Cynllun Goleuadau”	sef cynllun, i'w gyflwyno ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad, i gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol, y dyluniad a'r fanyleb a'r fethodoleg ar gyfer gosod y goleuadau ynghyd â'u hamseroedd (gan gynnwys parhad) yn y Cynllun Goleuadau sydd i ystyried yn llawn yr holl rywogaethau statudol a gwarchoddedig eraill, yr AoHNE, llygredd golau yn awyr y nos, tai preswyl a haeddiannau cynaliadwyedd y datblygiad a gymeradwyir gan y Caniatâd Cynllunio hwn.
“Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw”	sef cynllun sy'n ddarparu ar gyfer cadw, atgyweirio, gwella ac adfer y Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a Nodweddion eraill. Rhaid i'r Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw gynnwys darpariaeth ar gyfer defnyddio cerrig naturiol lleol neu gerrig o liw, gwead a nodweddion traul tebyg ar gyfer gwella, atgyweirio ac adfer cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill a chynnwys hefyd ddarpariaeth ar gyfer mesurau gwarchod a gwella ecolegol priodol.
“Gwaith Cerrig Naturiol a Phwyntio”	sef math, lliw, maint a haen y cerrig, pa mor gwrs, math o bwyntio a chymysgedd y mortar.
“Llety i'r Gweithwyr Niwclear”	sef yr unedau sydd i'w hadeiladu fel rhan o ddatblygu Cyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod 1 Kingsland i'w defnyddio gan y weithwyr wedi gyflogi i adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd).
“Cyfnod Penrhos”	sef pentref hamdden yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiad cysylltiedig fel y'u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ar dir a amlinellwyd yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad y penderfyniad hwn.

“Cyfnod”	sef unrhyw un o'r "Cyfnod"(au) canlynol: Cyfnod Penrhos; Cyfnod 1 Cae Glas; Cyfnod 2 Cae Glas; Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Canolfan Dehongli Treftadaeth; Cae Criced Lôn Trefnath; Cyfnod 1 Kingsland; a Cyfnod 2 Kingsland.
“Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod”	sef cynlluniau unigol yn nodi'r gwaith osgoi, lliniaru a gwneud iawn yng nghyswllt cynefinoedd a rhywogaethau sydd i'w paratoi i bob Cyfnod neu rhan o'r o'r datblygiad.
“Cynllun Cyfnod”	sef cynllun sy'n gosod y paramedrau sy'n rhaid holl geisiadau am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl gydymffurfio ag ac mae'n cynnwys unrhyw cynllun diwygiedig dilynol a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
“Ffoto-Monitro”	sef offeryn i dynnu llun manau neu leoliadau sefydlog i ddefnyddir i gofnodi unrhyw drawsnewid sylweddol gyda'r datblygiad ac i fonitro cynnydd a pha mor effeithiol yw unrhyw fesurau lliniaru o bryd y dechreuodd y datblygiad hyd at ei gwblhau drwy ddefnyddio ffotograffiaeth amser real o leoliadau ac ar adegau penodol cyn, yn ystod ac yn dilyn y datblygiad (i gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) gan gynnwys yr amser a gymrodd i fesurau lliniaru, fel tirlunio i fod wedi sefydlu.
“Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr”	sef strategaeth yng nghyswllt lleoliad, maint (gan gynnwys trawsdoriadau) a swyddogaeth yr holl gyrff dŵr arfaethedig ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad, ac i'w goleuo gan amcanion y Sistem Draenio Cynaliadwy(SDS), Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod a'r Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwylt (gan gynnwys elfennau dŵr y rhain).
“Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol”	sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylcheddol ar gyfer adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau amgylcheddol posibl adeiladu unrhyw Gyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.

<p>“Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol”</p>	<p>sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylchedd ar gyfer traffig adeiladu pob “Cyfnod” neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau traffig adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad ar yr amgylchedd sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Strategaeth Tir y Cyhoedd”</p>	<p>sef fframwaith sy'n adnabod yr holl fannau cyhoeddus sydd i'w cynnwys fel rhan o bob Cyfnod ac sy'n gosod allan weledigaeth i sicrhau dull cydlynol o ddylunio a sicrhau ansawdd yr holl fan(nau) agored cyhoeddus yn y datblygiad ac ar gyfer eu cynnal a'u cadw a'u rheoli wedyn.</p>
<p>“Cae Criced Lôn Trefignath”</p>	<p>sef cae Criced glaswellt newydd, mynediad i gerbydau a chyfleusterau cysylltiedig ar Lôn Trefignath yn lle'r cae criced a'r cyfleusterau cysylltiedig presennol ym Mhenrhos os datblygir hwynt fel rhan o Gyfnod Penrhos fel y'u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Rhanbarthau Tarddiad”</p>	<p>sy'n ymwneud â'r system rifo a ddefnyddir gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Comisiwn Coedwigaeth Cymru o'r blaen) i rannu Prydain yn bedwar rhanbarth tarddiad. Ardaloedd a ddiffiniwyd yw'r rhain lle deuir o hyd i nodweddion ecolegol a hinsawdd tebyg. Maent yn darparu fframwaith ar gyfer nodi ffynonellau o Ddeunydd Atgynhyrchu Fforest (FRM).</p>
<p>“Materion a Gadwyd yn Ôl”</p>	<p>sef y manylion a gedwir yn ôl a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ar gyfer eu cymeradwyo ac fel y cawsant eu diffinio yn Amod 1 y Caniatâd Cynllunio hwn.</p>
<p>“Leoliad”</p>	<p>sef o dan ddarpariaethau amod 36 o'r caniatad cynllunio yma mae hyn yn golygu'r amgylchoedd y profir Ased Treftadaeth o fewn iddynt. Nid yw maint y Leoliad yn benodedig a gallai newid wrth i'r ased a'i hamgylchoedd esblygu. Gallai elfennau o Leoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i bwysigrwydd ased, gallai effeithio ar allu [pobl] i werthfawrogi'r pwysigrwydd hwnnw neu gallai fod yn niwtral.</p>
<p>“Pwysigrwydd”</p>	<p>o dan ddarpariaethau amod 36 a 37 y gwerth ased treftadaeth i'r genhedlaeth bresennol ac i'r cenedlaethau a ddêl oherwydd diddordeb yr ased treftadaeth. Gallai'r diddordeb hwnnw fod yn</p>

	archaeolegol, pensaernïol, artistig neu'n hanesyddol. Mae pwysigrwydd yn deillio nid yn unig o bresenoldeb ffisegol ased treftadaeth, ond hefyd o'i Lleoliad.
"Tirlun Meddal"	sy'n golygu'r deunyddiau llystyfiant a ddefnyddir i wella tirlun drwy dechnegau dylunio.
"Safon"	sef maint coeden sydd i fod â chwmpas, ar gyfer coeden un metr o uchder, rhwng 8 a 10cm o leiaf ac uchder o'r ddaear i'w brig rhwng 2.5 a 3 metr fel y gosodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion (Chwefror 2014) (neu unrhyw fersiwn bellach sy'n disodli neu'n diweddararu'r Safon Brydeinig hon)
"Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt"	sef cynllun i'w baratoi'n manylu ar y dulliau ar gyfer cyflwyno, hyrwyddo, cynnal a chadw a gwella'r ardaloedd ecolegol a bywyd gwyllt y cawsant eu hadnabod yn y cais cynllunio a gymeradwyr yma.
"Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig"	sef cynllun wedi'i ddyfeisio i wella dealltwriaeth o'r gorffennol cyn i'r ased treftadaeth nodwyd neu'r rhan berthnasol ohoni gael ei cholli'n anadferadwy drwy sicrhau: <ol style="list-style-type: none"> 1. bod unrhyw ymchwiliad archeolegol, gan gynnwys cofnodi, samplo ac adrodd, yn cael ei wneud i safonau proffesiynol ac i lefel briodol o fanylder sy'n gymesur â Phwysigrwydd tebygol yr Ased Treftadaeth, gan sefydliad neu unigolyn gyda'r arbenigedd priodol; 2. bod y cofnodion, arteffactau a'r samplau wedyn yn cael eu dadansoddi a, lle bo angen, yn cael eu cadw; 3. bod y ddealltwriaeth a enillwyd o gyflawni'r gweithgareddau hyn ar gael i'r cyhoedd; a 4. bod archif yn cael ei chreu a'i dyddodi ar gyfer ymchwil yn y dyfodol.

Adran A. Amodau Cynllunio Amlinellol – Perthnasol i bob un o'r tri safle

Mae'r Amodau Cynllunio Amlinellol canlynol yn berthnasol i dri safle'r cais a amlinellir mewn coch ar y cynllun sy'n amgaaedig fel Atodiad 1 yn yr hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid darllen yr amodau cynllunio hyn ar y cyd â'r rhai a restrir yn Adrannau B, C, D ac E o dan yr hysbysiad o benderfyniad hwn.

Dylid darllen y caniatâd cynllunio hwn yn unol â'r Diffiniadau yn y tabl uchod.

1. Gellir cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir yma o dan y caniatâd cynllunio hwn fesul cyfnod a rhaid i geisiadau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo edrychiad, tirlunio, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen yn "**Materion a Gadwyd yn Ôl**") yng nghyswllt Cyfnod neu unrhyw ran o'r datblygiad, gael eu cyflawni'n unol â'r Cynllun(iau) Fesul Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: fel bod y safle'n cael ei ddatblygu'n foddhaol a chynhwysfawr.

2. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio sy'n rhannol Lawn a rhannol Amlinellol ac yn golygu bod angen sicrhau'r materion perthnasol a gadwyd yn ôl sydd eu hangen ar gyfer caniatâd cynllunio Amlinellol.

3. Rhaid cyflwyno'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 3 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflwyno pob cais pellach am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 10 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Wrth ganiatáu cyfnod sy'n fwy na'r hyn a ddarperir o dan Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990, ystyriwyd y cynllun datblygu a natur y Datblygiad, h.y. datblygiad fesul cyfnod yw hwn, a rhan ohono'n dibynnu ar ddefnyddio Llety ar gyfer Gweithwyr Niwclear mewn cysylltiad â'r orsaf bŵer niwclear newydd arfaethedig a elwir yn Wylfa Newydd.

4. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau dim hwyrach na pha bynnag yw'r diweddaraf o'r dyddiadau canlynol:

- diwedd 5 mlynedd o ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
- diwedd 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'w gymeradwyo.

Rheswm: I atal gormod ar unwaith o ganiatadau cynllunio ac fel bo'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni unrhyw amgylchiadau sydd wedi newid a allai godi ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

5. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir Cynllun Cyfnod ar gyfer pob Cyfnod o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Cyfnod ddarparu amserlen ar gyfer gweithredu, cwblhau a meddiannu / defnyddio, yn eu trefn, pob ardal a rhan o'r Cyfnod ynghyd â manylion ar gyfer lleoliad yr holl gyfleusterau, gwasanaethau, ffyrdd a thirlunio cysylltiedig ynghyd ag unrhyw elfennau cysylltiedig eraill. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r darpariaethau yn y Cynllun Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y dilyniant a'r amserlen ar gyfer y datblygiad parhaus, a'r gwaith o gwblhau pob Cyfnod o'r datblygiad, yn digwydd mewn ffordd foddhaol.

6. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma fod yn gwbl unol â'r cynlluniau isod a gymeradwywyd:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Terfyn Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	E
Cynllun Paramedrau Penrhos – Defnydd Tir	PL1114.P.PP101	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Defnydd Tir	PL1114.CG.PP101	C
Cynllun Paramedrau Kingsland – Defnydd Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchderau'r Adeiladau ym Mhenrhos	908	I
Uchderau'r Adeiladau yng Nghae Glas	911	G
Uchderau'r Adeiladau yn Kingsland	909	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Plannu Manwl	PL1114.P.PP102	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Plannu Manwl	PL1114.CG.PP102	D
Cynllun Paramedrau Kingsland – Plannu Manwl	PL1114.K.PP102	C
Mynediad Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynediad Arfaethedig Cae Glas	90145/004	A
Cynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland – Opsiwn A	90145/002	B
Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai	020	
Atodlen Paramedrau Rhifiadol	913	

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

7. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ac unrhyw gais i weithredu amod cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn:
- rhaidd cyflwyno gwybodaeth yn dangos sut y mae'r cais yn dod o fewn cwmpas y Datganiad Amgylcheddol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn); a
 - a rhaidd darparu gwybodaeth yn dangos sut y cydymffurfir â'r holl amodau cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn

i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad sydd i'w gyflawni fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoid ei ganiatâd ysgrifenedig bod gofynion yn yr amod hwn wedi cael ei ryddhau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaidd cyflawni'r datblygiad yn unol â'r wybodaeth a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y wybodaeth amgylcheddol a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma ac sydd yn y Datganiad Amgylcheddol yn cael (lle bo angen) ei diweddarau'n barhaus a bod y cais neu geisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn disgyn o fewn paramedrau'r effeithiau amgylcheddol a aseswyd; ac i sicrhau y glynir wrth yr amodau yn y caniatâd cynllunio hwn hyd at fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

8. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys diweddariad ar yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn) sydd i fod yn benodol i'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo'r Materion a Gadwyd yn Ôl. Rhaid i'r diweddariad darparwyd yn unol a'r amod fod yn unol â thrydydd rhifyn Canllawiau ar Asesu Tirlun ac Effaith Weledol (Ebrill 2013) y Sefydliad Tirlun (neu unrhyw fersiynau pellach o'r canllawiau hyn).

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol darparwyd o dan yr amod yma yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun a warchodir yn statudol.

9. Rhaid cynnwys Canllaw Dylunio gyda phob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut y mae'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol. Rhaid i'r Canllaw Dylunio:
- ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig a'r lefelau daear a llawr a lefelau eraill;
 - nodi'n fanwl sut y cymhwysir egwyddorion Datblygiad Enghreifftiol i ddatblygiad Cyfnod neu i ddatblygiad arfaethedig o fewn y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad;
 - bod yn seiliedig ar ganllawiau arfer gorau ac, o leiaf, adlewyrchu'r canllawiau manwl yn Nodyn Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2016)(TAN 12) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn);
 - cynnwys adran yn dwyn y teitl "Cyd-destun Arfarnu" fel y manylir arno ac y nodir yn TAN 12;
 - dangos sut y mae'r holl geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod neu ran o o'r datblygiad yn cyflawni a glynu wrth ddarpariaethau'r polisïau datblygu a pholisïau cynllunio eraill sy'n berthnasol ar gyfer ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig, lefelau llawr a lefelau eraill; a
 - cynnwys darpariaethau manwl Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddar neu'n disodli'r canllawiau hyn).

Cyn cynhyrchu'r Canllaw Dylunio rhaid ymgynghori ag ymgynghoreion statudol perthnasol ac ymgynghoreion eraill (restr i'w cytuno arnynt yn ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol) a bydd y ehangder a chynnwys y Canllaw Dylunio yn adlewyrchu'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghoreion a gymeradwywyd o dan yr amod yma. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad ac i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

10. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys manylion yn egluro sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i

gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a rhaid i unrhyw ddatganiad o'r fath ddangos ei fod yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol yng nghyswllt y canlynol:

- yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn ac unrhyw ddiweddariad i'r ddogfen hon sydd angen ei wneud fel rhan o'r cais perthnasol i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl; a
- Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw gynllun sy'n diweddar neu'n disodli'r cynllun hwn)

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

11. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gyflwyno Strategaeth Tirlun Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yng nghyswllt y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a rhaid i'r Strategaeth Tirlun AoHNE sydd i'w chyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn:

- gynnwys cynllun o'r cofnodion Ffoto-Fonitro sydd i gynnwys, o leiaf, y manau a'r amserlen ar gyfer tynnu ffotograffau cyn dechrau ar y datblygiad, yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad ac yn dilyn cwblhau'r datblygiad; a
- darparu Strategaeth Tirlun sy'n ymateb yn gadarnhaol i nodweddion a golygfeydd arbennig yr AoHNE, gan sicrhau y darperir cysylltiadau i rannau eraill o'r AoHNE a bod darpariaethau i fonitro, diwygio ac ychwanegu mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr AoHNE ar ôl ystyried amcanion, polisiâu a gofynion rheoli Cynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn).
- darparu manylion (lle bo angen) y rhyngberthynas rhwng y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a'r rhannau eraill o'r datblygiad a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tirlun AoHNE yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tirlun AoHNE a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

12. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys rhestr o'r holl ddynodiadau statudol perthnasol a darpariaethau deddfwriaethol y mae'n ofynnol i gydymffurfio â hwy fel rhan o'r datblygiad a datganiad ysgrifenedig ddangos sut mae'r cais manwl Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio gyda'r holl ofynion hynny.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad sy'n unol â'r holl ofynion statudol perthnasol.

13. Rhaid i'r holl ddeunyddiau allanol sydd i'w defnyddio fel rhan o'r datblygiad gynnwys deunyddiau allanol cynaliadwy brodorol sydd i gynnwys toeau gwyrdd, cerrig naturiol lleol a llechi mwyn naturiol lleol neu gerrig / llechi naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol, er mwyn gwarchod a gwella'r AohNE.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

14. Rhaid i unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys atgyweirio unrhyw Waith Cerrig Naturiol neu Bwyntio sydd yno'n barod) fod yn gerrig naturiol lleol neu'n gerrig naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir samplau o'r garreg naturiol a manylion adeiladu llawn ar gyfer yr holl Waith Cerrig Naturiol a'r Pwyntio sydd i'w defnyddio yn y Cyfnod hwnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid yna glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

15. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer lefelau slab arfaethedig yr adeiladau a modelau o'r lefelau presennol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

16. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddarparu manylion yn dangos sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cael ei leoli a'i ddylunio'n unol â'r pellteroedd a'r darpariaethau yn Nodyn Cyfarwyddyd 8 Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig: Agoswydd y Datblygiad (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddarau neu'n disodli'r canllawiau hyn) yng nghyswllt unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn a rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn atal unrhyw edrych drosto annerbyniol a darparu golygfa dderbyniol o unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig sydd o fewn neu gerllaw'r Cyfnod.

17. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (gan gynnwys y manylion o'r fath ar gyfer yr holl waith adeilad(au), Ardaloedd Tirlunio Caled, peiranyddol a gwaith cysylltiedig â'r datblygiad) sydd i fod yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ac i gynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle bo'n briodol) a'r dulliau ar gyfer y Cyfnod hwnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

18. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer y deunyddiau allanol a'r lliwiau, manylion adeiladu ar gyfer unrhyw raddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl waliau cynnal, strwythurau, pontydd a'r gwaith peirianyddol cysylltiedig ar gyfer y rhan honno o'r datblygiad a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir adroddiad gan beiriannydd cymwys addas ar gyfer pob graddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl strwythurau a phontydd cynnal a phob gwaith peirianyddol cysylltiedig â'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni mewn ffordd ddiogel ac i sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

19. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Tir y Cyhoedd yn cynnwys manylion yr Ardaloedd Tirlunio Caled, manylion llawn y wybodaeth Ddehongli, trefniadau ar gyfer rheoli'r a mesurau i hwyluso mynediad i'r cyhoedd (a fydd yn cynnwys darpariaethau manwl yn benodol ar gyfer Cymunedau Cyfagos a defnyddwyr anabl) ar gyfer y "Man Agored Cyhoeddus" a nodwyd ar cynlluniau rhifau: PL1114.P.PP 101 adolygiad C a PL1114.K.PP 101 adolygiad B a'r "Man Agored Cyhoeddus wedi Rheoli" ar ddyluniad rhif: PL1114.CG.PP 101 adolygiad Ca gymeradwywyd drwy hyn ac sydd i'w cynnwys yn y Strategaeth Tir y Cyhoedd ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tir y Cyhoedd yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tir y Cyhoedd a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles amwynderau manau agored a manau eraill yn y datblygiad ac i wella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

20. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Plannu Manwl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Plannu Manwl gydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn "BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion" (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) ac yn cyd-fynd yn gyffredinol â'r ardaloedd Plannu Manwl a ddynodir ar ddarluniau rhifau PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C. Rhaid i'r cynllun Plannu Manwl arfaethedig fod yn unol â Rhanbarthau Tarddiad 30, neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod o'r datblygiad a rhaid iddo gynnwys coed Safonol neu aml-goes a dangos y gwaith plannu arfaethedig yn cynnwys y trefniadau cyfnod a'r amserlen, gan gynnwys maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o ddeng mlynedd i'w plannu. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn hefyd gynnwys y gwaith tomenni ac ailbroffilio daear presennol ac arfaethedig i bwyntiau datwm Meincnodau Arolwg Ordans. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yn unol â'r Cynllun Cyfnod sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau amod 5 o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

21. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r gwaith Plannu Manwl a gymeradwywyd, o fewn deng mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

22. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Tirlunio a Phlannu Coed Cyffredinol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Yng nghyswllt y Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed rhaid cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlunio cyffredinol (ac eithrio wynebaw caled) (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) nid oes raid cynnwys manylion y Plannu Manwl; rhaid trefnu i gadw'r coed a'r gwrychoedd presennol ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad. rhaid dangos y gwaith plannu arfaethedig sydd i fod o Ranbarthau Tarddiad 30 neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid cynnwys manylion llawn ar gyfer maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed a'r gwrychoedd sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o bum mlynedd i'w plannu. Rhaid gweithredu'r gwaith plannu newydd a gymeradwyir erbyn y tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladu neu gwblhau'r datblygiad fan bellaf, pa un bynnag sy'n dod gyntaf. Rhaid gweithredu'r mesurau gwarchod a gymeradwyir cyn dechrau ar y datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

23. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed a gymeradwywyd, o fewn bum mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

24. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys arolwg a Datganiad Dull Coedyddiaeth. Rhaid i ddyluniad, cynllun, deunyddiau a manyleb y datblygiad o dan bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddarparu ar gyfer cadw a gwella coed(en) a choetiroedd pwysig ac yn unol â'r egwyddorion a osodir allan yn:

- “BS 5837:2012 Coed, yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion” (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon).
- Asesiad o'r Effaith ar Goed: Cais Amlinellol TEP (Mai 2013).
- Methodoleg Coetiroedd a Strategaethau Tybiannol (Ebrill 2013) Planit.

Rheswm: Er mwyn cadw a diogelu coed pwysig er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

25. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a'r Nodweddion eraill ("ETAL") sydd i'w cadw, atgyweirio neu eu hadfer yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r manylion hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw ("MRMP") ar gyfer yr ETAL, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad drwy gydol datblygiad y Cyfnod hwnnw o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r Cynllun(iau) MRMP sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac unrhyw amserlen ar ei gyfer.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

26. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl dulliau amgáu arfaethedig o gwmpas ac o fewn y Cynllun hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun:

- sicrhau bod y dulliau amgau, sydd i'w gweithredu fel rhan o'r cynllun a gyflwynir o dan yr amod hwn, yn unol â'r darpariaethau yn y Canllaw Dylunio a gymeradwywyd (gweler amod 9 ar gyfer Cyfnod neu ran o'r datblygiad);
- cynnwys darpariaeth ar gyfer plannu gwrychoedd a chodi Cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill; a
- cynnwys datganiad dull ar gyfer eu hadeiladu a'u cynnal a'u cadw a sicrhau bod unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio'n gerrig naturiol lleol neu'n gerrig o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol.

Rhaid codi'r dull o amgau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad sy'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

27. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn rhoi manylion llawn ar gyfer yr holl rwystrau acwstig, ffensio a mesurau eraill ynghyd ag amserlen ar gyfer ei weithredu, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r cynllun a gyflwynir iddo o dan yr amod cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau preswylwyr y datblygiad ac amwynderau'r ardal ac er mwyn gwella tangnefedd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

28. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn gan gynnwys manylion allanol yr holl Gyfleusterau Storio ac Ailgylchu Sbwriel ("RSFR") a Strategaeth Wastraff ("WS") yn nodi sut y bwriedir lleihau, aildefnyddio ac ailgylchu gwastraff, mesurau atal llygredd gwastraff ac atal gollwng sbwriel a baw cŵn, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r RSFR a'r WS gynnwys amserlen ar gyfer

gweithredu'r cynlluniau hyn. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r RSFR a'r WS. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r RSFR a'r WS a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad, i wella amwynderau'r ardal ac i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Hefyd i ddiogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

29. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer unrhyw strwythurau, ceblo ac unrhyw gyfarpar cysylltiedig sy'n rhan o'r Cynllun Goleuadau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni cheir meddiannu'r datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Cynllun Goleuadau. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau'r ardal a phreswylwyr y tai cyfagos, er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr y nos a sicrhau datblygiad cynaliadwy.

30. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i ddiogelu nodweddion ecolegol a thirlun.

31. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer y pellteroedd cilio oddi wrth seilwaith cyfleustodau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y diogelir yr asedau a'r gwasanaethau a ddarperir gan ymgwymerwr statudol yn ddigonol.

32. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ("PCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl ("DCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCEMP. Rhaid i'r DCEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- cynaliadwyedd y dulliau adeiladu sydd i'w defnyddio;
- yr oriau gwaith yn ystod adeiladu'r "Cyfnod" neu rhan o'r datblygiad;
- yr effaith ar amwynderau preswyl gan gynnwys hawliau i gerbydau neu hawliau tramwy i gerddwyr ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- amwynderau cyffredinol y cyhoedd gan gynnwys Hawliau Tramwy Cyhoeddus ac unrhyw lwybrau caniatol ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- mesurau hwylustod a diogelwch;
- trefniadau parcio'n gysylltiedig â'r gwaith adeiladu;
- gofynion llwytho / dadlwytho;
- lleoliad yr ardaloedd storio;
- mesurau rheoli baw a llwch a mesurau lliniaru, sydd i gynnwys mesurau ar gyfer atal difrod i lystyfiant sydd i'w gadw;
- effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a mesurau ar gyfer eu lliniaru;
- effeithiau ar ansawdd y dŵr a draenio a mesurau lliniaru;
- effeithiau ar goed a mesurau lliniaru'n unol â BS5837:2012 Coed yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan amod 24;
- biddiogelwch yng nghyswllt rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac effeithiau ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a mesurau lliniaru;
- mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau cywiro / atal gyda thargedau yn y DCEMP sydd i fod yn unol lle bo hynny'n berthnasol â Safonau Prydeinig (BS);

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: I ddiogelu rhag unrhyw effaith y gallai Cyfnod adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, tirlun, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau nad yw difrod damweiniol yn digwydd i'r goeden neu goed yn ystod y gwaith adeiladu.

33. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol ("PCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Manwl ("DCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCTEMP. Rhaid i'r DCTEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- i. y dulliau o gludo a lleoliadau'r manau storio ar gyfer peiriannau, cyfarpar a deunyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys mynediad i ac o'r safle oddi ar / i'r briffordd;
- ii. manylion pwynt(iau) mynediad cerbydau â'r llwybr(au) cludo nwyddau ac unrhyw arwyddion dros dro sydd i'w darparu i ddweud lle mae llwybr y traffig adeiladu ynghyd â mesurau i hyrwyddo defnydd diogel ohono;
- iii. dangos y strategaeth lwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu ynghylch, a chludo, unrhyw lwythi "rhy llydan" ac na ellir eu rhannu. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebau'r gerbydlon dros dro; i ddiogelu peiriannau a chyfarpar yr ymgwymerwyr statudol; ac i symud unrhyw ddodrefn stryd oddi yno dros dro a'u rhoi'n ôl wedyn;

- iv. disgrifiad o'r trefniadau ar gyfer parcio ar y safle i staff fydd yn gweithio ar y safle, ac ar gyfer ymwelwyr; a
- v. cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth am y DCTEMP i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCTEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod(au) y datblygiad ac er mwyn hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

34. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Pridd ("SMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer tyllu, trin a storio pridd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob SMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer manau yr aflonyddwyd arnynt yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y SMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

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

35. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Gwastraff ("WMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer trin gwastraff adeiladu, storio a gwaredu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob WMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y WMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

36. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Gwarchod Treftadaeth ("HCMP") sydd i adnabod a gosod allan y materion canlynol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad:

- disgrifiad o Bwysigrwydd yr Ased(au) Treftadaeth yr effeithir arnynt:
- disgrifiad o gyfraniad eu Lleoliad i'r Pwysigrwydd hwnnw,
- ac asesiad o effaith y Cyfnod ar Bwysigrwydd yr Ased Treftadaeth; a
- amserlen ar gyfer ei weithredu.
- Mae Pwysigrwydd pob Ased Treftadaeth yn cynnwys eu tiroedd, terfynau a'u Lleoliad(au).

Rhaid i'r HCMP rhoi manylion ynghylch sut y bydd Pwysigrwydd yr Asedau Treftadaeth yn cael eu gwarchod a'u gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, yr addasiadau a'r gwaith atgyweirio, defnydd, Dehongli a'r gwaith o reoli'r Ased Treftadaeth ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r HCMP ddiffinio a sicrhau yr ymgysylltir â'r holl randdeiliaid perthnasol. Rhaid iddo gynnwys darpariaethau manwl ar gyfer gweithredu, addasu, atgyweirio, monitro ac adolygu. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r HCMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r HCMP a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod asedau treftadaeth, eu lleoliad ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yn cael eu diogelu a'u gwella.

37. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl waith dymchwel, gan gynnwys Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig gynnwys asesiad o Bwysigrwydd a:

- a. cadwraeth ac aildefnyddio sensitif yr Amgylchedd Hanesyddol
- b. Datganiad Dull Dymchwel;
- c. rhaglen a methodoleg ar gyfer ymchwilio a chofnodi'r safle;
- d. rhaglen ar gyfer cyflawni asesiadau ôl-ymchwilio;
- e. darpariaeth ar gyfer dadansoddi'r gwaith o ymchwilio a chofnodi'r safle;
- f. darpariaeth ar gyfer cyhoeddi a lledaenu dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle;
- g. darpariaeth ar gyfer dyddodi dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle mewn archif;
- h. enwebu person neu bersonau / sefydliad cymwys i gyflawni'r gwaith a ddisgrifir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig; a
- i. amserlen ar gyfer gweithredu'r darpariaethau uchod.

Rhaid cyflawni holl waith dymchwel a datblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn gwbl unol â'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni cheir meddiannu datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith ymchwilio ar gyfer y safle a'r asesiad ôl-ymchwilio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gwblhau'n unol â'r rhaglen a osodir allan yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a darpariaeth wedi'i gwneud ar gyfer dadansoddi, cyhoeddi a lledaenu'r canlyniadau a'u dyddodi mewn archif yn unol â darpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a chofnodi unrhyw dystiolaeth archaeolegol a allai fod yn bresennol ar y safle.

38. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig yng nghyswllt unrhyw olion archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl hynny, rhaid cyflawni rhaglen llawn o waith archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad yn unol â gofynion a safonau'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y cyflawnir gwaith cloddio archaeolegol ac y cofnodir unrhyw olion.

39. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Ddraenio'n rhoi manylion ar gyfer y draeniau aflan sy'n cael eu cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rhaid iddo hefyd gynnwys darpariaeth i gysylltu'r holl adeiladau presennol yng Nghyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod Penrhos i'r garthffos gyhoeddus. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd dyluniadau manwl ar gyfer draeniau aflan, dŵr wyneb a draeniau tir ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (sydd i fod yn unol â darpariaethau amod 5 sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r caniatâd cynllunio hwn) wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r Strategaeth Ddraenio cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n gysylltiedig â fo.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol a gwell ar gyfer y datblygiad a'r datblygiad presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad.

40. Cyn dechrau ar unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion y System Draenio Cynaliadwy ("SDS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun SDS ystyried darpariaethau'r Strategaeth Ddraenio a gymeradwywyd (a gymeradwyir o dan amod 39) a bod yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio a osodir allan yn yr Adroddiad Asesu Canlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012) a gymeradwyir gan y caniatâd cynllunio hwn. Lle bydd cynllun SDS i'w weithredu ar gyfer unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid iddynt ddarparu:

- i. gwybodaeth am y cyfnodau storm enghreifftiol a pha mor ddrwg y byddent, y dull o ohirio a rheoli dŵr wyneb sy'n rhedeg oddi safle'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'r mesurau i'w cymryd i atal llygru dŵr daear a / neu ddŵr wyneb;
- ii. amserlen ar gyfer gweithrediad y cynllun SDS; a
- iii. cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd ei angen i wasanaethu pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad a sicrhau bod y darpariaethau canlynol yn cael eu cynnwys yn y cynllun:
 - a. 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 oes y datblygiad; a
 - b. rhaid i'r trefniadau cynnal a chadw gynnwys monitro ar gyfer unrhyw ecoleg (ac ystyried hefyd y Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol) sy'n bresennol a methodoleg i warchod unrhyw ecoleg sy'n cael ei hadnabod fel rhan o'r cynllun rheoli a chynnal a chadw.

Rhaid gweithredu'r cynllun SDS a gymeradwyir ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad arfaethedig fel rhan o gynllun neu o dan gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaid glynu wrth ei ddarpariaethau wedyn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio fel rhan o'r datblygiad ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig.

41. Ni chaiff dŵr ffo o ddraenau tir ollwng, yn union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

42. Ni chaiff dŵr wyneb gysylltu, naill ai'n union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

43. Rhaid i'r dŵr aflan a'r dŵr wyneb ddraenio ar wahân o holl safleoedd y cais.

Rheswm: I ddiogelu cryfder y system garthffos gyhoeddus.

44. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli sydd i adnabod yr holl gwlferti a phibelli presennol. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ddarparu manylion llawn yr holl drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a darparu ar gyfer clirio, cynnal a chadw a lle bo hynny'n briodol agor unrhyw drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau gweithrediad effeithiol y cwlferti a'r pibelli i leihau'r perygl llifogydd. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig, a hefyd yn rhoi sylw dyledus i Gynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol.

45. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad, maint gan gynnwys trawsdoriadau, a swyddogaeth yr holl gyrff dŵr arfaethedig ynghyd â Strategaeth Pyllau a Chyrrff Dŵr sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir manylion hydrolegol, geodechnegol a pheirianyddol llawn yr holl byllau dŵr a chyrrff dŵr eraill a gymeradwyir fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall yn unol â'r manylion a gymeradwyir ac yn unol ag amserlen ar gyfer ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i ddiogelu a gwella nodweddion tirlun, ecoleg ar gyfer amffibiaid, adar ac unrhyw rywogaethau gwarchoddedig.

46. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun ymchwilio safle'n seiliedig ar ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg o halogi'r holl dderbynyddion, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a'u gweithrediad, a chynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer halogyddion. Rhaid cyflwyno'r cynllun hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff

datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion a gyflwynir o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Unwaith y cymeradwyir hwynt, rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw risg i dderbynyddion o halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yn cael ei adfer yn foddhaol.

47. Ni cheir meddiannu na defnyddio unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yr effeithir arnynt gan yr halogyddion a nodir yn amod 46 hyd nes y bydd adroddiad dilysu'n dangos y cwblhawyd y gwaith a ddisgrifir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod yn cael ei adfer yn foddhaol.

48. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan amod 5 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ac yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg y safle, rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill.

49. Rhaid nodi a oes angen unrhyw drwydded rhywogaethau gwarchoddedig fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ac wedi cadarnhau'n ysgrifenedig naill ai:

- a) bod angen trwydded a roddir gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Offeryn Statudol yn disodli'r Rheoliadau hyn) yn awdurdodi bod y datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen; neu
- b) datganiad ysgrifenedig gan y corff trwyddedu perthnasol i'r perwyl nad oes angen trwydded rhywogaethau gwarchoddedig ar gyfer unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad.

Rheswm: I helpu i sicrhau y cydymffurfir â'r Rheoliadau Cynefinoedd (2010).

50. Cyn dechrau ar bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno Strategaeth Monitro Ecolegol ("EMS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r EMS gynnwys y canlynol:

- a. nodau ac amcanion monitro i gyd-fynd â'r pwrpas dywededig;
- b. cadarnhad ynghylch amodau sylfaenol digonol cyn dechrau ar y datblygiad;
- c. meini prawf llwyddiant priodol, trothwyon, ffactorau niweidiol, ffactorau sy'n sbarduno a thargedau y gellir barnu effeithiolrwydd yr amrywiol fesurau cadwraeth sy'n cael eu monitro yn eu herbyn;
- d. dulliau o gasglu a dadansoddi data;
- e. mesurau goruchwyllo er mwyn monitro a lliniaru effeithiau dal / lladd yn ddamweiniol;
- f. lleoliad y monitro;
- g. amserlen ar gyfer gweithredu'r Strategaeth a'r trefniadau monitro wedyn tra pery'r defnydd o'r "Cyfnod" na rhan o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad a gymeradwyir yma ac sydd i aros yn llwyr mewn grym ac i gael effaith am gyn hired ag y bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n parhau i gael ei ddefnyddio;

- h. manylion amseru a pharhad y monitro sydd i'w cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar adegau fydd wedi eu nodi yn yr EMS neu ar gais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
- i. personau cyfrifol a llinellau cyfathrebu;
- j. trefniadau i adolygu, lledaenu a lle bo hynny'n briodol ar gyfer cyhoeddi'r canlyniadau a'r deilliannau;
- k. darpariaeth ar gyfer cymryd camau cywiro i'w cytuno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac i'w gweithredu o fewn amserlen benodol lle mae'r monitro'n awgrymu nad yw darpariaethau meini prawf a) ac) yn cael eu cwrdd.
- l. manylion ar gyfer sut y mae'r EMS wedi ystyried y Cynllun(iau) Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol a gymeradwywyd; a
- m. tystiolaeth bod y materion o fewn cwmnasiad pwyntiau a. i l. wedi cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan ymgynghoreion statudol ac unrhyw rhai arall perthnasol.

Rhaid cyflawni'r gwaith a nodwyd yn yr EMS yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau na achosir niwed i statws cadwraeth cynefinoedd a rhywogaethau a bod canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn yn cael eu monitro'n addas. Pwrpas yr EMS fydd monitro a lliniaru effeithiau'r datblygiad yn y tymor byr a'r hirdymor ar gynefinoedd a rhywogaethau yr ystyrir eu bod o ddiddordeb ecolegol i bob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad.

51. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd datganiad dull ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datganiad dull gynnwys:

- a) pwrpas ac amcanion o'r gwaith arfaethedig;
- b) y dyluniad(au) manwl a / neu'r dull(iau) gwaith sydd eu hangen i gyflawni'r amcanion dywededig (gan gynnwys, lle bo hynny'n berthnasol, math a ffynhonnell y deunyddiau sydd i'w defnyddio) gan gynnwys mesurau osgoi rhesymol sy'n cynnwys codi ffens dros dro a symud rhywogaethau o ardaloedd gweithio;
- c) maint a lleoliad y gwaith arfaethedig i'w dangos ar fapiau a chynlluniau wrth raddfa briodol;
- d) amserlen weithredu, gan ddangos pa waith sy'n cyd-fynd â'r gwahanol gyfnodau adeiladu sydd mewn golwg;
- e) personau sy'n gyfrifol am weithredu ac asesu'r gwaith;
- f) mesurau sydd i'w cymryd i atal neu leihau dal / lladd damweiniol yn ystod y datblygiad neu wedyn;
- g) mesurau ôl-ofal a chynnal a chadw hirdymor; a
- h) sut y bwriedir gwaredu unrhyw wastraff yn codi o'r gwaith.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn ystod y gwaith adeiladu, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

52. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl fesurau a ddyfeisiwyd i atal dal / lladd amffibiaid ac ymlusgiaid yn ddamweiniol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid iddynt gynnwys mesurau:

- a) sydd i'w cyflawni yn ystod y datblygiad; a
- b) sydd i'w hymgorffori yn y datblygiad gan gynnwys dyluniad a gweithrediad systemau rheoli dŵr wyneb sy'n gyfeillgar i amffibiaid.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Fel tystiolaeth yr ystyriwyd materion dal / lladd yn ddamweiniol gan felly sicrhau na achosir niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop ac i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig eraill.

53. Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid i fanylion llawn ar gyfer creu a chau daearau moch daear, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu creu a'u cau, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd copi electronig o'r manylion a gyflwynir yn cael ei ddarparu ynghyd ag unrhyw wybodaeth gyfrinachol am foch daear a olygwyd at bwrpas ymgynghori gyda'r cyhoedd neu ymgynghori arall. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru'r effeithiau ar rywogaethau gwarchoddedig.

54. Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun gwneud iawn yng nghyswllt y Fadfall Gribog Fwyaf ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gwneud iawn Madfall Gribog Fwyaf gynnwys y canlynol:

- a. adnabod lleoliad yr ardal(oedd) gwneud iawn ynghyd â rhoi gwybod am leoliad ardaloedd o'r fath i gyrrff penodol ar ffurf fformatau'r system wybodaeth ddaearyddol (GIS);
- b. cynlluniau rheoli hirdymor gan gynnwys adolygiadau cyfnodol;
- c. rhagnodiadau rheoli hirdymor;
- d. rhagnodiadau wardeinio hirdymor;
- e. dull ar gyfer rhoi adnoddau ar gyfer rheoli hirdymor;
- f. personau neu sefydliadau cyfrifol a llinellau cyfathrebu; a
- g. dulliau ar gyfer sicrhau bod yr ardaloedd gwneud iawn yn cael eu diogelu ac yn weithredol yn yr hirdymor.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

55. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cadw, gwella a thrawsleoli'r fflora ar y ddaear yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr ecoleg.

56. Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer difa rhywogaethau planhigion goresgynnol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg yr ardal.

57. Ni cheir meddiannu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd atodlen yn nodi'r holl oriau a'r diwrnodau gweithredu (gan gynnwys gwyliau banc ac unrhyw amseroedd dosbarthiadau fel y bo'n briodol) ar gyfer yr holl ddefnyddiau gweithredol a defnyddiau atodol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni cheir wedyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad heblaw rhwng yr amseroedd a'r diwrnodau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Er mwyn osgoi amheuaeth mae'r amod cynllunio hwn yn eithrio unedau llety gwyliau ac unedau preswyl a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder yr ardal.

58. Ni cheir defnyddio Cyfnod Penrhos a Chyfnod 2 Cae Glas ond fel pentref hamdden gwyliau ynghyd â defnyddiau atodol.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio ac i sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal dan sylw.

59. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl ardaloedd parcio / troi / llwytho a dadlwytho ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

60. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn manylu yr holl feysydd a chyfleusterau storio beiciau (a fydd yn cynnwys stondin beicia, llochesi beiciau a ganolfannau / cyfansoddion seiclo diogel) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol ar gyfer storio beiciau'n ddiogel a sicr yn cael ei wneud i annog deiliaid y datblygiad i deithio ar feic.

61. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad a hyd yr holl lwybrau cefyl, Hawliau Tramwy Cyhoeddus, llwybrau a phwyntiau mynediad i gerddwyr a cherbydau preifat yn yr ardal sydd i'w datblygu fel rhan o'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad a rhaid dangos yr ardaloedd a'r lleoliadau hyn yn glir ar y cynlluniau sydd i'w cyflwyno fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl.

Rheswm: Er lles amwynder y cyhoedd yn gyffredinol a phreswylwyr y tai y mae'r mynedfeydd hyn yn berthnasol iddynt.

Adran B – Amodau Cynllunio Amlinellol – Parc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod Penrhos y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

62. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

63. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd ("FMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu a'i gynnal a'i gadw, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r gwaith yng nghyswllt y cynllun a gymeradwywyd, a hefyd y gwaith cynnal a chadw ar ei gyfer wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd. Rhaid i'r FMP wneud trefniadau ar gyfer gwagu Cyfnod Penrhos neu ran o Gyfnod Penrhos os bydd llifogydd llanw'n digwydd.

Rheswm: I sicrhau bod canlyniadau unrhyw llifogydd wedi cael eu hasesu a'u lliniaru'n ddigonol.

64. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion llawn ac amserlen ar gyfer y gwaith o atgyweirio Basgedi Cerrig a chynnal a chadw wedyn a'r mesurau lliniaru eraill sydd eu hangen ar gyfer yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012), sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sy'n destun yr amod hwn, a'r gwaith cynnal a chadw wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau mesurau i liniaru yn erbyn canlyniadau posibl unrhyw ddigwyddiad llifogydd.

65. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu'r Tŷ Cwch a Baddondy (sy'n cael eu datblygu fel rhan o Gyfnod Penrhos) rhaid cyflwyno manylion ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi lefel(au) arfaethedig y lloriau gorffenedig ar gyfer y Tŷ Cwch a'r Baddondy sydd i fod yn 4.8m AOD o leiaf ac yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I leihau'r perygl llifogydd ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn).

66. Ni chaiff datblygiad Cyfnod Penrhos na rhan o Gyfnod Penrhos ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybr Arfordirol a Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Llwybr(au) Beicio eraill yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun i gyflwyno o dan ddarpariaeth yr amod yma gynnwys cyhoeddusrwydd a hysbysiad o'r mesurau sydd i'w cymryd i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r llwybrau a nodwyd ac amserlen ar gyfer gwneud hynny. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir mewn ysgrifen o dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod Penrhos neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

67. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad preifat a'r ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn meddiannu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

68. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod Penrhos neu ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod â chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cwblhau a gweithredu'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill yn unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

69. Er y mynediad o Ffordd Llundain (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun y "Mynediad Cylchfan Arfaethedig" (cyfeirnod cynllun: 90145_TA_100adolygiad E) a gymeradwyir yma, cyn dechrau datblygu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer dylunio ac adeiladu'r mynediad a dangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peiranyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gweledd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder arfaethedig uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cadw'r lleiniau gweledd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr. Yna rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran C – Caniatâd Cynllunio Llawn – Tŵr y Beiliaid, Tŷ Allan yn Fferm Penrhos a Thŷ Beddmanarch yn Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r Amodau Cynllunio llawn canlynol yn berthnasol yn unig i'r adeiladau presennol a nodir ar ddarlun Rhif 020 sydd ynghlwm fel Atodiad 2 ac a leolir yng Nghyfnod Penrhos a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

71. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond yn dechrau ar ôl gweithredu'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl a gymeradywyd mewn perthynas â'r Cyfnod Penrhos o'r datblygiad. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond ei ddefnyddio ar sail atodol i'r pentref hamdden gwyliau ynghyd â'r defnyddiau atodol eraill a gymeradywyd o dan ddarpariaethau caniatâd cynllunio amlinellol 46C427K/TR/EIA/ECON.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r newid defnydd yn digwydd cyn gweithredu'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod Penrhos cysylltiedig ac i sicrhau ei fod yna'n aros yn rhan o'r un uned gynllunio.

72. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma'n gwbl unol â'r Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai (Darlun Rhif 020).

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

73. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho yng nghyswllt yr holl adeiladau a nodir ar ddarlun Rhif 020 wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei osod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir yma a rhaid wedyn cadw'r ardal honno drwy gydol y defnydd a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a thro'i'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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 gallai fod angen caniatâd adeilad rhestredig.

4. Nodiadau'n ymwneud â rhywogaethau gwarchoddedig ac adeiladau (ystlumod, adar nythu), Deddf Bywyd Gwylt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd), Rheoliadau Cynefinoedd (2010, fel y'u diwygiwyd).

Adran D – Amodau Cynllunio Amlinellol – Tir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Cyfnod 1 Cae Glas, Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefnath, Canolfan Dehongli Treftadaeth a Cyfnod 2 Cae Glas y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n felyn ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

74. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas yn Gyfnod 2 Cae Glas, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylebau llawn gan gynnwys cynllun yn nodi'r lle parcio i gerbydau, y lle troi a llwytho / dadlwytho ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas a'r cyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Cae Glas yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau, lle troi a llwytho / dadlwytho gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 2 Cae Glas neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

75. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, ac fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

76. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl sy'n ymwneud â Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion ar gyfer y lleoliad a'r manylion adeiladu llawn, topograffig ynghyd â manylion eraill gan gynnwys deunyddiau ac amserlen ar gyfer gweithredu unrhyw fwnd neu arglawdd ar hyd ffyrntiad y safle â Gwibfordd yr A55 a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn fod yn unol â'r cynllun Plannu Manwl a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan amod 20 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

77. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu Cae Criced Lôn Trefnath gynnwys manylion llawn y gwaith adeiladu ynghyd â manylion eraill yng nghyswllt

safonau a manyleb y cae criced sydd i'w symud a'r cyfleusterau cysylltiedig (ac sydd i fod yn unol â "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Cyfleusterau Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored" Meysydd Chwarae Cymru (2008) a "Dylunio a Chynnal a Chadw Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored" (2004) neu unrhyw ddogfennau sy'n diweddarau neu'n disodli'r dogfennau hyn) yn lle'r ddarpariaeth bresennol yng Nghyfnod Penrhos ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad yng nghyswllt Cae Criced Lôn Trefnath ddechrau hyd nes y cymeradwyr y manylion o dan yr amod hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall sydd arfaethedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

78. Fel rhan o'r gymeradwyaeth cais(au) am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn ymwneud â datblygiad Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun sy'n dangos manylion yr holl llwybr(au) troed arfaethedig a lleoliad(au) unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill yn y Cyfnod neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Mae'r manylion sydd u'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn i gynnwys o leiaf:

- manylion peirianeg llawn y llwybrau troed arfaethedig ac unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill;
- darpariaethau fydd yn cael eu gwneud ar gyfer mynediad gan bobl gyda nam symudedd neu ar y synhwyrau; a
- amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith.

Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnodau hwnnw ddechrau nes i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid i'r datblygiad a gwaith eraill a gwmpesir gan y cynllun gael eu gweithredu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Ni fydd unrhyw llwybr (au) arall arfaethedig neu unrhyw gyfleusterau mynediad i gerddwyr arall heblaw'r rhai a gymeradwyr yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch-Cymyran. Hefyd er mwyn sicrhau bod ffurf dderbyniol o ddatblygiad a sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer defnyddwyr anabl.

79. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Warchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefnath na'r Ganolfan Dehongli Treftadaeth ddechrau hyd nes y bydd trefniadau ar gyfer y dull mynediad i gerbydau a'r trefniadau mynediad eraill at y Cyfnod(au) hyn wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys, o leiaf:

- manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle;
- lleiniau gweledd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a phellteroedd o boptu, yr uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin; ac
- amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol.

Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun(iau) a gymeradwyir o dan yr amod hwn. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

80. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ynghylch datblygu Cae Criced Lôn Trefignath rhaid cyflwyno cynllun yn dangos nifer, lleoliad a manylion llawn ar gyfer adeiladu'r man(nau) pasio ar hyd Lôn Trefignath (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adnabod yr holl wrychoedd, coed a nodweddion llinellol fel waliau ynghyd â methodoleg a mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr ecoleg a'r tirlun. Rhaid i'r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei weithredu a'i gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y gellir defnyddio Cae Criced Lôn Trefignath.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd. I oleuo ymdrin â materion ecolegol o dan y ddeddfwriaeth berthnasol (NERC, Rheoliadau Cynefinoedd).

81. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r ffyrdd mynediad preifat a ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael eu cwblhau cyn dechrau ar Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

82. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a mannau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod gyda chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a mannau parcio eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

83. Er y mynediad arfaethedig o Barc Cybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun "Mynediad Arfaethedig Cae Glas" (cyfeirnod cynllun: 90145/004 adolygiad A) i Gyfnod 1 Cae Glas a gymeradwyir yma, cyn dechrau ar y Cyfnod hwn o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion dylunio ac adeiladu llawn y mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i

gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn cyn dechrau ar unrhyw ran o Gyfnod 1 Cae Glas. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Nid oes unrhyw ddull mynediad arall ar gyfer cerbydau i fod i / o'r briffordd gyhoeddus heblaw am fynediad dros dro wedi'i gytuno arno at bwrpasau adeiladu'n unig, i / o Gyfnod 1 Cae Glas neu Gyfnod 2 Cae Glas.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran E – Amodau Cynllunio Amlinellol – Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod 1 Kingsland a Cyfnod 2 Kingsland o'r datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n biws ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn, sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

- 84.Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt y Cyfnod o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland yn Gyfnod 2 Kingsland, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylbau llawn gan gynnwys cymysgedd y mathau o dai, nifer yr ystafelloedd gwely, y lle parcio ceir a'r man(nau) troi ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland ac unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Kingsland yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau a lle troi gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 1 Kingsland neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a bod y datblygiad yn darparu cymysgedd priodol o fathau o dai.

- 85.Rhaid i'r safon Diogelu drwy Ddylunio sydd i'w chyflawni gan ddatblygiad preswyl Cyfnod 2 Kingsland gael ei gyflwyno fel rhan o'r ceisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid ailwampio pob un o'r tai yng Nghyfnod 1 Kingsland i gyflawni'r safon Diogelu drwy Ddylunio honno cyn meddiannu'r tai preswyl hynny yng Nghyfnod 2 Kingsland.

Rheswm: I sicrhau amgylchedd diogel ar gyfer y datblygiad.

- 86.Ni cheir defnyddio na meddiannu'r un o'r tai sy'n rhan o Gyfnod 2 Kingsland hyd nes y bydd y lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y tai hynny wedi cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan

ddarpariaethau amod 84. Rhaid wedyn cadw'r lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylostod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

87. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yng nghyswllt datblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun yn dangos manylion yr holl ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

88. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw fel bod ganddynt orffeniad gwaelod isaf cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad neu erbyn unrhyw ddyddiad arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

89. Ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw, rhaid i'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill gynnwys cyrbiau a rhaid wynebu a goleuo'r gerbydlon a'r pafinau cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw neu o fewn pum mlynedd i ddechrau'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad pa un bynnag sy'n dod gyntaf neu o fewn unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

90. Ni cheir meddiannu unrhyw ddatblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw hyd nes y bydd mesurau yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r mynediad a ffyrdd eraill yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cynnal a chadw'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn am gyn hired ag y mae'r defnydd cychwynnol ac unrhyw ddefnydd sy'n dilyn a gymeradwyir yma'n parhau.

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

91. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer gwaredu draenio dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu gweithredu (gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd eu hangen i wasanaethu'r datblygiad) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

92. Ni chaiff datblygiad Cyfnod 1 Kingsland na rhan o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybrau Tramwy Cyhoeddus yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r mesurau hyn gynnwys cyhoeddusrwydd, hysbysiad o'r mesurau ac amserlen ar eu cyfer sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu a glynu'n gaeth wrth y manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod drwy gydol y gwaith o adeiladu datblygiad y Cyfnod neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

93. Er y mynediad o Ffordd Kingsland (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar "Gynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland - Opsiwn A" (cyfeirnod cynllun: 90145/002 adolygiad B) a gymeradwyir yma, ni chaiff unrhyw ddatblygiad o'r Cyfnod perthnasol ddechrau hyd nes y bydd manylion dylunio ac adeiladu llawn ar gyfer y mynediad fel y dangosir hwynt ar y darlun a gymeradwywyd wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peiranyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid wedyn cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir o dan yr amod hwn cyn dechrau unrhyw ran arall o Cyfnod 1 Kingsland. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Ni cheir darparu unrhyw ddull arall o fynediad i gerbydau i / o'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac ar seiliau ecolegol a hanesyddol.

94. Ni chaiff y Materion a Gadwyd yn Ôl sydd i'w cyflwyno ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland gynnwys unrhyw fynediad i gerbydau o gwbl o Mill Road (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon), Hawl Tramwy Cyhoeddus (Rhif 2 Trearddur) sy'n croesi'r safle cais neu'r ffordd sy'n arwain i neu'r manau parcio ceiryng Nghanolfan Hamdden Caergybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar y ganolfan hon).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r Hawl Tramwy Cyhoeddus.

Er gwybodaeth

5. Rhaid darllen yr hysbysiad o benderfyniad yma ar y cyd â thelerau'r cytundeb cyfreithiol ymrwymwyd ynddo yn unol ag adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i

diwygiwyd) dyddiedig 19/04/2016. Cynghorir chi i fodloni eich hun bod gennych yr holl ddogfennau perthnasol.

6. Rhaid cyflawni'r holl waith coed ofynnol mewn cysylltiad â'r caniatâd cynllunio hwn yn unol â "BS 3998:2010 Gwaith Coed – Argymhellion" (Rhagfyr 2010). Mae'r caniatâd cynllunio'n destun cytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhaid i'r holl waith a gyflawnir, lle bo angen, fod â thrwydded wedi'i rhoi gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Reoliadau sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Rheoliadau hyn] yn awdurdodi bod y gweithgaredd / datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen.
7. Bydd angen caniatâd gan Asiantaeth yr Amgylchedd o dan adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 i gyflawni unrhyw waith cwlfer / pibellu ar unrhyw ffos draenio tir neu gwrs dŵr.
8. Bydd angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd i gymeradwyo'r manylion adeiladu mynediad, gan gynnwys draenio dŵr wyneb, cyn cyflawni unrhyw waith i'r briffordd gyhoeddus. Cofiwch ofyn am y ffurflenni angenrheidiol gan Adran Briffyrdd y Cyngor.
9. Mae llwybrau cyhoeddus a llwybrau beicio ar safle(oedd) y cais. Bydd angen caniatâd o dan ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân neu ddarpariaethau eraill ar gyfer unrhyw wyriad, cau neu ddiwygio ac nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn rhoi hyn.
10. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchodedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994 gwarchodir pob aderyn nythu ac mae'r Ddeddf yn gwahardd aflonyddu ar yr adar tra byddant yn nythu yn ystod y tymor magu sef 1 Mawrth – 30 Medi.
11. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchodedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994, mae'n drosedd aflonyddu ar ystlum yn ei loches, neu ladd neu anafu ystlum neu achosi difrod, dinistrio neu atal mynediad at lle mae'n clwydo, p'un ai yw'r lle clwydo hwnnw wedi'i feddiannu neu beidio ar y pryd. Os deuir o hyd i dystiolaeth o ddefnydd gan ystlumod efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru.
12. Nid yw'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud ag unrhyw ganiatâd / trwydded neu ofynion cofrestru a allai fod eu hangen o dan ddeddfwriaeth ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth.
13. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth mae'r cynlluniau a restrir isod a gyflwynwyd i gefnogi cais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON wedi cael ei hasesu fel rhai dangosol yn unig:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Uwchgynllun Dangosol Cyffredinol	PL1114.P.GA103	F
Prif Gynllun Dangosol Penrhos	PL1114.P.GA100	K
Cynllun Meistr Llwybr Arfordirol Penrhos	PL1114.P.GA106	B
Prif Gynllun Dangosol Cae Glas	PL1114.CG.GA100	P
Prif Gynllun Dangosol Kingsland	PL1114.K.GA100	L

Your application has been considered by the Council in accordance with its authority under the above Act and permission has been **GRANTED** with the following conditions:-

The following definitions form part of and are incorporated into the Planning Permission

Definitions:

<p>“Adjacent Communities”</p>	<p>means the residents of the Morawelon and London Road electoral wards in Holyhead (or any subsequent or re-named electoral wards encompassing these areas).</p>
<p>“Advanced Planting”</p>	<p>means the landscaping of all the areas denoted on drawing numbers:</p> <p>PL1114.P.PP102 revision C; PL1114.CG.PP102 revision D; and PL1114.K.PP102 revision C</p> <p>as Advanced Planting, complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock. Specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards).</p>
<p>“Arboriculture Method Statement”</p>	<p>means a method statement prepared in accordance with the procedure in BS 5837: Trees in relation to design, demolition and construction: Recommendations (2012) (or any subsequent version which supersede or updates this British Standard) setting out how site works should be carried out near trees to avoid accidental damage.</p>
<p>“Cae Glas Nature Reserve”</p>	<p>means a visitor centre and nature reserve developed in accordance with this Planning Permission and any subsequent Reserved Matters approval.</p>
<p>“Cae Glas Phase 1”</p>	<p>means the development of up to 315 lodges, central hub building, hotel, park and ride facility, lakeside hub comprising restaurant café, retail and bar uses, new grass football pitch and associated facilities and Combined Heat and Power Centre for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the construction of the Wylfa Newydd nuclear power station authorised by this Planning Permission on land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to</p>

	this decision notice.
“Cae Glas Phase 2”	means the conversion of the units developed as part of Cae Glas Phase 1 or any component parts of that Phase into a leisure village as authorised by this Planning Permission
“Cloddiau”	means traditional raised stone faced earth bank boundary features with hedging planted on top.
“Demolition Method Statement”	means a method statement which shall include a timetable, identification of building or structure (or part of) to be demolished including photographs, method of demolition including a schedule of proposed work, structural reports where appropriate, protection measures of all boundary walls, hedges/trees and retained structures, sustainable disposal and re-use of materials, measures to safeguard protected and other species, and reinstatement measures.
“Design Guide”	means a Design Guide for each Phase of the development submitted to the Local Planning Authority to demonstrate how all the detailed Reserved Matters and all details to be submitted under conditions of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON in relation to each Phase of the development will attain the standard set out in the definition of Exemplar Development
“Detailed Construction Environmental Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the detail approved in the Preliminary Construction Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction.
“Detailed Construction Traffic Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the Preliminary Traffic Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction traffic.
“Drainage Strategy”	means an indicative scheme indicating discharge points and methods of foul, surface water and land drainage disposal.
“Ecological Survey”	means a report identifying habitats and/or species submitted as part of the planning application hereby approved or any such updates of the Ecological Survey(s) submitted in the

	future in connection with the planning permission.
Environmental Statement	means the Environmental Statement and any Additional Environmental Information submitted under planning application reference 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features”	means the inclusion of hedges, Cloddiau, dry and other stone walls, existing path and roadside verges.
“Exemplar Development”	<p>means exceptionally high quality, sympathetic and sustainable development appropriate to the Phase or component part of the development in the overall context of the landscape and the Area of Outstanding Natural Beauty (“AONB”) which contains a vision appropriate to the conservation and enhancement of the AONB and which shall have the following overarching priorities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensure a high standard of settlement design and its visual and physical integration in relation to the AONB, existing communities and the countryside; • Aim to conserve and enhance the special qualities of the AONB and address any actions relevant to development in the AONB, as set out in the Anglesey AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan); • Aim to conserve and enhance landscape features of soils, trees, boundaries and views which are important to character, sense of place and heritage; • Where existing settlement and landscape characteristics are positive and distinctive, to conserve and integrate their use within the development, but where those existing settlement and landscape characteristics are weak or poor, to develop new design characteristics appropriate to the enhancement of the landscape and visual context; • Deliver an attractive multifunctional public realm, which incorporates safe movement for people, recreational opportunities, natural habitats and Sustainable Drainage Systems SDS within Soft Landscaping; • Ensure the planning of the Soft Landscape is given high priority alongside utilitarian functions such as

	<p>roads, sight lines, car parking, service runs, bin stores and lighting;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utilise built form, landform, planting, boundaries, building/surface materials, colour, craftsmanship and traditions appropriate to the locality and development objectives; and • Set out a Landscape Strategy informed by landscape and visual analysis to capture the priorities listed in this definition to inform the form and appearance of the development of the Phase(s).
“Flood Management Plan”	means a plan which identifies the risk(s) from flooding to the Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice once developed through the Penrhos Phase or component part of this Phase and sets out an action plan for managing any risk identified through that plan.
“Gabion Basket”	means a modular basket or cage filled with aggregate or rocks used in building a support or abutment.
“General Landscaping and Tree Planting”	means complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007 - Nursery stock: Specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards)
“Hard Landscaped Areas”	means the use of construction materials which are used to improve a landscape by design.
“Heritage Asset”	means a building, archaeology, monument, site, place, area or landscape identified as having a degree of significance meriting consideration in planning decisions, because of its heritage interest. Heritage Asset includes designated heritage assets and assets identified by the local planning authority (including local listing).
“Historic Environment”	means all aspects of the environment resulting from the interaction between people and places through time, including all surviving physical remains of past human activity, whether visible, buried, and landscaped and planted or managed

	flora.
“Heritage Interpretation Centre”	means a publicly accessible building and associated visitor car and cycle parking facilities provided in an appropriate position in the vicinity of the Trefignath Burial Chamber as described in the planning application hereby approved which will be required should Cae Glas Phase 1 be developed.
“Interpretation”	means the full range of potential activities intended to heighten public awareness and enhance understanding of a cultural heritage site or the AONB. These activities can include print and electronic publications, public lectures, on-site and directly related off-site installations, educational programmes, community activities, and ongoing research, training and evaluation of the interpretation process itself.
“Kingsland Phase 1”	means the development of up to 320 units on Kingsland, Kingsland Road, Holyhead delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice shall to be used for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the Wylfa Newydd nuclear power station construction as described in the planning application hereby approved.
“Kingsland Phase 2”	means the conversion of the Nuclear Worker Accommodation developed as part of Kingsland Phase 1 into residential dwellings on a phased basis as the new nuclear power station (known as Wylfa Newydd) construction workforce reduces, comprising refurbished dwellings and infrastructure as described in the planning application hereby approved.
Landscape and Visual Impact Assessment	means Chapter 9 of of the Environmental Statement including all appendices, associated materials and any additions and or amenities submitted under planning application 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Local Planning Authority”	means Cyngor Sir Ynys Mon / Isle of Anglesey County Council or any subsequent council following any local government re-organisation.
“Landscape Strategy”	means a strategy which shall include the following detail: <ul style="list-style-type: none"> 6. criteria defining landscape setting; 7. identify areas, landmarks and features which are most important to the landscape setting of the AONB and

	<p>which should be safeguarded;</p> <ol style="list-style-type: none"> 8. provide guidelines to ensure that the development is compatible with the Phase in which it is located; 9. outline measures aimed at maintaining, enhancing and restoring features in the AONB; and 10. the provision for monitoring, altering and adding to measures aimed at mitigating impacts of the development on the AONB.
“Lighting Scheme”	means a scheme, submitted for each Phase or component part of the development, to include full details of all external lighting, the design and specification, and methodology for the installation and lighting times (including duration) in the Lighting Scheme which shall have full regard to statutory and other protected species, the AONB, light pollution of night skies, residential properties and the sustainability credentials of the development approved by this Planning Permission.
“Management, Repair and Maintenance Plan”	means a plan which shall make provision for the retention, repair, enhancement and reinstatement of Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features. The Management, Repair and Maintenance Plan shall include provision for the use of local natural stone or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics for enhancement, repair and reinstatement of Cloddiau, dry and other stone walls and shall also include provision for appropriate ecological protection and enhancement measures.
“Natural Stonework and Pointing”	means the type, colour, size and bedding of stone, coursing, type of pointing and mortar mix.
“Nuclear Worker Accommodation”	means the units to be constructed as part of the Development of Cae Glas Phase 1 and Kingsland Phase 1 for use by workers employed in the construction of the new nuclear power station (known as WylfaNewydd)
“Penrhos Phase”	means a leisure village comprising up to 500 new leisure units and associated development as described in the planning application hereby approved on land delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.
“Phase”	means any one of the following “Phase”(s): the Penrhos Phase;

	Cae Glas Phase 1; Cae Glas Phase 2; Cae Glas Nature Reserve Phase 1; Cae Glas Nature Reserve Phase 2; Heritage Interpretation Centre; Lon Trefignath Cricket Pitch; Kingsland Phase 1; and Kingsland Phase 2.
“Phased Ecological Plan”	means individual plans detailing the avoidance, mitigation and compensatory works for habitat and species to be prepared for each Phase or component part of the development
“Phasing Plan”	means a plan setting the parameters which all Reserved Matters approval applications shall comply with and includes any subsequent amended plan approved by the Local Planning Authority
“Photo Point Monitoring”	means a fixed point or location photography tool used to record significant development transformation and to monitor progress and the effectiveness of mitigation from the commencement of development up to the completion of the development through use of real time photography from locations and at points of time prior, during and following the development (to be approved in writing by the Local Planning Authority) including that time taken for mitigation such as landscaping to be established.
“Ponds and Water Bodies Strategy”	means a strategy in relation to the location, size (including cross sections) and function of all proposed water bodies for each Phase or component part of the development which shall be informed by objectives of the Sustainable Drainage Systems SDS Scheme, Phased Ecological Plans and the Wildlife Conservation Management Plan (including water elements thereof).
Preliminary Construction Environmental Management Plan	means a report providing the environmental management framework for the construction of the Phase or any component part of the development including mitigating principles to minimise potential environmental impacts of construction of any Phase or component part of the development which shall accord with mitigation measures contained in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved

Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan	means a report providing the environmental management framework for the construction traffic in each Phase or component part of the development including mitigating principles to minimise potential environmental impacts of construction traffic in the construction of that Phase or component part of the development which shall accord with the mitigation measures in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved
“Public Realm Strategy”	means a framework that identifies all public spaces to be included as part of each Phase or component part thereof and sets out a vision to ensure a cohesive approach to the design and quality of all the public open space(s) in the development and their maintenance and management thereafter.
“Lon Trefignath Cricket Pitch”	means a new grass Cricket pitch, vehicular access and associated facilities on Lon Trefignath to replace the existing cricket pitch and associated facilities at Penrhos should they be developed as part of the Penrhos Phase as described in the planning application hereby approved.
“Regions of Provenance”	relates to the numbering system used by Natural Resources Wales (Formerly Forestry Commission Wales) to divide Great Britain into four regions of provenance. These are defined areas within which similar ecological and climatic characteristics are found. They provide a framework for specifying sources of Forest Reproductive Material (FRM).
“Reserved Matters”	means reserved details submitted to the Local Planning Authority in respect of each Phase (or component part of the development) for approval as defined in Condition 1 of this Planning Permission
“Setting”	means, under the provisions of condition 36 of this Planning Permission, the surroundings in which a heritage asset is experienced. The extent of the Setting is not fixed and may change as the asset and its surroundings evolve. Elements of a Setting may make a positive or negative contribution to the significance of an asset, may affect the ability to appreciate that significance or may be neutral.
“Significance”	means, under the provisions of condition 36 and

	37 the value of a Heritage Asset to the current and to future generations because of the interest of a heritage asset. That interest may be archaeological, architectural, artistic or historic. Significance derives not only from a Heritage Asset's physical presence, but also from its Setting.
“Soft Landscape”	means the vegetative materials which are used to improve a landscape through design techniques.
“Standard”	means the size of a tree which shall have a minimum girth at 1 metre in height of between 8 to 10 cm and a height from the ground to tip of between 2.5 to 3 metres as set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard)
“Wildlife Conservation Management Plan”	means a plan to be prepared which shall detail the methods to introduce promote maintain and enhance the ecological and wildlife areas identified within the planning application hereby approved.
“Written Scheme of Investigation”	means a scheme designed to advance the understanding of the past before an identified Heritage Asset or the relevant part of it is irretrievably lost by ensuring that: <ul style="list-style-type: none"> 14. any archaeological investigation, including recording sampling and reporting, is carried out to professional standards and to an appropriate level of detail proportionate to the Heritage Asset's likely Significance, by an organisation or individual with appropriate expertise; 15. the resultant records, artefacts and samples are analysed and where necessary conserved; 16. the understanding gained through carrying out these activities is made publicly available; and 17. an archive is created, and deposited for future research.

Section A. Outline Planning Conditions - Applicable to all 3 Sites

The following Outline Planning Conditions are applicable to all 3 application sites outlined in red on the plan Enclosed as Appendix 1 of this decision notice. These planning conditions should be read in conjunction with those listed in Sections B, C, D and E below of this decision notice

This planning permission should be read in accordance with the Definitions contained within the above table.

1. The development hereby approved under this planning permission may be delivered on a phased basis and applications to the Local Planning Authority for the approval of the appearance, landscaping, layout and scale (hereafter called the “**Reserved Matters**”) in respect of a Phase or any component parts of the development shall be carried out in conformity with the approved Phasing Plan(s)

Reason: To secure the satisfactory and comprehensive development of the site.

2. No development of any Phase or component part of the development shall commence until the Reserved Matters in respect of that Phase or component part of the development has been approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: The application is for part Full and part Outline planning permission and this relates to the need to secure the relevant reserved matters detail required for an Outline planning permission

3. The first Reserved Matters approval application shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 3 years beginning with the date of this planning permission. All subsequent Reserved Matters approval applications shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 10 years beginning with the date of this planning permission.

Reason: In granting a period in excess of the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990 regard has been had to the development plan and to the nature of the Development i.e. this is a phased development, part of which is contingent on a use as Nuclear Worker Accommodation in connection with the proposed new nuclear power station known as Wylfa Newydd.

4. The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:
 - the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
 - the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions and to enable the Local Planning Authority to review the suitability of the development in the light of any altered circumstances which may arise and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

5. No development shall commence until a Phasing Plan for each Phase of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Phasing Plan shall provide a timetable for the sequential implementation, completion and occupation/use of all areas and component parts of the Phase together with detail of the

50

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. /
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

location of all associated facilities, services, roads, landscaping and any other associated elements. The development shall be carried out in accordance with the provisions of the approved Phasing Plan.

Reason: To ensure that the sequence and timescale for the ongoing development and completion of each Phase of the development take place in a satisfactory manner.

6. The development hereby permitted shall be carried out strictly in accordance with the following approved plans:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Red Line Boundary –Composite Plan	PL1114.P.RL100	E
Penrhos Parameter Plan – Land Use	PL1114.P.PP101	C
Cae Glas – Parameter Plan – Land Use	PL1114.CG.PP101	C
Kingsland Parameter Plan – Land Use	PL1114.K.PP101	B
Building Heights Penrhos	908	I
Building Heights Cae Glas	911	G
Building Heights Kingsland	909	C
Penrhos Parameter Plan - Advanced Planting	PL1114.P.PP102	C
Cae Glas – Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.CG.PP102	D
Kingsland Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.K.PP102	C
Proposed Roundabout Access	90145_TA_100	E
Proposed Cae Glas Access	90145/004	A
Kingsland Road Proposed Layout – Option A	90145/002	B
Scale Parameters Key Plan	020	
Scale Parameter Schedule	913	

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

7. As part of each Reserved Matters approval application and any application to discharge a planning condition of this planning permission:
- information demonstrating how the application falls within the ambit of the Environmental Statement (approved as part of this Planning Permission); and
 - information demonstrating how all of the planning conditions of this planning permission are being complied with

shall be provided to the Local Planning Authority.

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has given its written consent that the requirements contained in this condition have been discharged in respect of the development proposed as part of that Reserved Matters approval application and the development shall be carried out in accordance with the information approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the environmental information submitted as part of the planning application hereby approved and contained within the Environmental Statement is (where required) kept updated and that the Reserved Matters application(s) fall within the parameters of the assessed environmental impacts; and to ensure that the conditions within this planning permission are being adhered to the satisfaction of the Local Planning Authority.

8. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by an update to the Landscape and Visual Impact Assessment (approved as part of this Planning Permission) which shall be specific to the development proposed under the Reserved Matters approval application. The update provided under this condition shall accord with the third edition Guidelines for Landscape and Visual Impact Assessment (April 2013) Landscape Institute (or any subsequent versions of these guidelines). The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the update to the Landscape and Visual Impact Assessment in writing provided to under this condition. The development shall be carried out in accordance with the update to the Landscape and Visual Impact Assessment approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

9. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by a Design Guide demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the definition of Exemplar Development. The Design Guide shall:
 - include consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, landscaping existing and proposed ground, floor and other levels;
 - set out in detail of how the principles of Exemplar Development apply to the development proposed within that Phase or component part of the development;
 - be based on best practice guidelines and shall at a minimum reflect detailed guidance in Technical Advice Note 12 Design (2016) (TAN 12) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance);
 - include a section entitled "Appraising Context" as detailed and specified within TAN 12;
 - demonstrate how all the Reserved Matters approval applications for a Phase or a component part of the development attain and adhere to the provisions of the development and other planning policies material to the consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, existing and proposed landscaping, floor and other levels; and
 - include the detailed provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban & rural Environment (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance).

Prior to producing the Design Guide all relevant statutory and other consultees shall be consulted (such list to be agreed in writing with the Local Planning Authority) and the breadth and content of the Design Guide shall reflect the responses received from the approved consultees under this condition. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Design Guide. The development shall be carried out in accordance with the Design Guide approved by the Local Planning Authority under this condition.

52

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

10. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include detail explaining how the development proposed under the Reserved Matters approval application aims to conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty AONB and any such statement shall demonstrate its compliance with the definition of Exemplar Development with reference to the following:
- the Landscape and Visual Impact Assessment approved under this planning permission and any update to this document which is required as part of the relevant Reserved Matters approval application; and
 - the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Management Plan 2015 - 2020 (or any plan which updates or supersedes this plan)

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing compliance with this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

11. Each Reserved Matters approval application shall submit an Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Landscape Strategy relating to the development proposed under the Reserved Matters approval application to the Local Planning Authority for its written approval and the AONB Landscape Strategy to be submitted under the provisions of this condition shall:
- include a scheme of Photo Point Monitoring records which shall include as a minimum locations and a timetable for taking photographs prior to commencement of development, during the construction of the development and following the completion of the development; and
 - provide a Landscape Strategy which positively responds to the special qualities and views of the AONB, ensuring linkages to other parts of the AONB are provided and the provision for the monitoring, revision and addition of measures to mitigate impacts on the AONB having regard to the objectives, policies and management requirements of Isle of Anglesey's AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan).
 - provide detail (where necessary) of the inter-relationship between the development proposed under the Reserved Matters approval application and the other component parts of the development which have been approved by the Local Planning Authority

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the AONB Landscape Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the AONB Landscape Strategy approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

12. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include a list of all relevant statutory designations and legislative provisions which are required to be complied with as part of the development and a written statement demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the provisions thereof.

Reason: To ensure a satisfactory form of development which accords with all relevant statutory requirements.

13. The external materials to be used as part of the development shall include local sustainable external materials comprising green roofs, local natural stone and a local natural mineral slate or natural stone/slate of equivalent colour texture and weathering characteristics, which aim to conserve and enhance the AONB.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

14. Any stone proposed to be used in connection with a Phase or component part of the development (including the repair of any existing Natural Stonework and Pointing) shall be of a local natural stone or a natural stone of equivalent colour texture and weathering characteristics. No Phase or component part of the development shall commence until samples of the natural stone and full construction details of all the Natural Stonework and Pointing proposed to be used in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detail approved under this planning condition must thereafter be adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

15. Each Reserved Matters approval application shall include full details of the proposed slab levels of the buildings and ground modelling in relation to the existing and proposed levels and the surrounding land which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of the Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

16. Each Reserved Matters approval application shall provide details illustrating how the development proposed under that Reserved Matters approval application will be sited and designed in accordance with the distances and provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban and Rural Environment Guidance Note: 8 Proximity of Development (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance) in relation to existing and proposed dwelling(s) to be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing compliance with this condition and the development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To prevent any unacceptable overlooking and provide acceptable outlook from any existing or proposed dwelling(s) within or adjacent to the Phase.

17. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until full details of all external materials and finishes (which shall include such details for all building(s), Hard Landscaped Areas, engineering operations and works associated with the development) which shall accord with the approved Design Guide for that Phase or component part of the development and which shall include colours, construction details (where appropriate) and methods for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details approved under this condition shall be implemented in full and adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

18. Each Reserved Matters approval application shall include full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works for that part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority. No Phase or component part of the development shall commence until a suitably qualified engineer's report for all engineered gradients, batters, bunds, all retaining structures and bridges and any associated engineering works associated with that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the development is undertaken in a safe manner and to ensure a satisfactory appearance of the development.

19. Each Reserved Matters approval application shall include a Public Realm Strategy which shall include full details of Interpretation information, management arrangements and measures to facilitate public access (which shall include detailed provisions specifically for Adjacent Communities and disabled users) for the "Public Open Space" identified on drawing numbers: PL1114.P.PP101 revision C and PL1114.K.PP101 revision B and the "Managed Access Open Space" on drawing number: PL1114.CG.PP101 revision C hereby approved and which shall be included in the Public Realm Strategy and a timetable for their implementation which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the Public Realm Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the approved Public Realm Strategy.

Reason: In the interests of the amenities of open and other spaces within the development and to enhance the Area of Outstanding Natural Beauty.

20. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of Advanced Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The Advanced Planting scheme shall comply with the standards set out in "BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations" (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards) and be in general conformity with the Advanced Planting areas denoted on drawing numbers PL1114.P.PP102 revision C, PL1114.CG.PP102 revision D and PL1114.K.PP102 revision C. The Proposed Advanced Planting scheme shall be of Regions of Provenance 30, or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase of the development and shall include Standard or multi-stem trees and shall show the proposed planting including the phasing and timetable thereof, including

species, size and density and distinguish those trees to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of ten years from planting. The details to be submitted under the provisions of this condition shall also include full existing and proposed ground re-profiling and mounding works to an Ordnance Survey Bench mark(s) (datum point(s)). The approved details shall be implemented in accordance with the details to be approved under the provisions of this condition and shall accord with the Phasing Plan to be approved in writing under the provisions of condition 5 of this planning permission.

Reason: In the interests of the visual amenity of the locality and the statutorily protected landscape

21. Any trees or shrubs which form part of the approved Advance Planting and within a period of ten years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a similar size, species and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality and the statutorily protected landscape.

22. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of General Landscaping and Tree Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The General Landscaping and Tree Planting Scheme shall comply with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or updates these British Standards) need not include detail relating to the Advanced Planting; provide for the retention of existing trees and hedges in respect of the Phase or component part of the development; show the proposed planting which shall be of Regions of Provenance 30 or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase or component part of the development, include full details of the species, size and density and distinguish those trees and hedges to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of five years from planting. The approved new planting shall be implemented no later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the General Landscaping and Tree Planting Scheme in writing. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality.

23. Any trees or shrubs which form part of the approved General Landscaping and Tree Planting Scheme which within a period of five years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or a shrub of a similar species, size and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality.

24. Each Reserved Matters approval application shall include a survey and an Arboriculture Method Statement. The design, layout, materials and specification of the development under each Phase or component part of the development shall provide for the retention and enhancement of significant trees, groups and woodlands which shall be in accordance with the principles set out in:
- “BS 5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations” (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard).
 - Arboriculture Impact Assessment: Outline Application TEP (May 2013).
 - Woodland Methodology & Notational Woodland Strategies (April 2013) Planit.

Reason: To retain and safeguard significant trees in the interests of the visual amenity of the locality.

25. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features (“ETAL”) which are to be retained, repaired or reinstated within that Phase or component part of the development. These details shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Management, Repair and Maintenance Plan (“MRMP”) for the ETAL including a timetable for the implementation thereof for the lifetime of the development of that Phase of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The MRMP(s) to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and any timetable therein.

Reason: To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

26. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme indicating all the proposed means of enclosure around and within that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall:

- ensure that the means of enclosure provided as part of the scheme submitted under this condition accords with the provisions of the approved Design Guide (see condition 9) for a Phase or component part of the development;
- include provision for the planting of hedges and the erection of Cloddiau, dry and other stone walls; and
- include a method statement for the construction and maintenance thereof and ensure that any stone proposed shall be of a local natural stone, or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics.

The means of enclosure approved under the provisions of this condition shall be erected in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority and prior to the use of the Phase or the component part of the development to which it relates.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

27. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme providing full details of all acoustic barriers, fencing or other measures and a timescale for the implementation thereof

which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the scheme submitted under this planning condition. The development shall be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interest of the amenities of occupants of the development and the amenities of the area and to enhance the tranquillity of the Area of Outstanding Natural Beauty.

28. Each Reserved Matters approval application shall include full details including external details of all Refuse Storage and Recycling Facilities (“RSFR”) and a Waste Strategy (“WS”) detailing the minimisation re-use and recycling of waste, waste pollution prevention measures and the prevention of littering and dog fouling for that Phase or component part of the development. The RSFR and the WS shall include a timescale for the implementation of these schemes. f. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the RSFR and the WS. The development shall be carried out in accordance with the RSFR and the WS approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development, enhance the amenities of the area and conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty. Also to safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

29. Each Reserved Matters approval application shall include full details of any structures, cabling and any associated apparatus forming part of the Lighting Scheme for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not be occupied until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Lighting Scheme. The development shall be carried out in accordance with the Lighting Scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To safeguard the amenities of the area and of occupants of neighbouring dwellings, to safeguard protected and other species and to conserve the Area of Outstanding Natural Beauty, dark skies and to ensure a sustainable form of development.

30. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all proposed electrical, telecommunications, gas and other services for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. No development of the Phase or component part of the development shall commence until the detail under this condition has been approved in writing by the Local Planning Authority. The development shall be carried out in accordance with the detail approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves the Area of Outstanding Natural Beauty and to safeguard ecological and landscape features.

31. Each Reserved Matters approval application shall include details of the stand-off distances from utilities infrastructure for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure adequate protection of statutory undertakers' assets and services provided.

32. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Environmental Management Plan ("PCEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Environmental Management Plan ("DCEMP") for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCEMP. The DCEMP shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail of:

- the sustainability of the construction methods to be employed;
- working hours during the construction of the Phase or component part;
- residential amenity impact including any private vehicular or pedestrian rights of way and any proposed mitigation;
- General public amenity including Public Rights of Way and any permissive footpaths and any proposed mitigation.
- convenience and safety measures;
- parking arrangements associated with construction;
- loading/unloading requirements;
- location of storage areas;
- dirt and dust control measures and mitigation which shall include measures to prevent damage to retained vegetation;
- noise, vibration and pollution control impacts and mitigation;
- water quality and drainage impacts and mitigation;
- arboriculture impacts and mitigation in accordance with BS5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard) which shall accord with the details to be approved under condition 24;
- bio-security relating to protected and other species and impacts on the Site of Special Scientific Interest (SSSI) and mitigation;
- monitoring and compliance measures including corrective/preventative actions with targets in the DCEMP which shall accord where relevant with British Standards (BS);

The DCEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part of the development to which it relates.

Reason: To safeguard against any impact the construction Phase of the development may have on the environment, landscape, local ecology and local amenity and to ensure that accidental damage does not occur to the tree(s) during building operations.

33. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ("PCTEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Traffic Environmental Management Plan DCTEMP relating to that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCTEMP. The DCTEMP

shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail on :

- vi. the means of transportation and locations for the storage of plant, equipment and materials associated with the construction of the development including the access to and egress from the site from / to the highway;
- vii. specification of vehicular access point(s) and haulage route(s) and of any temporary signage to be provided to identify the route for construction traffic and measures to promote its safe use;
- viii. identification of the routing strategy and procedures for the notification and conveyance of any indivisible “out of gauge” loads. This includes any necessary measures for the temporary protection of carriageway surfaces; for the protection of statutory undertakers’ plant and equipment; and for the temporary removal and subsequent replacement of street furniture;
- ix. description of the arrangements to be made for on-site parking for personnel working on the site and for visitors; and
- x. proposals for communicating information relating to the DCTEMP to the Local Planning Authority.

The DCTEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part to which it relates.

Reason: To minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway for the duration of the construction Phase(s) of the development and to promote highway safety.

34. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Soil Management Plan (“SMP”) for that Phase or component part of the development detailing the soil excavation, handling and storage shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each SMP should identify strategies for waste minimisation, pollution prevention and restoring areas disturbed during construction. The SMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the soil structure on the application site.

35. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Waste Management Plan (“WMP”) for that Phase or component part of the development detailing construction waste handling, storage and disposal shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each WMP should identify strategies for waste minimisation, recycling and pollution prevention during construction. The WMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

36. Each Reserved Matters approval application shall include a Heritage Conservation Management Plan (“HCMP”) which shall identify and set out the following matters for that Phase or component part of the development:

60

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

- a description of the Significance of the Heritage Asset(s) affected;
- a description of the contribution of their Setting to that Significance;
- an assessment of the impact of the Phase on the Significance of the Heritage Asset.
- a timetable for implementation thereof; and
- The Significance of all Heritage Asset(s) includes their grounds, boundaries and Setting(s).

The HCMP shall detail how the Significance of the Heritage Assets will be preserved and enhanced as part of the development proposed under the Reserved Matters approval application, alterations and repairs, use, Interpretation and management of the Heritage Asset for that Phase or component part of the development. The HCMP shall define and ensure engagement with all relevant stakeholders. It shall contain detailed provisions for implementation, alteration, repairs, monitoring and review. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the HCMP. The development shall be carried out in accordance with the HCMP approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that heritage assets, their setting and any features of special architectural or historic interest are safeguarded and enhanced.

37. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all demolition, including a Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development. The Written Scheme of Investigation shall include an assessment of Significance and:
- a. preservation and sensitive re-use of the Historic Environment;
 - b. a Demolition Method Statement;
 - c. a programme and methodology of site investigation and recording;
 - d. a programme for post investigation assessment;
 - e. provision to be made for analysis of the site investigation and recording;
 - f. provision to be made for publication and dissemination of the analysis and records of the site investigation;
 - g. provision to be made for archive deposition of the analysis and records of the site investigation;
 - h. nomination of a competent person or persons/organisation to undertake the works set out within the Written Scheme of Investigation; and
 - i. timetable for the implementation of the above provision.

All demolition and development of a Phase or component part of the development shall be carried out strictly in accordance with the Written Scheme of Investigation approved by the Local Planning Authority.

The development of a Phase or component part shall not be occupied until the site investigation and post investigation assessment for that Phase or component part of the development has been completed in accordance with the programme set out in the Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development approved by the Local Planning Authority under the Reserved Matters approval application and the provision made for analysis, publication and dissemination of results and archive deposition has been secured in accordance with the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and to record any archaeological evidence that may be present on the site.

38. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Written Scheme of Investigation of any archaeological remains for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. Thereafter, a programme of archaeological work in respect of that Phase or component part of the development shall be fully carried out in accordance with the requirements and standards of the Written Scheme of Investigation approved under this condition.

Reason: To secure the provision of an archaeological excavation and recording of remains.

39. Each Reserved Matters approval application shall include a Drainage Strategy detailing the foul drainage being connected to the public sewerage system. It shall also include for the connection of all existing buildings on Cae Glas Phase 1 and the Penrhos Phase to the public sewer. No development of any Phase or component part of the development shall commence until detailed designs for foul, surface water and land drainage for that Phase or component part of the development (which shall accord with the provisions of condition 5 to be approved under the provisions of this planning permission) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved Drainage Strategy shall be implemented prior to the use of any part of the development to which it relates.

Reason: To ensure that effective and enhanced drainage facilities are provided for the development and existing development and to ensure that no adverse impacts occur to the environment or to properties adjacent to the development.

40. Prior to commencement of any Phase or component part of the development details of the Sustainable Drainage Systems ("SDS Scheme") for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The SDS Scheme shall take into account the provisions of the approved Drainage Strategy (approved under condition 39) and shall be based on the drainage principles set out in the Flood Consequences Assessment Report (Capita Symonds, 2012) approved by this planning permission. Where a SDS Scheme is to be implemented for any Phase or component part of the development, the details for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and shall:

- iv. provide information about the design storm period and intensity, the method employed to delay and control the surface water discharged from that Phase or component part of the development and the measures to be taken to prevent pollution of the receiving groundwater and/or surface waters;
- v. specify a timetable for the implementation of the SDS Scheme; and
- iii. provide a management and maintenance plan for the lifetime of the Phase or component part of the development to which it relates including any associated

drainage system or infrastructure required to service each Phase or component part of the development, and ensuring that the following provisions are included in the plan:

- a. the arrangements for adoption by any public authority or statutory undertaker or other arrangements to secure the operation of the scheme throughout its lifetime; and
- b. the maintenance arrangements shall include monitoring for any ecology (having regard also to the relevant Phased Ecological Plans) present and a methodology to protect identified ecology as part of the management and maintenance plan.

The approved SDS scheme for each Phase or component part of the development shall be implemented in full prior to the commencement of the development proposed as part of a Phase or under a Reserved Matters approval application and its provisions shall thereafter be adhered to.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for as part of the development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage /disposal of surface water from the development. Also to safeguard and to enhance ecological interest and protected species.

41. Land drainage run-off shall not be permitted to discharge, either directly or indirectly, into the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

42. No surface water shall be allowed to connect, either directly or indirectly, to the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

43. Foul and surface water discharges shall be drained separately from the application sites.

Reason: To protect the integrity of the public sewerage system.

44. Each Reserved Matters approval application shall include a Culvert and Pipe Management Plan which shall identify all existing culverts and pipes. No development of a Phase or component part of the development shall commence until a detailed Culvert and Pipe Management Plan for that Phase or component part of the development (including a timetable for implementation thereof) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detailed Culvert and Pipe Management Plan shall provide full details of all existing culverts and piped drainage arrangements for that Phase or component part of the development and shall make provision for clearing, maintaining and where appropriate opening up any existing culverts and piped drainage arrangements. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure the effective operation of culverts and pipes to reduce the risk of flooding. Also to safeguard and enhance ecological interest and protected species, and also taking due account of relevant Phased Ecological Plans.

45. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location, size including cross sections and function of all proposed water bodies and a Ponds and Water Bodies

Strategy which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development in respect of a Phase or component part of the development shall commence until full details of the hydrological, geotechnical and engineering details of all ponds and other water bodies approved as part of the Reserved Matters have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) shall be carried out in accordance with the approved details and a timetable for the implementation thereof.

Reason: For the avoidance of doubt and to safeguard and enhance landscape features, ecology for amphibians, birds and any protected species.

46. Each Reserved Matters approval application shall include a site investigation scheme based on the provision of information for a detailed assessment of the risk of contamination to all receptors, an options appraisal and remediation strategy giving full details of the remediation measures required and their implementation, long term monitoring and maintenance plan for contaminants. This scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the details submitted under this condition have been approved by the Local Planning Authority. Once approved, the details approved under this condition shall be implemented in full and thereafter adhered to.

Reason: To ensure that any risk to receptors from contamination present on the site or as part of any Phase or component part is satisfactorily remedied.

47. There shall be no occupation or use of each Phase or component part of the development affected by contaminants identified in condition 46 until a verification report demonstrating completion of the works set out in the approved remediation strategy for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that any contamination present on the site or as part of any Phase is satisfactorily remedied.

48. Each Reserved Matters approval application shall include a Phased Ecological Plan for that Phase or component part of the development, which shall accord with the details to be approved by the Local Planning Authority under condition 5 of this planning permission. Each Phased Ecological Plan shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and enhance the ecology on site, protected and other species.

49. The need for any protected species licence shall be identified as part of each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority in respect of a Phase or a component part of the development. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the Local Planning Authority has been provided with and has confirmed in writing that either:

- c) a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Statutory Instrument replacing these Regulations) authorising the specified development to go ahead is required; or

- d) a statement in writing from the relevant licensing body to the effect that a protected species license is not required for that Phase or a component part of the development.

Reason: To help ensure compliance with the Habitat Regulations (2010).

50. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development an Ecological Monitoring Strategy (“EMS”) for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The content of the EMS shall include the following:
- n. aims and objectives of monitoring to match the stated purpose;
 - o. confirmation of adequate baseline conditions prior to the start of development;
 - p. appropriate success criteria, thresholds, adverse factors, triggers and targets against which the effectiveness of the various conservation measures being monitored can be judged;
 - q. methods of data gathering and analysis;
 - r. surveillance undertaken to monitor and mitigate the impacts of incidental capture/killing;
 - s. location of monitoring;
 - t. timetable for the implementation thereof and subsequent monitoring provision for the duration of the use of that Phase or component part of the development hereby approved which shall remain in full force and effect for so long as the development hereby approved remains in use;
 - u. timing and duration of monitoring which shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority at intervals identified in the EMS or at the written request of the Local Planning Authority;
 - v. responsible persons and lines of communications;
 - w. review, dissemination and where appropriate, publication of results and outcomes;
 - x. provision for corrective actions to be agreed in writing with the Local Planning Authority and implemented within set timescales where the monitoring indicates that the provisions of criterion a) and c) are not being met.
 - y. detail of how the EMS has taken into consideration the relevant approved Phased Ecological Plan(s); and
 - z. evidence that the matters within the ambit of points a. to l. have been agreed and approved in writing with statutory and any other relevant consultees.

The work(s) identified in the EMS shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the conservation status of habitats and species and that the results of mitigation and compensation measures are suitably monitored. The purpose of the EMS shall be to monitor and mitigate the impacts of the development in the short and long term on habitats and species considered to be of ecological interest for each Phase or component part of the development.

51. No Phase or component part of the development shall commence until a method statement for protected species for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The content of the method statement shall include the:
- i) purpose and objectives of the proposed work(s);
 - j) detailed design(s) and/or working method(s) necessary to achieve stated objectives (including, where relevant, type and source of material to be used) including

- reasonable avoidance measures that include construction of temporary barrier fencing and relocation of species from working areas;
- k) extent and location of proposed work(s) shown on appropriate scale maps and plans;
- l) timetable for implementation, demonstrating that work(s) are aligned with the proposed phasing of construction;
- m) persons responsible for implementing and assessing the works;
- n) measures undertaken to prevent or reduce incidental capture/killing post construction or development;
- o) aftercare and long term maintenance; and
- p) disposal of any wastes arising from work(s).

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species during construction, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

52. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These shall include measures to be:

- c) undertaken during development; and
- d) incorporated in the development including the design and implementation of amphibian friendly surface water management systems.

The works shall be carried out strictly in accordance with the approved details.

Reason: To evidence consideration of incidental capture/killing issues and thereby ensuring there is no detriment to the maintenance of the favourable conservation status of European Protected Species and to safeguard other protected species.

53. Where identified in an Ecological Survey as part of a Reserved Matters approval application for each Phase or component part of the development, full details of badger sett creation and closure including a timetable for such creation and closure for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. An electronic copy of the submitted details will be provided with any confidential badger information redacted for the purposes of public or other consultation. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate the impacts on a protected species.

54. Where identified in an Ecological Survey no development of any Phase or component part of the development shall commence until a Great Crested Newt compensation scheme for that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Great Crested Newt compensation scheme shall include the following:

- h. identification of locations of compensation area(s) together with dissemination of the location of such areas to identified bodies in geographical information system (GIS) formats;
- i. long term management plans including periodic reviews;

- j. long term management prescriptions;
- k. long term wardening prescriptions;
- l. mechanism for resourcing long term management;
- m. responsible persons or organizations and lines of communications; and
- n. mechanisms for ensuring the long term safeguard and functionality of compensation areas.

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

55. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora for that Phase or component part of the development, including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent update or version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate ecological impacts.

56. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for eradication of invasive plant species for that Phase or component part of the development including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and enhance the ecology of the area.

57. No occupation of any Phase or component part of the development shall occur until a schedule detailing all the hours and days of operation (including bank holidays and any delivery times as appropriate) for all the operational uses and ancillary uses in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The Phase or component part of the development shall thereafter not be used except between the times and days approved under the provisions of this condition. For the avoidance of doubt this planning condition excludes holiday lodges and residential units approved under this planning permission.

Reason: To safeguard the amenity of the area.

58. The Penrhos Phase and Cae Glas Phase 2 shall only be used as a holiday leisure village together with ancillary uses.

Reason: To define the scope of the planning permission and to ensure that inappropriate uses do not take place in the locality.

59. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all parking, turning unloading/loading areas for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

60. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all cycle storage areas and facilities (which shall include cycle stands, cycle shelters and secure cycle hub/compounds) for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure that adequate provision for safe and secure cycle storage is made to encourage occupiers of the development to travel by cycle.

61. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location and extent of all existing bridleways, Public Rights of Way, private vehicular and pedestrian accesses points/routes within the area to be developed as part of the Phase or the component part of the development and these areas and locations shall be clearly illustrated on the plans to be submitted as part of the Reserves Matters approval application.

Reason: In the interest of the amenities of the general public and occupants of the dwellings to which these accesses relate.

Section B – Outline Planning Conditions - Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to the Penrhos Phase of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A. of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

62. In the event that Combined Heat and Power plant(s) (“CHP”) is/are to be developed full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to the Penrhos Phase. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

63. As part of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase a Flood Management Plan (“FMP”) for that Phase or a component part of that Phase including a timetable for the implementation and maintenance thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The works covered by the approved scheme shall be carried out and thereafter maintained in accordance with the approved scheme and

timetable. The FMP shall make arrangements for the evacuation of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase in the event of tidal flooding.

Reason: To ensure that flood consequences have been adequately assessed and mitigated.

64. The Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or for any component part of that Phase shall include full details and a timetable of Gabion Basket repair(s) and maintenance thereof and the other mitigation required in the Flood Consequences Assessment (Capita Symonds, 2012) which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development and other works covered by the scheme subject to this condition shall be carried out and maintained in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the potential consequences of a flooding event are mitigated against.

65. As part of the Reserved Matters approval application which relates to the development of the Boathouse and Bathing House (being developed as part of the Penrhos Phase) details shall be submitted in writing to the Local Planning Authority specifying the proposed finished floor level(s) for the Boathouse and Bathing House which shall be set at a minimum level of 4.8m AOD and shall accord with the plans approved as part of this planning permission.

Reason: To reduce the risk of flooding to the proposed development in accordance with Technical Advice Note 15: Development and Flood Risk (2004) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance).

66. No development of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Coastal Path and other Public Rights of Way and Cycle Route(s) remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme to be submitted under the provisions of this condition shall include publicity, notification of measures to be undertaken to ensure the ongoing use of the identified routes and a timetable thereof. The details approved in writing under the provisions of this condition shall be implemented and adhered to for the duration of the construction period of the Penrhos Phase or the component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

67. Each Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads in that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the occupation of the Penrhos Phase or any component part of the development to which it relates.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

68. No development of the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage System ("SDS") system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and accord with the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The

surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

69. Notwithstanding the means of access from London Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Proposed Roundabout Access" plan (drawing reference: 90145_TA_100 revision E) hereby approved prior to commencement of development of the Penrhos Phase or any component part of this Phase full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side and the proposed, height above the carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section C – Full Planning Permission - Bailiffs Tower, Outbuilding at Penrhos Home Farm and Beddmanarch House at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following full Planning Conditions are only applicable to the existing buildings identified on drawing No. 020 attached as Appendix 2 and situated within the Penrhos Phase which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.

70. The change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act, 1990.

71. The change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provisions of outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON.

Reason: To ensure that the change of use does not occur before Reserved Matters for the associated Penrhos Phase are implemented and to ensure that it then remains part of the same planning unit.

72. The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the Scale Parameters Key Plan (Drawing No. 020).

Reason: To ensure that the development is implemented in accordance with the approved details.

73. No part of the development hereby approved shall commence until a scheme for vehicle parking, turning and unloading/loading in respect of all the buildings identified on drawing No. 020 has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The scheme of vehicle parking, turning and unloading/loading approved in writing under the provisions of this condition shall be laid out prior to the occupation of the development hereby permitted and that area shall thereafter be retained for the duration of the use hereby approved.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the public highway.

Informative

1. The planning permission hereby granted for the proposed change of use does not authorise any changes to the external appearance of the buildings.
2. If works are proposed to the external appearance of the buildings then full planning permission may be required.
3. If internal and external works are proposed to a building which is listed, then listed building consent may be required.
4. Notes relating to protected species and buildings (bats, nesting birds), Wildlife and Countryside Act (as amended), Habitats Regulations (2010, as amended).

Section D – Outline Planning Conditions – Land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to Cae Glas Phase 1, Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch, Heritage Interpretation Centre and Cae Glas Phase 2 of the development only which are defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant's control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction with the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

74. No work(s) or operation(s) in relation to the refurbishment of Cae Glas Phase 1 to Cae Glas Phase 2, being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until full detailed specifications including vehicle parking, turning and unloading/loading layout and a timetable for implementation of the work(s) or operation(s) for refurbishment work(s) to that Phase or component part of it has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Cae Glas Phase 1 and associated facilities to Cae Glas Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking, turning and unloading/loading layout shall be laid out prior to the use of Cae Glas Phase 2 or component part of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

75. In the event that Combined Heat and Power plant(s) (“CHP”) is/are to be developed and as part of the Reserved Matters for Cae Glas Phase 1 full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to Cae Glas Phase 1. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Cae Glas Phase 1 shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

76. Each Reserved Matters approval application for relating to Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include detail of the position and full construction, topographical and other details including materials and a timetable for the implementation of any bund or embankment along the site frontage with the A55 Expressway which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall accord with the approved Advance Planting scheme as approved by the Local Planning Authority under condition 20 of this planning permission. The development shall be carried out in accordance with the approved details of this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development.

77. The Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch shall include full construction details and other detail of the standards and specifications for the proposed relocated cricket pitch and associated facilities (which shall accord with Fields in Trust “Planning and Design for Outdoor Sport and Play” (2008) and “Design and Maintenance of Outdoor Sports Facilities” (2004) or any documents which update or supersede these documents) to replace the existing provision at the Penrhos Phase together with a timetable for the implementation thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development relating to the Lon Trefignath Cricket Pitch shall commence until the detail specified under this condition has been approved by the Local Planning Authority. The development and other works proposed under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved details.

Reason: To ensure a satisfactory form of development

78. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of the Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component part of those Phases a scheme showing details of all proposed footpath(s) routes and the location(s) of any other pedestrian access facilities in that Phases or a component part of that Phases shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the proposed footpaths and any other pedestrian access facilities;
- details of the provision that shall be made for access by person(s) with mobility or sensory impairment; and
- a timetable for the implementation thereof.

No development of Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component of those Phases shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. There shall be no other proposed footpath(s) or any other pedestrian access facilities other than those approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard Beddmanarch-Cymyran Site of Special Scientific Interest (SSSI). Also to ensure an acceptable form of development and ensure adequate provision for disabled users.

79. No development of the Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch or the Heritage Interpretation Centre shall commence until the means of vehicular and other access arrangements to these Phases have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the access onto the highway from that part of the site;
- visibility splays including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway; and
- a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway.

The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme(s) approved under this condition. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

80. As part of the Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch a scheme illustrating the number, siting and full construction specification(s) of passing place(s) along Lon Trefignath (or any amended name of this public highway) shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. All existing hedges, trees and linear features such as walls shall be identified together with a methodology and measures to mitigate impacts on ecology and landscape. The scheme approved under the provisions of this condition shall be implemented and completed in accordance with the approved details prior to the use of the Lon Trefignath Cricket Pitch .

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway. To inform coverage of ecological matters under relevant legislation (NERC, Habitats Regulations).

81. Each Reserved Matters approval application for Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and

other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the commencement of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

82. No development of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage Systems (“SDS”) system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The development and other works covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. The surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

83. Notwithstanding the proposed means of access from Parc Cybi (or any amended name of this public highway) as shown on the “Proposed Cae Glas Access” plan (drawing reference: 90145/004 revision A) to Cae Glas Phase1 hereby approved, prior to commencement of this Phase of the development full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway) , a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition prior to the commencement of any part of Cae Glas Phase 1. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway, other than agreed temporary access for construction purposes only, to/from Cae Glas Phase 1 or Cae Glas Phase 2.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section E – Outline Planning Conditions – Kingsland, Kingsland Road, Holyhead.

The following outline planning conditions are applicable to Kingsland Phase 1 and Kingsland Phase 2 of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant’s control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice, which is applicable to all 3 sites.

74

Safle'r Wê: www.ynysmon.gov.uk / Web Site: www.anglesey.gov.uk

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith. / You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

84. No work(s) or operation(s) in relation to the Phase of refurbishment from Kingsland Phase 1 to Kingsland Phase 2 being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until the full detailed specifications of the mix of housing types, number of bedrooms, the car parking and turning area(s) and a timetable for the implementation of the work(s) or operations(s) for refurbishment work(s) to that Phase has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Kingsland Phase 1 and any associated facilities to Kingsland Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking and turning layout shall be laid out prior to the use of Kingsland Phase 1 or part thereof of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development and an appropriate mix of housing types is provided by the development.

85. The Secured by Design standard to be achieved by the Kingsland Phase 2 residential development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters applications for Kingsland Phase 1. Each Kingsland Phase 1 dwelling shall be refurbished to achieve that approved Secured by Design standard prior to the occupation of that residential dwelling in Kingsland Phase 2.

Reason: To ensure a safe environment in the development.

86. The use and occupation of each dwelling forming part of Kingsland Phase 2 shall not commence until the car parking and turning area(s) for that dwelling has been completed in full accordance with the details to be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of condition 84. The car parking and turning area(s) shall thereafter be retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

87. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase a scheme showing details of all access and other roads in that Phase or a component part of that Phase shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of Kingsland Phase 1 or any component of that Phase shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

88. The access and other roads to be approved in writing for Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be completed to a base course finish prior to the use of that Phase of the development or any other date as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

89. For Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase, the access and other roads shall be kerbed and the carriageway and footways surfaced and lit before the use of that Phase or

component part of that Phase or within 5 years of the commencement of that Phase or component part of the development whichever is the sooner or within any such other period as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

90. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be occupied until measures are in place for the management and maintenance of the access and other roads in accordance with details previously submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority for that Phase or component part of the development. The access and other roads shall be maintained according to the details approved under the provisions of this condition for as long as the initial and any subsequent use hereby approved continues.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

91. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until full details of the surface water drainage disposal from the access and other roads including a timetable for the implementation thereof (including any associated drainage system or infrastructure required to service the development) for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The surface water disposal from the access and other roads shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

92. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Public Rights of Way for that Phase or component part of the development remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These measures shall include publicity, notification of measures and a timetable thereof which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details approved under the provisions of the condition shall be implemented and the measures therein strictly adhered to for the duration of the construction of the development of the Phase or component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

93. Notwithstanding the means of access from Kingsland Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Kingsland Road Proposed Layout - Option A" plan (drawing reference: 90145/002 revision B) hereby approved no development of the relevant Phase shall commence until full design and construction details of the access shown on the approved drawing has been submitted to and approved by the Local Planning Authority. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface

water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the approved scheme under this condition prior to the commencement of any other part of Kingsland Phase 1. The visibility splays approved in writing under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility and to ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

94. The Reserved Matters to be submitted in respect of Kingsland Phase 1 shall not include any vehicular access whatsoever from Mill Road (or any amended name of this public highway), the Public Right of Way (Number 2 Treaddur) crossing the application site or the road/car parking areas leading to and around Holyhead Leisure Centre (or any amended name of this facility).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and the Public Right of Way.

Informative

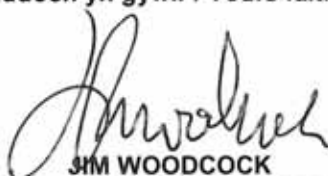
5. This decision notice must be read in conjunction with the terms of the legal agreement entered into pursuant to section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) 19/04/2016. You are advised to satisfy yourself that you have all relevant documentation.
6. All tree works required in connection with this planning permission shall be undertaken in accordance with "BS 3998:2010 Tree Work – Recommendations" (December 2010). The planning permission is subject to an agreement under section 106 of the Town and Country Planning Act 1990. All works undertaken shall where required have a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Regulations revoking or re-enacting these Regulations) authorising the specified activity/development to go ahead;
7. Any culverting/piping of any land drainage ditch or watercourse will require the approval of the Environment Agency under section 23 of the Land Drainage Act 1991.
8. A separate consent from the Highway Authority will be required for the approval of the access construction details, including surface water drainage before any work is carried out to the public highway. Please obtain the necessary forms from the Council's Highways Section.
9. There are public footpaths and cycle paths on the application site(s). Any diversion, stopping up or amendment would require permission under separate legislative and or other provisions and is not granted by this planning permission.
10. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994 all nesting birds are protected and the act prohibits disturbance to the birds while they are nesting during the breeding season 1 March – 30 September.
11. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994, it is

- an offence to disturb a bat in its place of shelter, to kill or injure a bat or to damage, destroy or prevent access to its roosting site, whether or not the roost is occupied at the time. If evidence of use by bats is found a licence may be required from the Welsh Government.
12. This decision notice does not relate to any permission/license or registration requirements which may be required under legislation for Houses in Multiple Occupation.
13. For the avoidance of doubt the drawings listed below submitted in support of planning application 46C427K/TR/EIA/ECON have been assessed as being indicative only:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Overall Indicative Masterplan	PL1114.P.GA103	F
Penrhos Indicative Masterplan	PL1114.P.GA100	K
Penrhos Coastal Path Masterplan	PL1114.P.GA106	B
Cae Glas Indicative Masterplan	PL1114.CG.GA100	P
Kingsland Indicative Masterplan	PL1114.K.GA100	L

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD 19/04/2016 DATE OF DECISION

Yr eiddoch yn gywir / Yours faithfully



JIM WOODCOCK

PENNAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD / HEAD OF PLANNING AND PUBLIC PROTECTION



Appendix B;
Penrhos Coastal Park Reserved Matters approval; RM/2018/6
Dated 7th August 2020.



CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL

Land and Lakes (Anglesey) Limited
Mr Richard Garner Windermere Road
Staveley
Kendal
LA8 9PL

DEWI FRANCIS JONES MSc, M.R.T.P.I
Prif Swyddog Cynllunio – Rheoleiddio a Datblygu
Economaid
Chief Planning Officer – Regulation and Economic
Development

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor • Council Offices
LLANGFN
Ynys Môn • Isle of Anglesey
LL77 7TW

ffôn / tel: (01248) 752428

Gofynnwch am / Please ask for: **David Pryce Jones**
☎ 01248 752439
e-mail: davidjones3@ynysmon.gov.uk

Cais Rhif / App. No. **RM/2018/6**

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 / TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd ac a gymeradwywyd dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON ym Mharc Arfordirol Penrhos, Caergybi / Reserved matters application including details of the appearance, landscaping, layout and scale for raised boardwalk footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order on part of the publically accessible area approved under outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at the Penrhos Coastal Park, Holyhead at Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Caergybi / Holyhead

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau a restrir isod yn ofalus os gwelwch yn dda, efallai y bydd angen cyflawni rhai o'r amodau cyn, neu yn ystod, y gwaith datblygu.

Mae eich cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

(01) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion rhestrir isod ac a gynhwysir yn y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw gais.

- Cynllun Lleoliad y Cais Materion A Gadwyd yn ôl / Ffin y Cais PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0006 Adolygiad P02
- Dyluniad Braslun Parc Arfordirol 1: 500 - Gogledd PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 Adolygiad P03
- Prif Gynllun Parc yr Arfordir1: 500 - De PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 Adolygiad P03
- Cynllun Symud a Mynediad Manwl - Gogledd PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0002 Adolygiad P02
- Cynllun Symud a Mynediad Manwl - De P4 .1.P A-0 XX-DR-U 0 Adolygiad P02
- Tabl Traws-gyfeirio Amodau Cynllunio; Cais Materion a Gadwyd yn ol Cychwynnol / Parc Arfordirol Penrhos Rev F / 28 Chwefror 2019 RG
- Atodiad D - Cynllun Rheoli Cadwraeth Treftadaeth
- Datganiad Dull Garddwriaethol Fersiwn 3, Ionawr 2020
- Adroddiad Asesu Ecolegol (Fersiwn 1.2) TEP
- Cynllun Cyfun Arolwg Ordnans a Map Sylfaen Topograffig D2977.013
- Cynllun Cyfun Arolwg Ordnans a Map Sylfaen Topograffig D2977.014
- Canllaw Dylunio a Rheoli (16/02/20) Cyfeirnod PL1114.1

Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol a'r manylion a gymeradwywyd.

(02) Mae'r materion a gadwyd yn ôl a gymeradwyir drwy hyn yn ymwneud yn unig â'r ardaloedd sydd wedi'u amlinellu'n goch ar y Cynllun Lleoliad y Cais Materion A Gadwyd yn ôl / Ffin y Cais PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-

Rheswm I ddiffinio maint y caniatâd materion a gadwyd yn ôl a gymeradwyir drwy hyn.

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: TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 5, AT 3.

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully, some conditions may require to be discharged prior to or during development.

Your application has been considered by the Council in accordance with its authority under the above Act and permission has been **GRANTED** with the following conditions:-

(01) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details listed below and contained in the form of application and in any other documents accompanying such application.

- Reserved Matters Application Location Plan/Application Boundary PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0006 Revision P02
- Coastal Park Sketch Design 1:500 – North PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 Revision P03
- Coastal Park Masterplan 1:500 – South PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 Revision P03
- Detailed Movement & Access Plan – North PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0002 Revision P02
- Detailed Movement & Access Plan – South P4 .1.P A-0 XX-DR-U 0 Revision P02
- Planning Conditions Cross Referencing Table; Initial Reserved Matters Application / Penrhos Coastal Park Rev F / 28 February 2019 RG
- Appendix D – Heritage Conservation Management Plan
- Aboricultural Method Statement Version 3, January 2020
- Ecological Assessment Report (Version 1.2) TEP
- Combined Ordnance Survey and Topographical Base Mapping D2977.013
- Combined Ordnance Survey and Topographical Base Mapping D2977.014
- Design and Management Guide (16/02/20) Reference PL1114.1

Reason To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

(02) The reserved matters hereby approved relates only to the areas hatched red on the Reserved Matters Application Location Plan/Application Boundary PL1114.1-PLA-00-XX-DR-U-0006 Revision P02 drawing.

Reason To define the extent of the reserved matters permission hereby approved.

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 5, AT 3.

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD **07/08/2020** DATE OF DECISION



**DEWI FRANCIS JONES
PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO / CHIEF PLANNING OFFICER**

**Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.**

Nodiadau i'w cyflwyno hefo Hysbysiadau Penderfyniadau

Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) - Bydd angen systemau draenio cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu yn 100m² neu fwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Mae'n rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (DRhLID) 2010 yn gorchymyn bod rhaid i systemau draenio dŵr wyneb ar gyfer datblygiadau newydd gydymffurfio â Safonau Cenedlaethol gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy (SDCau). Mae'n rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDCau (CCS) cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Os hoffech ragor o wybodaeth am y broses newydd hon, cysylltwch â pemht@ynysmon.gov.uk neu gwelwch <https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?skip=1&lang=cy>

Rheoliadau Adeiladu – Nid penderfyniad dan y Rheoliadau Adeiladu mo hwn a dylai ymgeiswyr sicrhau eu bod wedi cael yr holl ganiatadau angenrheidiol ar gyfer yr un cynnig a'r un cynlluniau cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Gweler <https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Cynllunio-rheoli-adeiladu-a-chadwraeth/Rheoli-Adeiladu/Beth-yw-rheoli-adeiladu.aspx> am ragor o wybodaeth.

Cyflawni Amodau – Os ydych chi eich cais wedi cael ei ganiatáu gydag amodau, yna rhaid i unrhyw amodau y mynnwyd arnynt cyn cychwyn ar y gwaith, gael eu cyflawni'n ffurfiol drwy ffurflen gais cyn cychwyn ar y gwaith. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Diwygio eich caniatâd (nid yw hyn ond yn ymwneud â chaniatadau cynllunio) – Os ydych chi eisiau newid rhai o'r manylion ar eich caniatâd cynllunio a'r rheini fe ystyrir yn fân-newidiadau yn unig, gallwch ymgeisio am Ddiwygiad Ansylweddol. Gellir cytuno ar newidiadau eraill drwy gyflwyno cais ffurfiol i Amrywio amod neu drwy gyflwyno Cais Cynllunio newydd. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Glynu wrth amodau/cynlluniau a gymeradwywyd – Bydd methiant i lynu wrth fanylion cynlluniau a gymeradwywyd neu i gydymffurfio gydag amodau yn tynnu'n groes i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a gellir cymryd camau gorfodaeth yn y fath achosion.

Enwi a Rhifo Strydoedd / Creu Cyfeiriad Newydd - Mae enwi a rhifo strydoedd yn un o swyddogaethau cyfreithiol Cyngor Sir Ynys Môn, i ddyrannu rhifau tai ac enwau ffyrdd i unrhyw ddatblygiadau newydd ac addasiadau eiddo, fel bod y gwasanaethau brys yn gallu dod o hyd i unrhyw gyfeiriad maent yn cael eu galw iddo; ac i alluogi danfon post yn effeithiol.

Gan weithredu fel yr Awdurdod Enwi a Rhifo Strydoedd mae'r Cyngor yn cyflawni'r swyddogaethau hyn o dan ddarpariaethau adrannau 17 -19 o'r Deddf Iechyd Cyhoeddus 1925.

Sylwer nad yw'r awdurdod yn pennu codau post, ond lle bo angen, 'rydym yn cael codau post newydd gan y Post Brenhinol ar ôl cytuno ar gyfeiriadau newydd. Ni fydd y Post Brenhinol yn dyrannu codau post heb yr hysbysiad ffurfiol o gyfeiriad newydd gan yr awdurdod lleol

Bydd perchnogion/datblygwyr yn ei chael yn anodd cael gafael ar bost, nwyddau a gwasanaethau o amrywiaeth o ffynonellau os nad oes ganddynt gyfeiriad post swyddogol; er enghraifft, wrth wneud cais am gerdyn credyd, cael nwyddau drwy'r post neu gofrestru gyda gwasanaethau cyfleustodau. Felly, mae'n bwysig iawn eich bod yn dechrau'r broses enwi a rhifo strydoedd a chreu cyfeiriad newydd cyn gynted â phosibl ar ôl derbyn caniatâd cynllunio ac o leiaf cyn cwblhau unrhyw adeilad newydd neu drosiadau.

Mae manylion y broses enwi a rhifo strydoedd ar gael ar wefan y Cyngor:

<https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Parcio-lonydd-a-theithio/Ffyrdd-a-Phalmentydd/Enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo.aspx>

Hawl i Apelio - Os ydych chi yn teimlo eich bod wedi cael cam oherwydd bod cais wedi ei wrthod neu am fod amodau wedi eu gosod ar gais, gallwch gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio yn Adeiladau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ neu ar-lein yn <https://llyw.cymru/apeliadau-cynllunio>. Rhaid gwneud apeliadau ar y ffurflen gywir ar gyfer y math o gais a gyflwynwyd gennych. Bydd gwybodaeth a ddarperir fel rhan o broses apelio'n cael ei chyhoeddi ar-lein. Dim ond yr ymgeisydd sydd â'r hawl i apelio. Mewn rhai amgylchiadau gall yr Arolygiaeth Gynllunio wrthod ystyried apêl.

Mae'r hysbyseb penderfyniad hwn yn ymwneud yn unig gyda'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel diwygiwyd) ac nid yw yn awgrymu y cymeradwyir unrhyw gymeradwyaeth, sydd efallai ei angen o dan ddarpariaethau cyfreithiol ar wahân.

Notes to accompany Decision Notices

Sustainable Drainage Systems (SuDS) - All new developments of more than 1 house or where the construction area is of 100m² or more will require sustainable drainage to manage on-site surface water. Surface water drainage systems must be designed and built in accordance with mandatory standards for sustainable drainage published by Welsh Ministers. Schedule 3 of the Flood and Water Management Act (FWMA) 2010 requires surface water drainage for new developments to comply with mandatory National Standards for sustainable drainage (SuDS). These systems must be approved by the Isle of Anglesey County Council acting in its SuDS Approving Body (SAB) role before construction work begins. If you would like more information about this new process, please contact pemht@anglesey.gov.uk or see <https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?lang=en>

Building Regulations - This decision is not a decision under the Building Regulations and the applicant should ensure that all necessary approvals for the same proposal and same plans are obtained before commencing any work on the site. See <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Planning-building-control-and-conservation/Building-control/What-is-building-control.aspx> for further information.

Discharge of Conditions – If your application has been approved with conditions then any pre-commencement conditions must be formally discharged through application before work starts. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Amending your permission (only applies to planning permissions) – If you want to change some details of your planning permission and the change is considered minor, you can apply for a Non-Material Amendment. Other changes may be agreed through formal application for a Variation of Condition or through a new Planning Application. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Adherence to approved plans/conditions - Failure to adhere to the details of the approved plans or to comply with the conditions contravenes the Town and Country Planning Act 1990 and enforcement action may be taken.

Street Naming & Numbering / Creation of New Address - Street naming and numbering is a legal function of the Isle of Anglesey County Council, to allocate house numbers and road names logically to any new developments and property conversions, so that the emergency services are able to speedily locate any address to which they may be summoned; and to enable effective delivery of mail.

Acting as the Street Naming and Numbering Authority the Council carries out these functions under the provisions of the Public Health Act 1925 sections 17 -19.

Please note that the authority does not determine postcodes, but where necessary, obtains new postcodes from the Royal Mail after new addresses have been agreed. Royal Mail will not allocate postcodes without a formal notification of a new address from the local authority.

Owners/developers will encounter difficulties in obtaining mail, goods and services from a variety of sources if they do not have an official postal address; for example, when applying for a credit card, obtaining goods by mail order or registering with utility services. Therefore, it is very important that you commence the street naming and numbering process as soon as possible after receiving planning approval and at the latest before any new build or conversion is completed.

Details of the Street naming and Numbering process can be found on the Council's website: <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Parking-roads-and-travel/Roads-and-pavements/Street-naming-and-numbering.aspx>

Right of Appeal - If you are aggrieved by a decision to refuse permission or to grant it subject to conditions you can appeal to the Planning Inspectorate at Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff CF103NQ or online at <https://gov.wales/planning-appeals>. Appeals must be made on the correct form relating to the type of application you submitted and within the subscribed time limit. Information provided as part of the appeal process will be published online. Only the applicant has the right of appeal. In some circumstances the Planning Inspectorate may refuse to consider an appeal.

This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate legislative provisions.



Appendix C;
Penrhos Coastal Park Pre-Commencement Condition approval; DIS/2020/92
Dated 1st April 2021.



**CYNGOR SIR
YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY
COUNTY COUNCIL**

DEWI FRANCIS JONES MSc, M.R.T.P.I

Prif Swyddog Cynllunio – Rheoleiddio a Datblygu
Economaidd
Chief Planning Officer – Regulation and Economic
Development

CYNGOR SIR YNYS MÔN
ISLE OF ANGLESEY COUNTY COUNCIL
Swyddfeydd y Cyngor • Council Offices
LLANGEFNI
Ynys Môn • Isle of Anglesey
LL77 7TW

ffôn / tel: (01248) 752428

Gofynnwch am / Please ask for: **David Pryce
Jones**

☎ 01248 752439

e-mail: davidjones3@ynysmon.gov.uk

Cais Rhif / App. No. **DIS/2020/92**

**Mr RICHARD GARNER
WINDERMERE ROAD STAVELEY
KENDAL
LA8 9PL**

**DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF (GWEITHDREFN RHEOLI DATBLYGU) (CYMRU) (DIWYGIO) 2016 /
TOWN AND COUNTRY PLANNING (DEVELOPMENT MANAGEMENT PROCEDURE) (WALES) (AMENDMENT)
ORDER 2016**

Cais i ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynnol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd) ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff) ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cyfatiol a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill) o ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON cyn belled ac y maent yn ymwneud a cais materion gadwyd yn ol RM/2018/6 (Cais ar gyfer y materion a gadwyd yn ôl gan gynnwys manylion am edrychiad, gwaith tirlunio, gosodiad a maint y llwybrau estyllod a gwaith i goed sy'n destun i Orchymyn Cadw Coed) yn ar ran o'r ardal sydd ar agor i'r cyhoedd yn / Application to discharge conditions (05)(Phasing Plan), (07) (EIA), (14)(Natural stone details), (17)(Full details of all external materials and finishes), (18)(Full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works), (25)(Full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features ('ETAL')), (32)(Preliminary Construction Environmental Management Plan('PCEMP')), (33)(Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ('PCTEMP')), (34)(Soil Management Plan ('SMP')), (35)(Waste Management Plan ('WMP')), (38)(Written Scheme of Investigation of any archaeological remains), (40)(Sustainable Drainage Systems ('SDS Scheme')), (44)(Culvert and Pipe Management Plan), (45)(Ponds and Water Bodies Strategy), (48)(Phased Ecological Plan), (49)(Protected species licenses), (50)(Ecological Monitoring Strategy ('EMS')), (51)(Method statement for protected species), (52)(Details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles), (54)(Great Crested Newt compensation scheme), (55)(Scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora), (56)(Scheme for eradication of invasive plant species), (66)(Coastal Path and other public rights of way and cycle routes scheme) and (68)(Details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON in so far as they relate to reserved matters application RM/2018/6 (Reserved matters application including details of the appearance, landscaping, layout and scale for raised boardwalk footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order) only on part of the publicly accessible area at Parc Arfordirol Penrhos / Penrhos Coastal Park, Caergybi / Holyhead

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Cyfeiriad at eich cais a dderbyniwyd ar 06/01/2021

Ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd dan gais cyfeirnod DIS/2020/92 yn dderbyniol ac yn cwrdd â gofynion amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill)

O'r herwydd gellir ryddhau amodau (05) (Cynllun Cyfnodau), (07) (AEA), (14) (Manylion cerrig naturiol), (17) (Manylion llawn yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol), (18) (Manylion llawn deunyddiau a lliwiau allanol, manylebau adeilad unrhyw ddrychiadau peirianeg, ôl-ogwyddau, byndiau, holl waliau cynnal a strwythurau, pontydd ac unrhyw waith peirianeg cysylltiedig), (25) (Manylion llawn yr holl Dirlunio Amaethyddol Traddodiadol Presennol a manylion Eraill ('ETAL')), (32) (Cynllun Rheoli Amgylchedd Adeiladu Cychwynol ('PCEMP')), (33) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu ('PCTEMP')), (34) (Cynllun Rheoli Pridd ('SMP')), (35) (Cynllun Rheoli Gwastraff ('WMP')), (38) (Cynllun Ysgrifenedig o Ymchwiliadau i unrhyw weddillion archeolegol), (40) (Systemau Draenio Cynaliadwy ('Cynllun SDS')), (44) Cynllun Rheoli Cylfatiau a Phibellau), (45) (Strategaeth Pylla a Chyrrff Dŵr), (48) (Cynllun Ecolegol Cyfnodol), (49) (Trwyddedau Rhywogaethau a Warchodir), (50) (Strategaeth Monitro Ecolegol (EMS)), (51) (Datganiad Dull ar gyfer Rhywogaethau a Warchodir), (52) (Manylion yr holl fesurau a ddyluniwyd er mwyn a ddyluniwyd er mwyn atal dal/lladd damweiniol amffibiaid ac ymlusgiad), (54) (Cynllun iawndal Madfallod Cribog), (55) (Cynllun ar gyfer cadw, ehangu a thrawsleoli'r fflora llawr presennol), (56) (Cynllun ar gyfer gwaredu rhywogaethau planhigion mewnwthiol), (66) (Llwybr Arfordirol a hawliau tramwy eraill a chynllun llwybrau beicio) a (68) Manylion gwarediad dŵr wyneb o'r fynedfa breifat a ffyrdd a manau parcio eraill) yn rhannol o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C427K/TR/EIA/ECON. Bydd yr amod ond yn cael ei ryddhau yn llawn pan fydd y gwaith a nodir yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion sydd wedi'u cymeradwyo rhestri'r isod:

- Ffurflen Gais 20/12/2020
- Cynllun Dyrannu Atodiad A2 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0006 Cynllun Dyrannu i S1 P01
- Deunyddiau Allanol Atodiad A3 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0007 Cynllun Deunyddiau Allanol S1 P01
- Atodiad A5 Cynllun Lleoliad DCTEMP / Cynllun Rheoli Traffig a Gwastraff Atodiad A5 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0009 Cynllun Rheoli Traffig a Gwastraff S1 P01
- ETAL / Manylion Adeiladu Atodiad A9 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0008 Manylion Adeiladu: ETALS S1 P01
- Prif Gynllun Parc yr Arfordir1; 500 - De PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 S2 P03
- Dyluniad Braslun Parc Arfordirol 1: 500 - Gogledd PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 S2 P03
- Rhestr Atodiadau Adendwm Cyn Cychwyn - Diwygiadau G - 22 Mawrth 2021
- Atodiad A1 Tabl Trawsgyfeirio Amodau Cynllunio; Cais Arfordirol / Cais Cyn Cychwyn Penrhos / Diw F - 22 Mawrth 2021
- Atodiad A4 Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu Manwl (DCEMP) 2977.83 22 Mawrth 2021 Fersiwn 5.0
- Atodiad A13 Asesiad Effaith Amgylcheddol: Datganiad Cydymffurfiaeth 15 Mawrth 2021
- Adendwm Cyn Cychwyn - Rhagfyr 2020 Parch D - 22 Mawrth 2021
- Atodiad A5; Cynllun Rheoli Amgylcheddol Traffig Adeiladu Manwl (DCTEMP), Rhan A- dogfen ysgrifenedig.
- Atodiad A12 Strategaeth Monitro Ecolegol 2977.089 Mawrth 2021 Fersiwn 3.0
- Atodiad A2 rhan A (rev A) Pentref Hamdden Penrhos - Rhaglen Gyflenwi Arfaethedig - Rhagfyr 2020
- Atodiad A6 Strategaeth Pyllau a Phwll Dŵr 2977.082 Chwefror 2021 Fersiwn 2.0
- Atodiad A7 Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol 2977.088 Fersiwn 2.0
- Atodiad A8 Cynllun iawndal Madfallod Mawr Cribog 2977.086 Ionawr 2021
- Atodiad A10 Cynllun Ecolegol Graddol 2977.084 Chwefror 2021 Fersiwn 2.0
- Atodiad A11 Asesiad Ecolegol 2977.070 Chwefror 2021 Fersiwn 2.0

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiâu canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: ISA 4, PS 4, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 3, AMG 4, AMG 5, PS 20, AT 3, AT4.

NOTICE OF DECISION

I refer to your application received on 06/01/2021

The details submitted under application DIS/2020/92 is / are considered acceptable and meet the requirements of conditions (05)(Phasing Plan), (07) (EIA), (14)(Natural stone details), (17)(Full details of all external materials and finishes), (18)(Full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works), (25)(Full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features ('ETAL')), (32)(Preliminary Construction Environmental Management Plan('PCEMP')), (33)(Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ('PCTEMP')), (34)(Soil Management Plan ('SMP')), (35)(Waste Management Plan ('WMP')), (38)(Written Scheme of Investigation of any archaeological remains), (40)(Sustainable Drainage Systems ('SDS Scheme')), (44)(Culvert and Pipe Management Plan), (45)(Ponds and Water Bodies Strategy), (48)(Phased Ecological Plan), (49)(Protected species licenses), (50)(Ecological Monitoring Strategy ('EMS')), (51)(Method statement for protected species), (52)(Details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles), (54)(Great Crested Newt compensation scheme), (55)(Scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora), (56)(Scheme for eradication of invasive plant species), (66)(Coastal Path and other public rights of way and cycle routes scheme) and (68)(Details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas).

Conditions (05)(Phasing Plan), (07) (EIA), (14)(Natural stone details), (17)(Full details of all external materials and finishes), (18)(Full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works), (25)(Full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features ('ETAL')), (32)(Preliminary Construction Environmental Management Plan('PCEMP')), (33)(Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ('PCTEMP')), (34)(Soil Management Plan ('SMP')), (35)(Waste Management Plan ('WMP')), (38)(Written Scheme of Investigation of any archaeological remains), (40)(Sustainable Drainage Systems ('SDS Scheme')), (44)(Culvert and Pipe Management Plan), (45)(Ponds and Water Bodies Strategy), (48)(Phased Ecological Plan), (49)(Protected species licenses), (50)(Ecological Monitoring Strategy ('EMS')), (51)(Method statement for protected species), (52)(Details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles), (54)(Great Crested Newt compensation scheme), (55)(Scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora), (56)(Scheme for eradication of invasive plant species), (66)(Coastal Path and other public rights of way and cycle routes scheme) and (68)(Details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas) of planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON is / are therefore hereby partially discharged. The condition will only be discharged in full when the specified works are completed in accordance with the approved details listed below:

- Application Form 20/12/2020
- Phasing Plan Appendix A2 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0006 Phasing Plan S1 P01
- External Materials Appendix A3 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0007 External Materials Plan S1 P01
- Appendix A5 DCTEMP Location Plan/Traffic and Waste Management Plan Appendix A5 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0009 Traffic and Waste Management Plan S1 P01
- ETAL/Construction Details Appendix A9 PL1114.1-PLA-00-XX-DR-L-0008 Construction Details : ETALS S1 P01
- Coastal Park Masterplan1;500 – South PL1114.1-PLA-02-XX-DR-U-0005 S2 P03
- Coastal Park Sketch Design 1:500 – North PL1114.1-PLA-01-XX-DR-U-0004 S2 P03
- Pre-Commencement Addendum Appendices list – Revisions G – 22 March 2021
- Appendix A1 Planning Condition Cross Referencing Table ; Penrhos Coastal Park / Pre-Commencement Application / Rev F – 22 March 2021
- Appendix A4 Detailed Construction Environmental Management Plan (DCEMP) 2977.83 22 March 2021 Version 5.0
- Appendix A13 Environmental Impact Assessment: Statement of Conformity 15 March 2021
- Pre-Commencement Addendum – December 2020 Rev D – 22 March 2021
- Appendix A5; Detailed Construction Traffic Environmental Management Plan (DCTEMP), Part A- written document.
- Appendix A12 Ecological Monitoring Strategy 2977.089 March 2021 Version 3.0
- Appendix A2 part A (rev A) Penrhos Leisure Village – Proposed Delivery Programme – December 2020
- Appendix A6 Pond and Waterbody Strategy 2977.082 February 2021 Version 2.0
- Appendix A7 Ecological Compliance Audit 2977.088 Version 2.0
- Appendix A8 Great Crested Newt Compensation Scheme 2977.086 January 2021

- Appendix A10 Phased Ecological Plan 2977.084 February 2021 Version 2.0
- Appendix A11 Ecological Assessment 2977.070 February 2021 Version 2.0

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: ISA 4, PS 4, TRA 4, PS 5, PS 6, PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 14, TWR 1, PS 19, AMG 1, AMG 3, AMG 4, AMG 5, PS 20, AT 3, AT4.

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD **01.04.2021** DATE OF DECISION



DEWI FRANCIS JONES
PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO / CHIEF PLANNING OFFICER

Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.

Nodiadau i'w cyflwyno hefo Hysbysiadau Penderfyniadau

Systemau Draenio Cynaliadwy (SDCau) - Bydd angen systemau draenio cynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu yn 100m² neu fwy er mwyn rheoli dŵr wyneb ar y safle. Mae'n rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Mae Atodlen 3 o Ddeddf Rheoli Llifogydd a Dŵr (DRhLID) 2010 yn gorchymyn bod rhaid i systemau draenio dŵr wyneb ar gyfer datblygiadau newydd gydymffurfio â Safonau Cenedlaethol gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy (SDCau). Mae'n rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Sir Ynys Môn yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDCau (CCS) cyn i'r gwaith adeiladu gychwyn. Os hoffech ragor o wybodaeth am y broses newydd hon, cysylltwch â pemht@ynysmon.gov.uk neu gwelwch

<https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?skip=1&lang=cy>

Rheoliadau Adeiladu – Nid penderfyniad dan y Rheoliadau Adeiladu mo hwn a dylai ymgeiswyr sicrhau eu bod wedi cael yr holl ganiatadau angenrheidiol ar gyfer yr un cynnig a'r un cynlluniau cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle. Gweler <https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Cynllunio-rheoli-adeiladu-a-chadwraeth/Rheoli-Adeiladu/Rheoli-adeiladu.aspx> am ragor o wybodaeth.

Cyflawni Amodau – Os ydych chi eich cais wedi cael ei ganiatáu gydag amodau, yna rhaid i unrhyw amodau y mynnwyd arnynt cyn cychwyn ar y gwaith, gael eu cyflawni'n ffurfiol drwy ffurflen gais cyn cychwyn ar y gwaith. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Diwygio eich caniatâd (nid yw hyn ond yn ymwneud â chaniatadau cynllunio) – Os ydych chi eisiau newid rhai o'r manylion ar eich caniatâd cynllunio a'r rheini fe ystyrir yn fân-newidiadau yn unig, gallwch ymgeisio am Ddiwygiad Ansylwedol. Gellir cytuno ar newidiadau eraill drwy gyflwyno cais ffurfiol i Amrywio amod neu drwy gyflwyno Cais Cynllunio newydd. Gellir cael ffurflenni cais drwy <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Dogfennau-Cy/Cynllunio/1APP/Ffurflenni-Cynllunio-Ynys-Môn-1APP.pdf>

Glynu wrth amodau/cynlluniau a gymeradwywyd – Bydd methiant i lynu wrth fanylion cynlluniau a gymeradwywyd neu i gydymffurfio gydag amodau yn tynnu'n groes i Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 a gellir cymryd camau gorfodaeth yn y fath achosion.

Enwi a Rhifo Strydoedd / Creu Cyfeiriad Newydd - Mae enwi a rhifo strydoedd yn un o swyddogaethau cyfreithiol Cyngor Sir Ynys Môn, i ddyrannu rhifau tai ac enwau ffyrdd i unrhyw ddatblygiadau newydd ac addasiadau eiddo, fel bod y gwasanaethau brys yn gallu dod o hyd i unrhyw gyfeiriad maent yn cael eu galw iddo; ac i alluogi danfon post yn effeithiol.

Gan weithredu fel yr Awdurdod Enwi a Rhifo Strydoedd mae'r Cyngor yn cyflawni'r swyddogaethau hyn o dan ddarpariaethau adrannau 17 -19 o'r Deddf Iechyd Cyhoeddus 1925.

Sylwer nad yw'r awdurdod yn pennu codau post, ond lle bo angen, 'rydym yn cael codau post newydd gan y Post Brenhinol ar ôl cytuno ar gyfeiriadau newydd. Ni fydd y Post Brenhinol yn dyrannu codau post heb yr hysbysiad ffurfiol o gyfeiriad newydd gan yr awdurdod lleol

Bydd perchnogion/datblygwyr yn ei chael yn anodd cael gafael ar bost, nwyddau a gwasanaethau o amrywiaeth o ffynonellau os nad oes ganddynt gyfeiriad post swyddogol; er enghraifft, wrth wneud cais am gerdyn credyd, cael nwyddau drwy'r post neu gofrestru gyda gwasanaethau cyfleustodau. **Felly, mae'n bwysig iawn eich bod yn dechrau'r broses enwi a rhifo strydoedd a chreu cyfeiriad newydd cyn gynted â phosibl ar ôl derbyn caniatâd cynllunio ac o leiaf cyn cwblhau unrhyw adeilad newydd neu drosiadau.**

Mae manylion y broses enwi a rhifo strydoedd ar gael ar wefan y Cyngor:

<https://www.ynysmon.gov.uk/cy/Trigolion/Parcio-lonydd-a-theithio/Ffyrdd-a-Phalmentydd/Enwi-strydoedd-a-rhifo-eiddo.aspx>

Hawl i Apelio - Os ydych chi yn teimlo eich bod wedi cael cam oherwydd bod cais wedi ei wrthod neu am fod amodau wedi eu gosod ar gais, gallwch gyflwyno apêl i'r Arolygiaeth Gynllunio yn Adeiladau'r Goron, Parc Cathays, Caerdydd CF10 3NQ neu ar-lein yn <https://www.gov.uk/government/organisations/planning-inspectorate>. Rhaid gwneud apeliadau ar y ffurflen gywir ar gyfer y math o gais a gyflwynwyd gennych. Bydd gwybodaeth a ddarperir fel rhan o broses apelio'n cael ei chyhoeddi ar-lein. Dim ond yr ymgeisydd sydd â'r hawl i apelio. Mewn rhai amgylchiadau gall yr Arolygiaeth Gynllunio wrthod ystyried apêl.

Notes to accompany Decision Notices

Sustainable Drainage Systems (SuDS) - All new developments of more than 1 house or where the construction area is of 100m² or more will require sustainable drainage to manage on-site surface water. Surface water drainage systems must be designed and built in accordance with mandatory standards for sustainable drainage published by Welsh Ministers. Schedule 3 of the Flood and Water Management Act (FWMA) 2010 requires surface water drainage for new developments to comply with mandatory National Standards for sustainable drainage (SuDS). These systems must be approved by the Isle of Anglesey County Council acting in its SuDS Approving Body (SAB) role before construction work begins. If you would like more information about this new process, please contact pemht@anglesey.gov.uk or see <https://gov.wales/topics/environmentcountryside/epq/flooding/drainage/?lang=en>

Building Regulations - This decision is not a decision under the Building Regulations and the applicant should ensure that all necessary approvals for the same proposal and same plans are obtained before commencing any work on the site. See <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Planning-building-control-and-conservation/Building-control/Building-control.aspx> for further information.

Discharge of Conditions – If your application has been approved with conditions then any pre-commencement conditions must be formally discharged through application before work starts. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Amending your permission (only applies to planning permissions) – If you want to change some details of your planning permission and the change is considered minor, you can apply for a Non-Material Amendment. Other changes may be agreed through formal application for a Variation of Condition or through a new Planning Application. Application forms can be obtained via <https://www.anglesey.gov.uk/documents/Docs-en/Planning/Making-a-Planning-Application/1APP/Isle-of-Anglesey-Planning-Application-Forms-1APP.pdf>

Adherence to approved plans/conditions - Failure to adhere to the details of the approved plans or to comply with the conditions contravenes the Town and Country Planning Act 1990 and enforcement action may be taken.

Street Naming & Numbering / Creation of New Address - Street naming and numbering is a legal function of the Isle of Anglesey County Council, to allocate house numbers and road names logically to any new developments and property conversions, so that the emergency services are able to speedily locate any address to which they may be summoned; and to enable effective delivery of mail.

Acting as the Street Naming and Numbering Authority the Council carries out these functions under the provisions of the Public Health Act 1925 sections 17 -19.

Please note that the authority does not determine postcodes, but where necessary, obtains new postcodes from the Royal Mail after new addresses have been agreed. Royal Mail will not allocate postcodes without a formal notification of a new address from the local authority.

Owners/developers will encounter difficulties in obtaining mail, goods and services from a variety of sources if they do not have an official postal address; for example, when applying for a credit card, obtaining goods by mail order or registering with utility services. **Therefore, it is very important that you commence the street naming and numbering process as soon as possible after receiving planning approval and at the latest before any new build or conversion is completed.**

Details of the Street naming and Numbering process can be found on the Council's website: <https://www.anglesey.gov.uk/en/Residents/Parking-roads-and-travel/Roads-and-pavements/Street-naming-and-numbering.aspx>

Right of Appeal - If you are aggrieved by a decision to refuse permission or to grant it subject to conditions you can appeal to the Planning Inspectorate at Crown Buildings, Cathays Park, Cardiff CF103NQ or online at <https://www.gov.uk/government/organisations/planning-inspectorate>. Appeals must be made on the correct form relating to the type of application you submitted and within the subscribed time limit. Information provided as part of the appeal process will be published online. Only the applicant has the right of appeal. In some circumstances the Planning Inspectorate may refuse to consider an appeal.



Appendix D;

Penrhos Leisure Village planning approval; 46C427K/TR/EIA/ECON amended 1st April 2021.



HOW Planning LLP

DEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990 / TOWN AND COUNTRY PLANNING ACT 1990

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, Caergybi 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 gwyllo adar, gydag arwyddion dehongli addysgiadol a dwyieithog trwy'r cyfan; Creu trywydd cerfluniau newydd trwy goetir a llwybrau pren a gwell cysylltiad gyda Llwybr yr Arfordir; Bydd y traeth yn parhau i fod yn hygyrch i'r cyhoedd gan ddarparu mynediad diogel i'r dwr bas; Canolfan Bwer a Gwres gyfun. Tir yn Cae Glas - Codi llety a chyfleusterau pentref hamdden sydd wedi eu dylunio i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu ar gyfer Wylfa B ar dir Cae Glas, Parc Cybi, Caergybi 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 chantin ar gyfer y llety; Cyfleuster Parcio a Theithio gyda hyd at 700 o lecynnau parcio ceir; Gwesty newydd; Adeilad canolbwynt wrth ochr llyn yn cynnwys bwyty, caffi, adwerthu a bar; Cae pêl-droed glaswellt newydd a chae criced; a Canolfan Bwer a Gwres Gyfun. I'w haddasu wedyn (ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn estyniad i Bentref Hamdden Parc Arfordirol Penrhos gan gynnwys: Porthdai ac adeiladau cyfleusterau wedi eu hadnewyddu i greu llety gwyliau o safon uchel (hyd at 315 o borthdai i deuluoedd); Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur sy'n caniatáu mynediad i'r cyhoedd dan reolaeth; a Canolfan Dreftadaeth gyda lle parcio i ymwelwyr. Tir yn Kingsland - Codi datblygiad preswyl a ddyluniwyd i'w ddefnyddio yn y lle cyntaf fel llety i weithwyr adeiladu yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi yn cynnwys: Hyd at 320 o dai newydd i'w defnyddio yn y lle cyntaf fel llety dros dro i weithwyr adeiladu. I'w haddasu wedyn(ar ôl adeiladu Wylfa B) i fod yn ddatblygiad preswyl a fyddai'n cynnwys: Hyd at 320 o anheddau mewn tirwedd o safon uchel a llecynnau agored. Bydd datblygiadau atodol ar gyfer pob cam o'r gwaith datblygu, gan gynnwys darpariaethau ar gyfer parcio, ardaloedd gwasanaeth, llecynnau agored a 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, bariau ac adwerthu; Ysgubor y Fferm ac Adeiladau Trol o fod yn adeiladau fferm i fod yn ganolfan ar gyfer hurio beiciau ac offer chwaraeon; Y Twr o ddefnydd preswyl i fod yn llety i reolwyr a swyddfa atodol; a Ty Beddmanarch o annedd i fod yn ganolfan i ymwelwyr / 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 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 320 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 320 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

RHYBUDD PENDERFYNIAD

Darllenwch yr amodau a restrir isod yn ofalus os gwelwch yn dda, efallai y bydd angen cyflawni rhai o'r amodau cyn, neu yn ystod, y gwaith datblygu.

Mae eich cais wedi cael ei ystyried gan y Cyngor yn unol â'i awdurdod dan y Ddeddf uchod, a rhoddwyd **CANIATÂD** gyda'r amodau canlynol:-

Mae'r diffiniadau canlynol yn ffurfio rhan o ac yn cael eu hymgorffori yn y Caniatâd Cynllunio

Diffiniadau:

“Cymunedau Cyfagos”	sef preswylwyr wardiau etholaethol Morawelon a Ffordd Llundain yng Nghaergybi (neu unrhyw wardiau etholaethol pellach neu a ail-enwir sy'n cwmpasu'r ardaloedd hyn).
“Plannu Manwl”	sef tirlunio'r holl ardaloedd a ddynodir ar ddarluniau rhifau: PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C fel Plannu Manwl [ac yn cydymffurfio â'r safonau yn “BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion” (Chwefror 2014) a BS 3936-4: 2007 – Stoc planhigfa. Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn).
“Datganiad Dull Coedyddiaeth”	sef datganiad dull a baratowyd yn unol â'r weithdrefn yn BS 5837: Coed sy'n ymwneud â dylunio, dymchwel ac adeiladu: Argymhellion (2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n

	disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sy'n nodi sut y dylid cyflawni gwaith ar y safle wrth ymyl coed er mwyn osgoi difrod damweiniol iddynt.
“Gwarchodfa Natur Cae Glas”	sef canolfan ymwelwyr a gwarchodfa natur ddatblygwyd yn unol â'r Caniatâd Cynllunio hwn ac unrhyw ganiatâd pellach ar gyfer Materion a Gadwyd yn Ôl.
“Cyfnod 1 Cae Glas”	sef datblygu hyd at 315 o gabanau, adeilad canolog, gwesty, cyfleusterau parcio a theithio, adeilad ger y llyn yn cynnwys bwyty / caffi, defnyddiau manwerthu a bar, cae pêl-droed glaswellt newydd a chyfleusterau cysylltiedig a Chanolfan Gwres a Phŵer Gyfunol i bwrpas y llety i'r Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclearWylfa Newydd ar dir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi amlinellwyd mewn melyn ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad y penderfyniad hwn..
“Cyfnod 2 Cae Glas”	sef trosi'r unedau datblygwyd fel rhan o Cyfnod 1 Cae Glas neu ran o'r datblygiad o'r Cyfnod i mewn i bentref hamdden fe fel yr awdurdodir gan y caniatâd cynllunio hwn
“Cloddiau”	sef nodweddion cloddiau pridd terfyn traddodiadol gydag wyneb o gerrig a gwaith plannu ar ben y cloddiau.
“Datganiad Dull Dymchwel”	sef y datganiad dull i gynnwys amserlen, adnabod yr adeilad neu'r strwythur (neu ran ohono) sydd i'w ddymchwel gan gynnwys ffotograffau, y dull o ddymchwel gan gynnwys atodlen o adroddiadau strwythurol ar y gwaith arfaethedig lle bo hynny'n briodol, mesurau i warchod yr holl waliau terfyn, gwrychoedd / coed a strwythurau sydd i'w cadw, gwaredu cynaliadwy ac aildefnyddio deunyddiau, mesurau i ddiogelu rhywogaethau gwarchodedig a rhai eraill acmesurau adfer.
“Canllaw Dylunio”	sef Canllaw Dylunio ar gyfer pob “Cyfnod” o'r datblygiad a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i ddangos sut y bydd yr holl Faterion a Gadwyd yn Ôl a'r holl fanylion a gyflwynir o dan amodau caniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yng nghyswllt pob “Cyfnod” o'r datblygiad yn cyrraedd y safon a osodir allan yn y diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol.
Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y manylion a gymeradwywyd yng Nghynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau manwl a chlir ar gyfer adeiladu'r “Cyfnod” neu rhan o'r datblygiad yna er mwyn rheoli effaith yr adeiladu ar yr amgylchedd yn effeithiol.
Cynllun Rheoli Traffig Gwaith Adeiladu Manwl	sef cynllun i'w gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar sail y Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Rhagarweiniol ac i gynnwys mesurau clir a manwl ar gyfer adeiladu'r “Cyfnod” er mwyn rheoli effaith traffig y gwaith ar yr amgylchedd yn effeithiol.

<p>“Strategaeth Draenio”</p>	<p>sef cynllun dangosol yn dangos y pwyntiau gollwng dŵr a'r dulliau ar gyfer gwaredu dŵr aflan, dŵr wyneb a draenio tir.</p>
<p>“Arolwg Ecolegol”</p>	<p>sef adroddiad yn nodi'r cynefinoedd a / neu'r rhywogaethau a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma neu unrhyw ddiweddariadau o'r Arolwg neu Arolygon Ecolegol a gyflwynir yn y dyfodol yng nghyswllt y caniatad cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>Datganiad Amgylcheddol</p>	<p>sef y Datganiad Amgylcheddol a phob Gwybodaeth Amgylcheddol Ychwanegol gyflwynwyd o dan cynllunio rhif gais 46C427K/TR/EIA/ECON.</p>
<p>“Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol Presennol a Nodweddion Eraill”</p>	<p>gan gynnwys gwrychoedd, cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill, ymylon llwybrau ac ochrau ffyrdd presennol.</p>
<p>“Datblygiad Enghreifftiol”</p>	<p>sef datblygiad cynaliadwy a chydawns o ansawdd eithriadol o uchel a phriodol i'r cyfnod neu rhan o'r datblygiadyng nghyd-destun cyffredinol y tirlun a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (“AoHNE”) gan gynnwys gweledigaeth sy'n briodol i warchod a gwella'r AoHNE a chyda'r blaenoriaethau cyffredinol a ganlyn:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sicrhau safon uchel o ddyluniad ar gyfer yr anheddiad ac o ran ei integreiddio'n weledol a ffisegol yng nghyswllt yr “AoHNE”, y cymunedau a'r cefn gwlad sydd yno'n barod; • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion arbennig yr AoHNE a rhoi sylw i unrhyw gamau sy'n berthnasol i'r datblygiad yn yr AoHNE, fel y nodir yng Nghynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn); • Ceisio gwarchod a gwella nodweddion tirlun megis priddoedd, coed, terfynau a golygfeydd sy'n bwysig i gymeriad, naws lle a threftadaeth; • Lle mae nodweddion presennol yr aneddiadau a'r tirlun yn gadarnhaol ac unigryw, gwarchod ac integreiddio eu defnydd yn y datblygiad, ond lle mae'r nodweddion anheddiad a thirlun hynny'n wan neu'n wael, datblygu nodweddion dyluniad newydd sy'n briodol i wella'r tirlun a'r cyd-destun gweledol; • Darparu tir amlbwrpas deniadol i'r cyhoedd yn ymgorffori symudiad diogel ar gyfer pobl, cyfleoedd hamdden, cynefinoedd naturiol a chynllun System Draenio Cynaliadwy SDS fel rhan o Dirlunio Meddal; • Sicrhau bod cynllunio'r Tirlun Meddal yn cael blaenoriaeth uchel ynghyd ag ystyriaethau cyfleusterau megis ffyrdd, llinellau gweld, parcio, llwybrau gwasanaethau, storffeydd biniau a goleuadau; • Defnyddio ffurfiau adeiledig, ffurfiau tir, gwaith plannu, terfynau,

	<p>deunyddiau adeiladu / wynebu, lliwiau, crefftwaith a thraddodiadau sy'n briodol i'r ardal leol a'r amcanion datblygu; a</p> <ul style="list-style-type: none"> Gosod allan Strategaeth Tirlun wedi'i goleuo gan ddadansoddiad tirlun a gweledol i nodi'r blaenoriaethau a restrir yn y diffiniad hwn er mwyn goleuo ffurf ac edrychiad datblygiad y Cyfnod(au).
“Cynllun Rheoli Llifogydd”	sef cynllun sy'n adnabod y perygl(on) llifogydd ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi hamlinellu'r yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn unwaith y bydd wedi'i ddatblygu drwy Gyfnod Penrhos neu rhan o Cyfnod yma ac sy'n gosod allan cynllun gweithredu ar gyfer rheoli unrhyw berygl sy'n cael ei adnabod drwy'r cynllun hwnnw.
“Basged Gerrig”	sef basged neu gawell 'fodiwlaid' wedi'i llenwi ag agreg neu gerrig a ddefnyddir i adeiladu ategwaith neu wal gynnal.
“Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed”	sef cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007 – Stoc planhigfa: Manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlun cyffredinol (ac eithrio wynebaw caled) (neu unrhyw fersiynau pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn)
“Ardaloedd Tirlunio Caled”	sef defnyddio deunyddiau adeiladu a ddefnyddir i wella tirlun drwy ddyluniad.
“Ased Treftadaeth”	sef adeilad, archeoleg, heneb, safle, lle, ardal neu dirlun sydd wedi'i adnabod i fod ag elfen o bwysigrwydd yn perthyn iddo ac sy'n haeddu ystyriaeth mewn penderfyniadau cynllunio, oherwydd ei ddiddordeb treftadaeth. Mae asedau treftadaeth yn cynnwys Asedau Treftadaeth dynodedig ac asedau wedi eu hadnabod gan yr awdurdod cynllunio lleol (gan gynnwys rhestru lleol).
“Amgylchedd Hanesyddol”	sef yr holl agweddau ar yr amgylchedd o ganlyniad i'r rhyngweithio rhwng pobl a lle dros amser, gan gynnwys yr holl olion ffisegol o weithgarwch dynol yn y gorffennol, p'un ai'n weledol, claddedig neu a dirluniwyd a fflora wedi'i blannu neu reoli.
“Canolfan Dehongli Treftadaeth”	sef adeilad hygyrch i'r cyhoedd a chyfleusterau parcio ceir a beiciau cysylltiedig wedi'u darparu mewn lle priodol yng nghyffiniau Siambr Gladdu Trefnath fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ac y bydd eu hangen os bydd Cyfnod 1 Cae Glas yn cael ei ddatblygu.
“Dehongli”	sef yr ystod lawn o weithgareddau posibl er mwyn codi ymwybyddiaeth y cyhoedd a gwella eu dealltwriaeth o safle treftadaeth ddiwylliannol neu o'r AOHNE. Gall y gweithgareddau hyn gynnwys cyhoeddiadau print ac electronig, darlithoedd cyhoeddus, gosodiadau ar y safle a

	hefyd gosodiadau cysylltiedig oddi ar y safle, rhaglenni addysgol, gweithgareddau cymunedol ynghyd ag ymchwil, hyfforddiant a gwerthusiad parhaus o'r broses ddehongli ei hun.
“Cyfnod 1 Kingsland”	sef y datblygiad o hyd at 320 o unedau yn Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi wedi'i hamlinellu i'n borffor ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i'r hysbysiad penderfyniad hwn sydd i'w defnyddio i gyd yn llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear yn ystod y gwaith o adeiladu gorsaf bŵer niwclear Wylfa Newydd fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
“Cyfnod 2 Kingsland”	sef trosi'r llety ar gyfer y Gweithwyr Niwclear a ddatblygwyd fel rhan o Gyfnod 1 Kingsland yn Dai Preswyl fesul cyfnod wrth i weithlu adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd) fynd yn llai, yn cynnwys y tai a ailwampwyd a'r seilwaith a ddisgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol	sef Pennod 9 o'r Datganiad Amgylcheddol gan gynnwys yr holl atodiadau, deunyddiau cysylltiedig ac unrhyw ychwanegiadau neu ddiwygiadau a gyflwynwyd o dan gais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON.
“Awdurdod Cynllunio Lleol”	sef Cyngor Sir Ynys Môn neu unrhyw gyngor pellach a sefydlir yn dilyn unrhyw ad-drefnu llywodraeth leol.
“Strategaeth Tirlun”	sef strategaeth sydd i gynnwys y manylion a ganlyn: <ol style="list-style-type: none"> 1. y meini prawf diffinnir lleoliad tirlun; 2. adnabod yr ardaloedd, tirnodau a'r nodweddion sydd bwysicaf i leoliad tirlun AoHNE ac y dylid eu diogelu; 3. darparu canllawiau i sicrhau bod y datblygiad yn gydnaws â'r Cyfnod y'i lleolir ynddo; 4. mesurau amlinellol er mwyn cynnal, gwella ac adfer nodweddion yn yr AoHNE; a 5. darparu monitro, newid ac ychwanegu at fesurau i liniaru effeithiau'r datblygiad ar yr AoHNE.
“Cynllun Goleuadau”	sef cynllun, i'w gyflwyno ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad, i gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl oleuadau allanol, y dyluniad a'r fanyleb a'r fethodoleg ar gyfer gosod y goleuadau ynghyd â'u hamseroedd (gan gynnwys parhad) yn y Cynllun Goleuadau sydd i ystyried yn llawn yr holl rywogaethau statudol a gwarchoddedig eraill, yr AoHNE, llygredd golau yn awyr y nos, tai preswyl a haeddiannau cynaliadwyedd y datblygiad a gymeradwyir gan y Caniatâd Cynllunio hwn.
“Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw”	sef cynllun sy'n ddarparu ar gyfer cadw, atgyweirio, gwella ac adfer y Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a Nodweddion eraill. Rhaid i'r Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw gynnwys darpariaeth ar gyfer defnyddio cerrig naturiol lleol

	neu gerrig o liw, gwead a nodweddion traul tebyg ar gyfer gwella, atgyweirio ac adfer cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill a chynnwys hefyd ddarpariaeth ar gyfer mesurau gwarchod a gwella ecolegol priodol.
“Gwaith Cerrig Naturiol a Phwyntio”	sef math, lliw, maint a haen y cerrig, pa mor gwrs, math o bwyntio a chymysgedd y mortar.
“Llety i’r Gweithwyr Niwclear”	sef yr unedau sydd i’w hadeiladu fel rhan o ddatblygu Cyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod 1 Kingsland i’w defnyddio gan y weithwyr wedi gyflogi i adeiladu gorsaf bŵer niwclear newydd (A elwir yn Wylfa Newydd).
“Cyfnod Penrhos”	sef pentref hamdden yn cynnwys hyd at 500 o unedau hamdden newydd a datblygiad cysylltiedig fel y’u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma ar dir a amlinellwyd yn wyrdd ar y cynllun amgaeedig fel Atodiad 1 i’r hysbysiad y penderfyniad hwn.
“Cyfnod”	sef unrhyw un o’r "Cyfnod"(au) canlynol: Cyfnod Penrhos; Cyfnod 1 Cae Glas; Cyfnod 2 Cae Glas; Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas; Canolfan Dehongli Treftadaeth; Cae Criced Lôn Trefnath; Cyfnod 1 Kingsland; a Cyfnod 2 Kingsland.
“Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod”	sef cynlluniau unigol yn nodi’r gwaith osgoi, lliniaru a gwneud iawn yng nghyswllt cynefinoedd a rhywogaethau sydd i’w paratoi i bob Cyfnod neu rhan o’r o’r datblygiad.
“Cynllun Cyfnod”	sef cynllun sy’n gosod y paramedrau sy’n rhaid holl geisiadau am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl gydymffurfio ag ac mae’n cynnwys unrhyw cynllun diwygiedig dilynol a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
“Ffoto-Monitro”	sef offeryn i dynnu llun manau neu leoliadau sefydlog i ddefnyddir i gofnodi unrhyw drawsnewid sylweddol gyda’r datblygiad ac i fonitro cynnydd a pha mor effeithiol yw unrhyw fesurau lliniaru o bryd y dechreuodd y datblygiad hyd at ei gwblhau drwy ddefnyddio ffotograffiaeth amser real o leoliadau ac ar adegau penodol cyn, yn ystod ac yn dilyn y datblygiad (i gael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol) gan gynnwys yr amser a gymrodd i fesurau lliniaru, fel tirlunio i fod wedi sefydlu.
“Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr”	sef strategaeth yng nghyswllt lleoliad, maint (gan gynnwys trawsdoriadau) a swyddogaeth yr holl gyrff dŵr arfaethedig ar gyfer pob Cyfnod neu rhan o’r datblygiad, ac i’w goleuo gan amcanion y System Draenio Cynaliadwy(SDS), Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod a’r Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt (gan gynnwys elfennau dŵr y rhain).

<p>“Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol”</p>	<p>sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylcheddol ar gyfer adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau amgylcheddol posibl adeiladu unrhyw Gyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol”</p>	<p>sef adroddiad yn darparu'r fframwaith rheoli amgylchedd ar gyfer traffig adeiladu pob “Cyfnod” neu unrhyw rhan o'r datblygiad gan gynnwys egwyddorion lliniaru i leihau effeithiau traffig adeiladu'r Cyfnod neu unrhyw rhan o'r datblygiad ar yr amgylchedd sydd i fod yn unol â'r mesurau lliniaru yn y Datganiad Amgylcheddol a'r dogfennau ategol eraill a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Strategaeth Tir y Cyhoedd”</p>	<p>sef fframwaith sy'n adnabod yr holl fannau cyhoeddus sydd i'w cynnwys fel rhan o bob Cyfnod ac sy'n gosod allan weledigaeth i sicrhau dull cydlynol o ddylunio a sicrhau ansawdd yr holl fan(nau) agored cyhoeddus yn y datblygiad ac ar gyfer eu cynnal a'u cadw a'u rheoli wedyn.</p>
<p>“Cae Criced Lôn Trefignath”</p>	<p>sef cae Criced glaswellt newydd, mynediad i gerbydau a chyfleusterau cysylltiedig ar Lôn Trefignath yn lle'r cae criced a'r cyfleusterau cysylltiedig presennol ym Mhenrhos os datblygir hwynt fel rhan o Gyfnod Penrhos fel y'u disgrifir yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.</p>
<p>“Rhanbarthau Tarddiad”</p>	<p>sy'n ymwneud â'r system rifo a ddefnyddir gan Cyfoeth Naturiol Cymru (Comisiwn Coedwigaeth Cymru o'r blaen) i rannu Prydain yn bedwar rhanbarth tarddiad. Ardaloedd a ddiffiniwyd yw'r rhain lle deuir o hyd i nodweddion ecolegol a hinsawdd tebyg. Maent yn darparu fframwaith ar gyfer nodi ffynonellau o Ddeunydd Atgynhyrchu Forest (FRM).</p>
<p>“Materion a Gadwyd yn Ôl”</p>	<p>sef y manylion a gedwir yn ôl a gyflwynwyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt pob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ar gyfer eu cymeradwyo ac fel y cawsant eu diffinio yn Amod 1 y Caniatâd Cynllunio hwn.</p>
<p>“Lleoliad”</p>	<p>sef o dan ddarpariaethau amod 36 o'r caniatad cynllunio yma mae hyn yn golygu'r amgylchoedd y profir Ased Treftadaeth o fewn iddynt. Nid yw maint y Lleoliad yn benodedig a gallai newid wrth i'r ased a'i hamgylchoedd esblygu. Gallai elfennau o Leoliad wneud cyfraniad cadarnhaol neu negyddol i bwysigrwydd ased, gallai effeithio ar allu [pobl] i werthfawrogi'r pwysigrwydd hwnnw neu gallai fod yn niwtral.</p>
<p>“Pwysigrwydd”</p>	<p>o dan ddarpariaethau amod 36 a 37 y gwerth ased treftadaeth i'r genhedlaeth bresennol ac i'r cenedlaethau a ddêl oherwydd diddordeb yr ased treftadaeth. Gallai'r diddordeb hwnnw fod yn archaeolegol, pensaernïol, artistig neu'n hanesyddol. Mae pwysigrwydd yn deillio nid yn unig o bresenoldeb ffisegol ased treftadaeth, ond hefyd o'i Lleoliad.</p>

“Tirlun Meddal”	sy'n golygu'r deunyddiau llystyfiant a ddefnyddir i wella tirlun drwy dechnegau dylunio.
“Safon”	sef maint coeden sydd i fod â chwmpas, ar gyfer coeden un metr o uchder, rhwng 8 a 10cm o leiaf ac uchder o'r ddaear i'w brig rhwng 2.5 a 3 metr fel y gosodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion (Chwefror 2014) (neu unrhyw fersiwn bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon)
“Cynllun Rheoli Cadwraeth Bywyd Gwyllt”	sef cynllun i'w baratoi'n manylu ar y dulliau ar gyfer cyflwyno, hyrwyddo, cynnal a chadw a gwella'r ardaloedd ecolegol a bywyd gwyllt y cawsant eu hadnabod yn y cais cynllunio a gymeradwyir yma.
“Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig”	<p>sef cynllun wedi'i ddyfeisio i wella dealltwriaeth o'r gorffennol cyn i'r ased treftadaeth nodwyd neu'r rhan berthnasol ohoni gael ei cholli'n anadferadwy drwy sicrhau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bod unrhyw ymchwiliad archeolegol, gan gynnwys cofnodi, samplo ac adrodd, yn cael ei wneud i safonau proffesiynol ac i lefel briodol o fanylder sy'n gymesur â Phwysigrwydd tebygol yr Ased Treftadaeth, gan sefydliad neu unigolyn gyda'r arbenigedd priodol; 2. bod y cofnodion, arteffactau a'r samplau wedyn yn cael eu dadansoddi a, lle bo angen, yn cael eu cadw; 3. bod y ddealltwriaeth a enillwyd o gyflawni'r gweithgareddau hyn ar gael i'r cyhoedd; a 4. bod archif yn cael ei chreu a'i dyddodi ar gyfer ymchwil yn y dyfodol.

Adran A. Amodau Cynllunio Amlinellol – Perthnasol i bob un o'r tri safle

Mae'r Amodau Cynllunio Amlinellol canlynol yn berthnasol i dri safle'r cais a amlinellir mewn coch ar y cynllun sy'n amgaeedig fel Atodiad 1 yn yr hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid darllen yr amodau cynllunio hyn ar y cyd â'r rhai a restrir yn Adrannau B, C, D ac E o dan yr hysbysiad o benderfyniad hwn.

Dylid darllen y caniatâd cynllunio hwn yn unol â'r Diffiniadau yn y tabl uchod.

1. Gellir cyflawni'r datblygiad a gymeradwyir yma o dan y caniatâd cynllunio hwn fesul cyfnod a rhaid i geisiadau i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i gymeradwyo edrychiad, tirlunio, cynllun a graddfa (a elwir o hyn ymlaen yn “**Materion a Gadwyd yn Ôl**”) yng nghyswllt Cyfnod neu unrhyw ran o'r datblygiad, gael eu cyflawni'n unol â'r Cynllun(iau) Fesul Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: fel bod y safle'n cael ei ddatblygu'n foddhaol a chynhwysfawr.

2. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: Mae'r cais yn un am ganiatâd cynllunio sy'n rhannol Lawn a rhannol Amlinellol ac yn golygu bod angen sicrhau'r materion perthnasol a gadwyd yn ôl sydd eu hangen ar gyfer caniatâd cynllunio Amlinellol.

3. Rhaid cyflwyno'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 3 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflwyno pob cais pellach am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ddim hwyrach na diwedd 10 blynedd gan ddechrau gyda dyddiad y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Wrth ganiatáu cyfnod sy'n fwy na'r hyn a ddarperir o dan Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990, ystyriwyd y cynllun datblygu a natur y Datblygiad, h.y. datblygiad fesul cyfnod yw hwn, a rhan ohono'n dibynnu ar ddefnyddio Llety ar gyfer Gweithwyr Niwclear mewn cysylltiad â'r orsaf bŵer niwclear newydd arfaethedig a elwir yn Wylfa Newydd.

4. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ddechrau dim hwyrach na pha bynnag yw'r diweddaraf o'r dyddiadau canlynol:

- diwedd 5 mlynedd o ddyddiad rhoi'r caniatâd hwn; neu
- diwedd 2 flynedd o ddyddiad cymeradwyo'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl i'w gymeradwyo.

Rheswm: I atal gormod ar unwaith o ganiatadau cynllunio ac fel bo'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn gallu adolygu addasrwydd y datblygiad yng ngoleuni unrhyw amgylchiadau sydd wedi newid a allai godi ac er mwyn cydymffurfio â darpariaethau Adran 92(2) o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

5. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir Cynllun Cyfnod ar gyfer pob Cyfnod o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Cyfnod ddarparu amserlen ar gyfer gweithredu, cwblhau a meddiannu / defnyddio, yn eu trefn, pob ardal a rhan o'r Cyfnod ynghyd â manylion ar gyfer lleoliad yr holl gyfleusterau, gwasanaethau, ffyrdd a thirlunio cysylltiedig ynghyd ag unrhyw elfennau cysylltiedig eraill. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r darpariaethau yn y Cynllun Cyfnod a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau bod y dilyniant a'r amserlen ar gyfer y datblygiad parhaus, a'r gwaith o gwblhau pob Cyfnod o'r datblygiad, yn digwydd mewn ffordd foddhaol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

6. Rhaid i'r datblygiad a ganiateir yma fod yn gwbl unol â'r cynlluniau isod a gymeradwywyd:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Terfyn Llinell Goch – Cynllun Cyfansawdd	PL1114.P.RL100	E
Cynllun Paramedrau Penrhos – Defnydd Tir	PL1114.P.PP101	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Defnydd Tir	PL1114.CG.PP101	C
Cynllun Paramedrau Kingsland – Defnydd Tir	PL1114.K.PP101	B
Uchderau'r Adeiladau ym Mhenrhos	908	I
Uchderau'r Adeiladau yng Nghae Glas	911	G
Uchderau'r Adeiladau yn Kingsland	909	C
Cynllun Paramedrau Penrhos – Plannu Manwl	PL1114.P.PP102	C
Cynllun Paramedrau Cae Glas – Plannu Manwl	PL1114.CG.PP102	D

Cynllun Paramedrau Kingsland – Plannu Manwl	PL1114.K.PP102	C
Mynediad Cylchfan Arfaethedig	90145_TA_100	E
Mynediad Arfaethedig Cae Glas	90145/004	A
Cynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland – Opsiwn A	90145/002	B
Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai	020	
Atodlen Paramedrau Rhifiadol	913	

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

7. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ac unrhyw gais i weithredu amod cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn:

- a) rhaid cyflwyno gwybodaeth yn dangos sut y mae'r cais yn dod o fewn cwmpas y Datganiad Amgylcheddol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn); a
- b) a rhaid darparu gwybodaeth yn dangos sut y cydymffurfir â'r holl amodau cynllunio o dan y caniatâd cynllunio hwn

i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad sydd i'w gyflawni fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi rhoid ei ganiatâd ysgrifenedig bod gofynion yn yr amod hwn wedi cael ei ryddhau mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais am gymeradwyaeth Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r wybodaeth a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y wybodaeth amgylcheddol a gyflwynir fel rhan o'r cais cynllunio a gymeradwyir yma ac sydd yn y Datganiad Amgylcheddol yn cael (lle bo angen) ei diweddarau'n barhaus a bod y cais neu geisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn disgyn o fewn paramedrau'r effeithiau amgylcheddol a aseswyd; ac i sicrhau y glynir wrth yr amodau yn y caniatâd cynllunio hwn hyd at fodlonrwydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

8. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys diweddariad ar yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol (a gymeradwyir fel rhan o'r Caniatâd Cynllunio hwn) sydd i fod yn benodol i'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo'r Materion a Gadwyd yn Ôl. Rhaid i'r diweddariad darparwyd yn unol a'r amod fod yn unol â thrydydd rhifyn Canllawiau ar Asesu Tirlun ac Effaith Weledol (Ebrill 2013) y Sefydliad Tirlun (neu unrhyw fersiynau pellach o'r canllawiau hyn).

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol darparwyd o dan yr amod yma yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r diweddariad i'r Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun a warchodir yn statudol.

9. Rhaid cynnwys Canllaw Dylunio gyda phob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn dangos sut y mae'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol. Rhaid i'r Canllaw Dylunio:

- ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig a'r lefelau daear a llawr a lefelau eraill;
- nodi'n fanwl sut y cymhwysir egwyddorion Datblygiad Enghreifftiol i ddatblygiad Cyfnod neu i ddatblygiad arfaethedig o fewn y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad;
- bod yn seiliedig ar ganllawiau arfer gorau ac, o leiaf, adlewyrchu'r canllawiau manwl yn Noddy Cyngor Technegol 12 Dyluniad (2016)(TAN 12) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn);

- cynnwys adran yn dwyn y teitl “Cyd-destun Arfarnu” fel y manylir arno ac y nodir yn TAN 12;
- dangos sut y mae'r holl geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod neu ran o o'r datblygiad yn cyflawni a glynu wrth ddarpariaethau'r polisïau datblygu a pholisïau cynllunio eraill sy'n berthnasol ar gyfer ystyried gogwydd, cynllun, graddfa, deunyddiau, gorffeniadau allanol, tirlunio presennol ac arfaethedig, lefelau llawr a lefelau eraill; a
- cynnwys darpariaethau manwl Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddarau neu'n disodli'r canllawiau hyn).

Cyn cynhyrchu'r Canllaw Dylunio rhaid ymgynghori ag ymgynghoreion statudol perthnasol ac ymgynghoreion eraill (restr i'w cytuno arnynt yn ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol) a bydd y ehangder a chynnwys y Canllaw Dylunio yn adlewyrchu'r ymatebion a gafwyd gan yr ymgynghoreion a gymeradwywyd o dan yr amod yma. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Canllaw Dylunio. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad ac i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

10. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys manylion yn egluro sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a rhaid i unrhyw ddatganiad o'r fath ddangos ei fod yn cydymffurfio â'r diffiniad o Ddatblygiad Enghreifftiol yng nghyswllt y canlynol:

- yr Asesiad Tirlun ac Effaith Weledol a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn ac unrhyw ddiweddariad i'r ddogfen hon sydd angen ei wneud fel rhan o'r cais perthnasol i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl; a
- Cynllun Rheoli Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw gynllun sy'n diweddarau neu'n disodli'r cynllun hwn)

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

11. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gyflwyno Strategaeth Tirlun Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yng nghyswllt y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo a rhaid i'r Strategaeth Tirlun AoHNE sydd i'w chyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn:

- gynnwys cynllun o'r cofnodion Ffoto-Fonitro sydd i gynnwys, o leiaf, y manau a'r amserlen ar gyfer tynnu ffotograffau cyn dechrau ar y datblygiad, yn ystod y gwaith o adeiladu'r datblygiad ac yn dilyn cwblhau'r datblygiad; a
- darparu Strategaeth Tirlun sy'n ymateb yn gadarnhaol i nodweddion a golygfeydd arbennig yr AoHNE, gan sicrhau y darperir cysylltiadau i rannau eraill o'r AoHNE a bod darpariaethau i fonitro, diwygio ac ychwanegu mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr AoHNE ar ôl ystyried amcanion, polisïau a gofynion rheoli Cynllun Rheoli AoHNE Ynys Môn 2015-2020 (neu unrhyw fersiwn bellach o'r cynllun hwn).
- darparu manylion (lle bo angen) y rhyngberthynas rhwng y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a'r rhannau eraill o'r datblygiad a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tirlun AoHNE yn ysgrifenedig. Rhaid

cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tirlun AoHNE a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

12. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynnwys rhestr o'r holl ddynodiadau statudol perthnasol a darpariaethau deddfwriaethol y mae'n ofynnol i gydymffurfio â hwy fel rhan o'r datblygiad a datganiad ysgrifenedig ddangos sut mae'r cais manwl Materion a Gadwyd yn Ôl yn cydymffurfio gyda'r holl ofynion hynny.

Rheswm: Er mwyn sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad sy'n unol â'r holl ofynion statudol perthnasol.

13. Rhaid i'r holl ddeunyddiau allanol sydd i'w defnyddio fel rhan o'r datblygiad gynnwys deunyddiau allanol cynaliadwy brodorol sydd i gynnwys toeau gwyrdd, cerrig naturiol lleol a llechi mwyn naturiol lleol neu gerrig / llechi naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol, er mwyn gwarchod a gwella'r AoHNE.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol ardal y datblygiad a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

14. Rhaid i unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys atgyweirio unrhyw Waith Cerrig Naturiol neu Bwyntio sydd yno'n barod) fod yn gerrig naturiol lleol neu'n gerrig naturiol o liw, gwead a nodweddion traul cyfatebol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir samplau o'r garreg naturiol a manylion adeiladu llawn ar gyfer yr holl Waith Cerrig Naturiol a'r Pwyntio sydd i'w defnyddio yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid yna glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

15. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer lefelau slab arfaethedig yr adeiladau a modelau o'r lefelau presennol ac arfaethedig a'r tir o gwmpas sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig y manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

16. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddarparu manylion yn dangos sut y bydd y datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yn cael ei leoli a'i ddylunio'n unol â'r pellteroedd a'r darpariaethau yn Nodyn Cyfarwyddyd 8 Canllaw Dylunio Canllawiau Cynllunio Atodol Cyngor Ynys Môn ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig: Agosrwydd y Datblygiad (04.03.08) (neu unrhyw ganllawiau sy'n diweddarau neu'n disodli'r canllawiau hyn) yng nghyswllt unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig y cydymffurfiwyd â'r amod hwn a rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn atal unrhyw edrych drosto annerbyniol a darparu golygfa dderbyniol o unrhyw dŷ neu dai presennol neu arfaethedig sydd o fewn neu gerllaw'r Cyfnod.

17. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer yr holl ddeunyddiau a gorffeniadau allanol (gan gynnwys y manylion o'r fath ar gyfer yr holl waith adeilad(au), Ardaloedd Tirlunio Caled, peirianyddol a gwaith cysylltiedig â'r datblygiad) sydd i fod yn unol â'r Canllaw Dylunio a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod neu rhan o'r datblygiad ac i gynnwys lliwiau, manylion adeiladu (lle bo'n briodol) a'r dulliau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu

cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

18. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer y deunyddiau allanol a'r lliwiau, manylion adeiladu ar gyfer unrhyw raddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl waliau cynnal, strwythurau, pontydd a'r gwaith peirianyddol cysylltiedig ar gyfer y rhan honno o'r datblygiad a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir adroddiad gan beirianydd cymwys addas ar gyfer pob graddiant a luniwyd, goleddf y waliau, byndiau, yr holl strwythurau a phontydd cynnal a phob gwaith peirianyddol cysylltiedig â'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni mewn ffordd ddiogel ac i sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

19. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Tir y Cyhoedd yn cynnwys manylion yr Ardaloedd Tirlunio Caled, manylion llawn y wybodaeth Ddehongli, trefniadau ar gyfer rheoli'r a mesurau i hwyluso mynediad i'r cyhoedd (a fydd yn cynnwys darpariaethau manwl yn benodol ar gyfer Cymunedau Cyfagos a defnyddwyr anabl) ar gyfer y "Man Agored Cyhoeddus" a nodwyd ar cynlluniau rhifau: PL1114.P.PP 101 adolygiad C a PL1114.K.PP 101 adolygiad B a'r "Man Agored Cyhoeddus wedi Rheoli" ar ddyluniad rhif: PL1114.CG.PP 101 adolygiad Ca gymeradwywyd drwy hyn ac sydd i'w cynnwys yn y Strategaeth Tir y Cyhoedd ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Strategaeth Tir y Cyhoedd yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Strategaeth Tir y Cyhoedd a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles amwynderau manau agored a manau eraill yn y datblygiad ac i wella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

20. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Plannu Manwl ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Plannu Manwl gydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn "BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun - Argymhellion" (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) ac yn cyd-fynd yn gyffredinol â'r ardaloedd Plannu Manwl a ddynodir ar ddarluniau rhifau PL1114.P.PP102 adolygiad C, PL1114.CG.PP102 adolygiad D a PL1114.K.PP102 adolygiad C. Rhaid i'r cynllun Plannu Manwl arfaethedig fod yn unol â Rhanbarthau Tarddiad 30, neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod o'r datblygiad a rhaid iddo gynnwys coed Safonol neu aml-goes a dangos y gwaith plannu arfaethedig yn cynnwys y trefniadau cyfnod a'r amserlen, gan gynnwys maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o ddeng mlynedd i'w plannu. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn hefyd gynnwys y gwaith tomenni ac ailbroffilio daear presennol ac arfaethedig i bwyntiau datwm Meincnodau Arolwg Ordnans. Rhaid gweithredu'r manylion a gymeradwyir yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn ac yn unol â'r Cynllun Cyfnod sydd i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau amod 5 o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

21. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r gwaith Plannu Manwl a gymeradwywyd, o fewn deng mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddirifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu

tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yr ardal leol a'r tirlun sydd wedi'i warchod yn statudol.

22. Fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, rhaid cyflwyno cynllun Tirlunio a Phlannu Coed Cyffredinol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Yng nghyswllt y Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed rhaid cydymffurfio â'r safonau a osodir allan yn BS 8545: 2014 Coed: o'r blanhigfa i annibyniaeth yn y tirlun – Argymhellion (Chwefror 2014) a BS 3936-4:2007- Stoc planhigfa, manyleb ar gyfer coed fforest, coed poplys a helyg a BS 4428:1989 – Cod ymarfer ar gyfer gwaith tirlunio cyffredinol (ac eithrio wynebau caled) (neu unrhyw fersiynau eraill pellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safonau Prydeinig hyn) nid oes raid cynnwys manylion y Plannu Manwl; rhaid trefnu i gadw'r coed a'r gwrychoedd presennol ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad. rhaid dangos y gwaith plannu arfaethedig sydd i fod o Ranbarthau Tarddiad 30 neu Ranbarthau Tarddiad priodol ym Mhrydain neu wedi'i drawsleoli o Gyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid cynnwys manylion llawn ar gyfer maint a dwysedd y rhywogaethau, a gwahaniaethu rhwng y coed a'r gwrychoedd sydd i'w cadw gan ddangos eu rhywogaethau, lledaeniad a'u haeddfedrwydd ynghyd â mesurau i'w gwarchod a'u monitro yn ystod y datblygiad ac o fewn cyfnod o bum mlynedd i'w plannu. Rhaid gweithredu'r gwaith plannu newydd a gymeradwyir erbyn y tymor plannu cyntaf ar ôl meddiannu'r adeiladu neu gwblhau'r datblygiad fan bellaf, pa un bynnag sy'n dod gyntaf. Rhaid gweithredu'r mesurau gwarchod a gymeradwyir cyn dechrau ar y datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

23. Os bydd unrhyw goed neu fangoed sy'n rhan o'r Cynllun Tirlunio Cyffredinol a Phlannu Coed a gymeradwywyd, o fewn bum mlynedd i'w plannu, yn methu â sefydlu, yn cael eu difrodi'n ddirifol neu'n clafychu, yn marw neu'n cael eu tynnu allan am unrhyw reswm, rhaid plannu coed neu fangoed newydd o faint, rhywogaeth ac aeddfedrwydd tebyg yn y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

24. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys arolwg a Datganiad Dull Coedyddiaeth. Rhaid i ddyluniad, cynllun, deunyddiau a manyleb y datblygiad o dan bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddarparu ar gyfer cadw a gwella coed(en) a choetiroedd pwysig ac yn unol â'r egwyddorion a osodir allan yn:

- “BS 5837:2012 Coed, yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion” (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon).
- Asesiad o'r Effaith ar Goed: Cais Amlinellol TEP (Mai 2013).
- Methodoleg Coetiroedd a Strategaethau Tybiannol (Ebrill 2013) Planit.

Rheswm: Er mwyn cadw a diogelu coed pwysig er lles amwynder gweledol yn yr ardal leol.

25. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl Nodweddion Tirlun Amaethyddol Traddodiadol presennol a'r Nodweddion eraill (“ETAL”) sydd i'w cadw, atgyweirio neu eu hadfer yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r manylion hyn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli, Atgyweirio a Chynnal a Chadw (“MRMP”) ar gyfer yr ETAL, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad drwy gydol datblygiad y Cyfnod hwnnw o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid gweithredu'r Cynllun(iau) MRMP sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd ac unrhyw amserlen ar ei gyfer.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

26. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl ddulliau amgáu arfaethedig o gwmpas ac o fewn y Cynllun hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer ei gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun:

- sicrhau bod y dulliau amgau, sydd i'w gweithredu fel rhan o'r cynllun a gyflwynir o dan yr amod hwn, yn unol â'r darpariaethau yn y Canllaw Dylunio a gymeradwywyd (gweler amod 9 ar gyfer Cyfnod neu ran o'r datblygiad;
- cynnwys darpariaeth ar gyfer plannu gwrychoedd a chodi Cloddiau, waliau cerrig sych a waliau cerrig eraill; a
- cynnwys datganiad dull ar gyfer eu hadeiladu a'u cynnal a'u cadw a sicrhau bod unrhyw gerrig sydd i'w defnyddio'n gerrig naturiol lleol neu'n gerrig o liw, gwedd a nodweddiad traul cyfatebol.

Rhaid codi'r dull o amgau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a chyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad sy'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er lles amwynderau gweledol yr ardal leol a hefyd i sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

27. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn rhoi manylion llawn ar gyfer yr holl rwystrau acwstig, ffensio a mesurau eraill ynghyd ag amserlen ar gyfer ei weithredu, a'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r cynllun a gyflwynir iddo o dan yr amod cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er lles amwynderau preswylwyr y datblygiad ac amwynderau'r ardal ac er mwyn gwella tangnefedd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

28. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn gan gynnwys manylion allanol yr holl Gyfleusterau Storio ac Ailgylchu Sbwriel ("RSFR") a Strategaeth Wastraff ("WS") yn nodi sut y bwriedir lleihau, aildefnyddio ac ailgylchu gwastraff, mesurau atal llygredd gwastraff ac atal gollwng sbwriel a baw cŵn, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r RSFR a'r WS gynnwys amserlen ar gyfer gweithredu'r cynlluniau hyn. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r RSFR a'r WS. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r RSFR a'r WS a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad, i wella amwynderau'r ardal ac i warchod a gwella'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Hefyd i ddiogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

29. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer unrhyw strwythurau, ceblo ac unrhyw gyfarpar cysylltiedig sy'n rhan o'r Cynllun Goleuadau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni cheir meddiannu'r datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r Cynllun Goleuadau. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r Cynllun Goleuadau a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu amwynderau'r ardal a phreswylwyr y tai cyfagos, er mwyn diogelu rhywogaethau gwarchodedig a rhywogaethau eraill ac er mwyn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, awyr y nos a sicrhau datblygiad cynaliadwy.

30. Ni chaiff unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl wasanaethau trydanol, telathrebu, nwy a gwasanaethau eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r

datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac i ddiogelu nodweddion ecolegol a thirlun.

31. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer y pellteroedd cilio oddi wrth seilwaith cyfleustodau ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r manylion a gyflwynir iddo o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y diogelir yr asedau a'r gwasanaethau a ddarperir gan ymgymerwyr statudol yn ddigonol.

32. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Rhagarweiniol ("PCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Gwaith Adeiladu Manwl ("DCEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCEMP. Rhaid i'r DCEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- cynaliadwyedd y dulliau adeiladu sydd i'w defnyddio;
- yr oriau gwaith yn ystod adeiladu'r "Cyfnod" neu rhan o'r datblygiad;
- yr effaith ar amwynderau preswyl gan gynnwys hawliau i gerbydau neu hawliau tramwy i gerddwyr ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- amwynderau cyffredinol y cyhoedd gan gynnwys Hawliau Tramwy Cyhoeddus ac unrhyw lwybrau caniatool ynghyd ag unrhyw fesurau lliniaru arfaethedig;
- mesurau hwylustod a diogelwch;
- trefniadau parcio'n gysylltiedig â'r gwaith adeiladu;
- gofynion llwytho / dadlwytho;
- lleoliad yr ardaloedd storio;
- mesurau rheoli baw a llwch a mesurau lliniaru, sydd i gynnwys mesurau ar gyfer atal difrod i lystyfiant sydd i'w gadw;
- effeithiau sŵn, dirgryniad a llygredd a mesurau ar gyfer eu lliniaru;
- effeithiau ar ansawdd y dŵr a draenio a mesurau lliniaru;
- effeithiau ar goed a mesurau lliniaru'n unol â BS5837:2012 Coed yng nghyswllt dyluniad, dymchwel ac adeiladu – Argymhellion (Ebrill 2012) (neu unrhyw fersiwn arall bellach sy'n disodli neu'n diweddarau'r Safon Brydeinig hon) sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan amod 24;
- bioddiogelwch yng nghyswllt rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill ac effeithiau ar y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) a mesurau lliniaru;
- mesurau monitro a chydymffurfio gan gynnwys camau cywiro / atal gyda thargedau yn y DCEMP sydd i fod yn unol lle bo hynny'n berthnasol â Safonau Prydeinig (BS);

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: I ddiogelu rhag unrhyw effaith y gallai Cyfnod adeiladu'r datblygiad ei chael ar yr amgylchedd, tirlun, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau nad yw difrod damweiniol yn digwydd i'r goeden neu goed yn ystod y gwaith adeiladu.

33. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys a chyflwyno Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Rhagarweiniol ("PCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Amgylchedd Traffig Adeiladu Manwl ("DCTEMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bydd hwnnw wedyn yn disodli'r PCTEMP. Rhaid i'r DCTEMP gynnwys darpariaethau amgylcheddol cyffredinol yng nghyswllt adeiladu'r datblygiad ac, o leiaf, dylai gynnwys manylion ar gyfer:

- i. y dulliau o gludo a lleoliadau'r manau storio ar gyfer peiriannau, cyfarpar a deunyddiau sy'n gysylltiedig ag adeiladu'r datblygiad, gan gynnwys mynediad i ac o'r safle oddi ar / i'r briffordd;
- ii. manylion pwynt(iau) mynediad cerbydau â'r llwybr(au) cludo nwyddau ac unrhyw arwyddion dros dro sydd i'w darparu i ddweud lle mae llwybr y traffig adeiladu ynghyd â mesurau i hyrwyddo defnydd diogel ohono;
- iii. dangos y strategaeth lwybro a'r gweithdrefnau ar gyfer hysbysu ynghylch, a chludo, unrhyw lwythi "rhy llydan" ac na ellir eu rhannu. Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau angenrheidiol i ddiogelu wynebau'r gerbydlon dros dro; i ddiogelu peiriannau a chyfarpar yr ymgwymerwyr statudol; ac i symud unrhyw ddodrefn stryd oddi yno dros dro a'u rhoi'n ôl wedyn;
- iv. disgrifiad o'r trefniadau ar gyfer parcio ar y safle i staff fydd yn gweithio ar y safle, ac ar gyfer ymwelwyr; a
- v. cynigion ar gyfer cyfathrebu gwybodaeth am y DCTEMP i'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rhaid yna gweithredu a glynu'n gaeth wrth y DCTEMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a thrwy gydol y gwaith o adeiladu'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod(au) y datblygiad ac er mwyn hyrwyddo diogelwch ar y briffordd.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

34. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Pridd ("SMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer tyllu, trin a storio pridd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob SMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, atal llygredd ac adfer manau yr aflonyddwyd arnynt yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y SMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

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

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

35. Cyn dechrau ar bob Cyfnod o'r datblygiad neu ran o'r datblygiad, rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Gwastraff ("WMP") ar gyfer y Cyfnod neu ran o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad yn rhoi manylion ar gyfer trin gwastraff adeiladu, storio a gwaredu i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Dylai bob WMP adnabod strategaethau ar gyfer lleihau gwastraff, ailgylchu ac atal llygredd yn ystod y gwaith adeiladu. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y WMP ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad o'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu'r amgylchedd, ecoleg leol ac amwynder lleol ac i sicrhau bod y trefniadau lleihau a rheoli gwastraff yn effeithiol yn cael eu gweithredu er budd datblygu cynaliadwy.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

36. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Gwarchod Treftadaeth ("HCMP") sydd i adnabod a gosod allan y materion canlynol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad:

- disgrifiad o Bwysigrwydd yr Ased(au) Treftadaeth yr effeithir arnynt;
- disgrifiad o gyfraniad eu Lleoliad i'r Pwysigrwydd hwnnw,
- ac asesiad o effaith y Cyfnod ar Bwysigrwydd yr Ased Treftadaeth; a
- amserlen ar gyfer ei weithredu.
- Mae Pwysigrwydd pob Ased Treftadaeth yn cynnwys eu tiroedd, terfynau a'u Lleoliad(au).

Rhaid i'r HCMP rhoi manylion ynghylch sut y bydd Pwysigrwydd yr Asedau Treftadaeth yn cael eu gwarchod a'u gwella fel rhan o'r datblygiad arfaethedig o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl, yr addasiadau a'r gwaith atgyweirio, defnydd, Dehongli a'r gwaith o reoli'r Ased Treftadaeth ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r HCMP ddiffinio a sicrhau yr ymgysylltir â'r holl randdeiliaid perthnasol. Rhaid iddo gynnwys darpariaethau manwl ar gyfer gweithredu, addasu, atgyweirio, monitro ac adolygu. Ni chaiff y datblygiad arfaethedig fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cadarnhau'n ysgrifenedig ei fod yn cymeradwyo'r HCMP. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r HCMP a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod asedau treftadaeth, eu lleoliad ac unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig yn cael eu diogelu a'u gwella.

37. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion llawn ar gyfer yr holl waith dymchwel, gan gynnwys Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid i'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig gynnwys asesiad o Bwysigrwydd a:

- a. cadwraeth ac aildddefnyddio sensitif yr Amgylchedd Hanesyddol
- b. Datganiad Dull Dymchwel;
- c. rhaglen a methodoleg ar gyfer ymchwilio a chofnodi'r safle;
- d. rhaglen ar gyfer cyflawni asesiadau ôl-ymchwilio;
- e. darpariaeth ar gyfer dadansoddi'r gwaith o ymchwilio a chofnodi'r safle;
- f. darpariaeth ar gyfer cyhoeddi a lledaenu dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle;
- g. darpariaeth ar gyfer dyddodi dadansoddiad a chofnodion yr ymchwiliad safle mewn archif;
- h. enwebu person neu bersonau / sefydliad cymwys i gyflawni'r gwaith a ddisgrifir yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig; a
- i. amserlen ar gyfer gweithredu'r darpariaethau uchod.

Rhaid cyflawni holl waith dymchwel a datblygiad Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn gwbl unol â'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Ni cheir meddiannu datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd y gwaith ymchwilio ar gyfer y safle a'r asesiad ôl-ymchwilio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gwblhau'n unol â'r rhaglen a osodir allan yn y Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan y cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a darpariaeth wedi'i gwneud ar gyfer dadansoddi, cyhoeddi a lledaenu'r canlyniadau a'u dyddodi mewn archif yn unol â darpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a chofnodi unrhyw dystiolaeth archaeolegol a allai fod yn bresennol ar y safle.

38. Ni cheir cychwyn datblygu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig yng nghyswllt unrhyw olion archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ar ôl hynny, rhaid cyflawni rhaglen llawn o waith archaeolegol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad yn unol â gofynion a safonau'r Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

39. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Strategaeth Ddraenio'n rhoi manylion ar gyfer y draeniau aflan sy'n cael eu cysylltu i'r system garthffosiaeth gyhoeddus. Rhaid iddo hefyd gynnwys darpariaeth i gysylltu'r holl adeiladau presennol yng Nghyfnod 1 Cae Glas a Chyfnod Penrhos i'r garthffos gyhoeddus. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd dyluniadau manwl ar gyfer draeniau aflan, dŵr wyneb a draeniau tir ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (sydd i fod yn unol â darpariaethau Amod 5 sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r caniatâd cynllunio hwn) wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid gweithredu'r Strategaeth Ddraenio cyn defnyddio unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n gysylltiedig â fo.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol a gwell ar gyfer y datblygiad a'r datblygiad presennol ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad.

40. Cyn dechrau ar unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion y Sustem Draenio Cynaliadwy ("SDS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun SDS ystyried darpariaethau'r Strategaeth Ddraenio a gymeradwywyd (a gymeradwyir o dan amod39) a bod yn seiliedig ar yr egwyddorion draenio a osodir allan yn yr Adroddiad Asesu Canlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012) a gymeradwyir gan y caniatâd cynllunio hwn. Lle bydd cynllun SDS i'w weithredu ar gyfer unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid iddynt ddarparu:

- i. gwybodaeth am y cyfnodau storm enghreifftiol a pha mor ddrwg y byddent, y dull o ohirio a rheoli dŵr wyneb sy'n rhedeg oddi safle'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, a'r mesurau i'w cymryd i atal llygru dŵr daear a / neu ddŵr wyneb;
- ii. amserlen ar gyfer gweithrediad y cynllun SDS; a
- iii. cynllun rheoli a chynnal a chadw ar gyfer oes y Cyfnod neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddo gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd ei angen i wasanaethu pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad a sicrhau bod y darpariaethau canlynol yn cael eu cynnwys yn y cynllun:
 - a. trefniadau sydd i'w mabwysiadu gan unrhyw ymgymerwr statudol neu awdurdod cyhoeddus neu drefniadau eraill i sicrhau bod y cynllun yn cael ei weithredu gydol oes y datblygiad; a
 - b. rhaid i'r trefniadau cynnal a chadw gynnwys monitro ar gyfer unrhyw ecoleg (ac ystyried hefyd y Cynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol) sy'n bresennol a methodoleg i warchod unrhyw ecoleg sy'n cael ei hadnabod fel rhan o'r cynllun rheoli a chynnal a chadw.

Rhaid gweithredu'r cynllun SDS a gymeradwyir ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn llawn cyn dechrau ar y datblygiad arfaethedig fel rhan o gynllun neu o dan gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a rhaid glynu wrth ei ddarpariaethau wedyn.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio fel rhan o'r datblygiad ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig.

41. Ni chaiff dŵr ffo o ddraeniau tir ollwng, yn union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

42. Ni chaiff dŵr wyneb gysylltu, naill ai'n union neu'n anuniongyrchol, i'r system garthffos gyhoeddus.

Rheswm: I atal gormod o ddŵr rhag mynd i'r system garthffos gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

43. Rhaid i'r dŵr aflan a'r dŵr wyneb ddraenio ar wahân o holl safleoedd y cais.

Rheswm: I ddiogelu cryfder y system garthffos gyhoeddus.

44. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli sydd i adnabod yr holl gwlferti a phibelli presennol. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ddarparu manylion llawn yr holl drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad a darparu ar gyfer clirio, cynnal a chadw a lle bo hynny'n briodol agor unrhyw drefniadau presennol ar gyfer draenio drwy gwlferti a phibelli. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd Cynllun Rheoli Cwlferti a Phibelli ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad (gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithrediad) wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau gweithrediad effeithiol y cwlferti a'r pibelli i leihau'r perygl llifogydd. Hefyd i ddiogelu a gwella'r diddordeb ecolegol a rhywogaethau gwarchoddedig, a hefyd yn rhoi sylw dyledus i Gynlluniau Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

45. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad, maint gan gynnwys trawsdoriadau, a swyddogaeth yr holl gyrrff dŵr arfaethedig ynghyd â Strategaeth Pyllau a Chyrff Dŵr sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y cyflwynir manylion hydrolegol, geodechnegol a pheirianyddol llawn yr holl byllau dŵr a chyrff dŵr eraill a gymeradwyir fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall yn unol â'r manylion a gymeradwyir ac yn unol ag amserlen ar gyfer ei weithredu.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i ddiogelu a gwella nodweddion tirlun, ecoleg ar gyfer amffibiaid, adar ac unrhyw rywogaethau gwarchoddedig.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

46. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun ymchwilio safle'n seiliedig ar ddarparu gwybodaeth ar gyfer asesiad manwl o'r risg o halogi'r holl dderbynyddion, gwerthusiad opsiynau a strategaeth adfer yn rhoi manylion llawn y mesurau adfer sy'n ofynnol a'u gweithrediad, a chynllun monitro a chynnal a chadw hirdymor ar gyfer halogyddion. Rhaid cyflwyno'r cynllun hwn i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo'r manylion a gyflwynir o dan yr amod hwn yn ysgrifenedig. Unwaith y cymeradwyir hwynt, rhaid gweithredu'n llawn a glynu wrth y manylion a gymeradwyir o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw risg i dderbynyddion o halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yn cael ei adfer yn foddhaol.

47. Ni cheir meddiannu na defnyddio unrhyw Gyfnod na rhan o'r datblygiad yr effeithir arnynt gan yr halogyddion a nodir yn amod 46 hyd nes y bydd adroddiad dilysu'n dangos y cwblhawyd y gwaith a ddisgrifir yn y strategaeth adfer a gymeradwywyd ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau bod unrhyw halogi sy'n bresennol ar y safle neu fel rhan o unrhyw Gyfnod yn cael ei adfer yn foddhaol.

48. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, sydd i fod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan Amod 5 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid wedyn gweithredu a glynu'n gaeth wrth y Cynllun Ecolegol Fesul Cyfnod ac yn unol â'r manylion a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg y safle, rhywogaethau gwarchoddedig a rhywogaethau eraill.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

49. Rhaid nodi a oes angen unrhyw drwydded rhywogaethau gwarchoddedig fel rhan o bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl a gyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yng nghyswllt Cyfnod neu ran o'r datblygiad. Ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn ac wedi cadarnhau'n ysgrifenedig naill ai:

- a) bod angen trwydded a roddir gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Offeryn Statudol yn disodli'r Rheoliadau hyn) yn awdurdodi bod y datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen; neu
- b) datganiad ysgrifenedig gan y corff trwyddedu perthnasol i'r perwyl nad oes angen trwydded rhywogaethau gwarchoddedig ar gyfer y datblygiad.

Rheswm: I helpu i sicrhau y cydymffurfir â'r Rheoliadau Cynefinoedd (2010).

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

50. Cyn dechrau ar bob Cyfnod neu ran o'r datblygiad rhaid cyflwyno Strategaeth Monitro Ecolegol ("EMS") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w chymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r EMS gynnwys y canlynol:

- a. nodau ac amcanion monitro i gyd-fynd â'r pwrpas dywededig;
- b. cadarnhad ynghylch amodau sylfaenol digonol cyn dechrau ar y datblygiad;
- c. meini prawf llwyddiant priodol, trothwyon, ffactorau niweidiol, ffactorau sy'n sbarduno a thargedau y gellir barnu effeithiolrwydd yr amrywiol fesurau cadwraeth sy'n cael eu monitro yn eu herbyn;
- d. dulliau o gasglu a dadansoddi data;
- e. mesurau goruchwyllo er mwyn monitro a lliniaru effeithiau dal / lladd yn ddamweiniol;
- f. lleoliad y monitro;
- g. amserlen ar gyfer gweithredu'r Strategaeth a'r trefniadau monitro wedyn tra pery'r defnydd o'r "Cyfnod" na rhan o'r datblygiad hwnnw o'r datblygiad a gymeradwyir yma ac sydd i aros yn llwyr mewn grym ac i gael effaith am gyn hired ag y bydd y datblygiad a gymeradwyir yma'n parhau i gael ei ddefnyddio;
- h. manylion amseru a pharhad y monitro sydd i'w cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar adegau fydd wedi eu nodi yn yr EMS neu ar gais ysgrifenedig yr Awdurdod Cynllunio Lleol;
- i. personau cyfrifol a llinellau cyfathrebu;
- j. trefniadau i adolygu, lledaenu a lle bo hynny'n briodol ar gyfer cyhoeddi'r canlyniadau a'r deilliannau;
- k. darpariaeth ar gyfer cymryd camau cywiro i'w cytuno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac i'w gweithredu o fewn amserlen benodol lle mae'r monitro'n awgrymu nad yw darpariaethau meini prawf a) ac) yn cael eu cwrdd.
- l. manylion ar gyfer sut y mae'r EMS wedi ystyried y Cynllun(iau) Ecolegol Fesul Cyfnod perthnasol a gymeradwywyd; a
- m. tystiolaeth bod y materion o fewn cwmnasiad pwyntiau a. i l. wedi cael eu cymeradwyo yn ysgrifenedig gan ymgynghoreion statudol ac unrhyw rhai arall perthnasol.

Rhaid cyflawni'r gwaith a nodwyd yn yr EMS yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau na achosir niwed i statws cadwraeth cynefinoedd a rhywogaethau a bod canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn yn cael eu monitro'n addas. Pwrpas yr EMS fydd monitro a lliniaru effeithiau'r

datblygiad yn y tymor byr a'r hirdymor ar gynefinoedd a rhywogaethau yr ystyrir eu bod o ddiddordeb ecolegol i bob Cyfnod neu rhan o'r datblygiad.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

51.Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd datganiad dull ar gyfer rhywogaethau gwarchoddedig yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r datganiad dull gynnwys:

- a) pwrpas ac amcanion o'r gwaith arfaethedig;
- b) y dyluniad(au) manwl a / neu'r dull(iau) gwaith sydd eu hangen i gyflawni'r amcanion dywededig (gan gynnwys, lle bo hynny'n berthnasol, math a ffynhonnell y deunyddiau sydd i'w defnyddio) gan gynnwys mesurau osgoi rhesymol sy'n cynnwys codi ffens dros dro a symud rhywogaethau o ardaloedd gweithio;
- c) maint a lleoliad y gwaith arfaethedig i'w dangos ar fapiau a chynlluniau wrth raddfa briodol;
- d) amserlen weithredu, gan ddangos pa waith sy'n cyd-fynd â'r gwahanol gyfnodau adeiladu sydd mewn golwg;
- e) personau sy'n gyfrifol am weithredu ac asesu'r gwaith;
- f) mesurau sydd i'w cymryd i atal neu leihau dal / lladd damweiniol yn ystod y datblygiad neu wedyn;
- g) mesurau ôl-ofal a chynnal a chadw hirdymor; a
- h) sut y bwriedir gwaredu unrhyw wastraff yn codi o'r gwaith.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a'r amserlen a gymeradwyir yma.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop yn ystod y gwaith adeiladu, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

52.Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn yr holl fesurau a ddyfeisiwyd i atal dal / lladd amffibiaid ac ymlusgiaid yn ddamweiniol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid iddynt gynnwys mesurau:

- a) sydd i'w cyflawni yn ystod y datblygiad; a
- b) sydd i'w hymgorffori yn y datblygiad gan gynnwys dyluniad a gweithrediad systemau rheoli dŵr wyneb sy'n gyfeillgar i amffibiaid.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Fel tystiolaeth yr ystyriwyd materion dal / lladd yn ddamweiniol gan felly sicrhau na achosir niwed i gynnal statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop ac i ddiogelu rhywogaethau gwarchoddedig eraill.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

53.Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol fel rhan o gais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer pob Cyfnod neu ran o'r datblygiad, rhaid i fanylion llawn ar gyfer creu a chau daearau moch daear, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu creu a'u cau, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gael eu cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Bydd copi electronig o'r manylion a gyflwynir yn cael ei ddarparu ynghyd ag unrhyw wybodaeth gyfrinachol am foch daear a olygwyd at bwrpas ymgynghori gyda'r cyhoedd neu ymgynghori arall. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru'r effeithiau ar rywogaethau gwarchoddedig.

54.Lle nodir hynny mewn Arolwg Ecolegol ni chaiff datblygiad unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun gwneud iawn yng nghyswllt y Fadfall Gribog Fwyaf ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gwneud iawn Madfall Gribog Fwyaf gynnwys y canlynol:

- a. adnabod lleoliad yr ardal(oedd) gwneud iawn ynghyd â rhoi gwybod am leoliad ardaloedd o'r fath i gyrff penodol ar ffurf fformatau'r system wybodaeth ddaearyddol (GIS);
- b. cynlluniau rheoli hirdymor gan gynnwys adolygiadau cyfnodol;
- c. rhagnodiadau rheoli hirdymor;
- d. rhagnodiadau wardeinio hirdymor;
- e. dull ar gyfer rhoi adnoddau ar gyfer rheoli hirdymor;
- f. personau neu sefydliadau cyfrifol a llinellau cyfathrebu; a
- g. dulliau ar gyfer sicrhau bod yr ardaloedd gwneud iawn yn cael eu diogelu ac yn weithredol yn yr hirdymor.

Rhaid cyflawni'r gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau nad oes niwed i statws cadwraeth ffafriol y Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop, a bod data sylfaenol priodol wedi'i gasglu i fonitro canlyniadau'r mesurau lliniaru a gwneud iawn.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

55.Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer cadw, gwella a thrawsleoli'r fflora ar y ddaear yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a lliniaru unrhyw effeithiau ar yr ecoleg.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

56.Ni chaiff unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer difa rhywogaethau planhigion goresgynnol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu ac sydd lle'n berthnasol i fod yn unol â darpariaethau Arolwg Cynefinoedd Cyfnod 1 Pentref Hamdden Penrhos 2014 (neu unrhyw ddiweddariad neu fersiwn bellach o'r ddogfen hon) wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sydd i'w gymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r cynllun a'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd.

Rheswm: I ddiogelu a gwella ecoleg yr ardal.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

57.Ni cheir meddiannu unrhyw Gyfnod neu ran o'r datblygiad hyd nes y bydd atodlen yn nodi'r holl oriau a'r diwrnodau gweithredu (gan gynnwys gwyliau banc ac unrhyw amseroedd dosbarthiadau fel y bo'n briodol) ar gyfer yr holl ddefnyddiau gweithredol a defnyddiau atodol yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi'i chyflwyno a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni cheir wedyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad heblaw rhwng yr amseroedd a'r diwrnodau a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Er mwyn osgoi amheuaeth mae'r amod cynllunio hwn yn eithrio unedau llety gwyliau ac unedau preswyl a gymeradwyir o dan y caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I ddiogelu amwynder yr ardal.

58.Ni cheir defnyddio Cyfnod Penrhos a Chyfnod 2 Cae Glas ond fel pentref hamdden gwyliau ynghyd â defnyddiau atodol.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd cynllunio ac i sicrhau nad yw defnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal dan sylw.

59.Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn nodi'r holl ardaloedd parcio / troi / llwytho a dadlwytho ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod

Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throï'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

60. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys cynllun yn manylu yr holl feysydd a chyfleusterau storio beiciau (a fydd yn cynnwys stondin beicia, llochesi beiciau a ganolfannau / cyfansoddion seiclo diogel) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cyflwyno'r cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig a rhaid gosod y cynllun allan cyn defnyddio'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a'i gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod darpariaeth ddigonol ar gyfer storio beiciau'n ddiogel a sicr yn cael ei wneud i annog deiliaid y datblygiad i deithio ar feic.

61. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl gynnwys manylion ar gyfer lleoliad a hyd yr holl lwybrau ceffyl, Hawliau Tramwy Cyhoeddus, llwybrau a phwyntiau mynediad i gerddwyr a cherbydau preifat yn yr ardal sydd i'w datblygu fel rhan o'r Cyfnod neu ran o'r datblygiad a rhaid dangos yr ardaloedd a'r lleoliadau hyn yn glir ar y cynlluniau sydd i'w cyflwyno fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl.

Rheswm: Er lles amwynder y cyhoedd yn gyffredinol a phreswylwyr y tai y mae'r mynedfeydd hyn yn berthnasol iddynt.

Adran B – Amodau Cynllunio Amlinellol – Parc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod Penrhos y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

62. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

63. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Llifogydd ("FMP") ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod, gan gynnwys amserlen ar gyfer ei weithredu a'i gynnal a'i gadw, i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cyflawni'r gwaith yng nghyswllt y cynllun a gymeradwywyd, a hefyd y gwaith cynnal a chadw ar ei gyfer wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd. Rhaid i'r FMP wneud trefniadau ar gyfer gwagu Cyfnod Penrhos neu ran o Gyfnod Penrhos os bydd llifogydd llanw'n digwydd.

Rheswm: I sicrhau bod canlyniadau unrhyw llifogydd wedi cael eu hasesu a'u lliniaru'n ddigonol.

64. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion llawn ac amserlen ar gyfer y gwaith o atgyweirio Basgedi Cerrig a chynnal a chadw wedyn a'r mesurau lliniaru eraill sydd eu hangen ar gyfer yr Aseiad o Ganlyniadau Llifogydd (Capita Symonds, 2012), sydd i'w cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun sy'n destun yr amod hwn, a'r gwaith cynnal a chadw wedyn, yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau mesurau i liniaru yn erbyn canlyniadau posibl unrhyw ddigwyddiad llifogydd.

65. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu'r Tŷ Cwch a Baddondy (sy'n cael eu datblygu fel rhan o Gyfnod Penrhos) rhaid cyflwyno manylion ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn nodi lefel(au) arfaethedig y lloiau gorffenedig ar gyfer y Tŷ Cwch a'r Baddondy sydd i fod yn 4.8m AOD o leiaf ac yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir fel rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Rheswm: I leihau'r perygl llifogydd ar gyfer y datblygiad arfaethedig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (2004) (neu unrhyw ddogfen(nau) sy'n diwygio neu'n disodli'r canllawiau hyn).

66. Ni chaiff datblygiad Cyfnod Penrhos na rhan o Gyfnod Penrhos ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybr Arfordirol a Hawliau Tramwy Cyhoeddus a Llwybr(au) Beicio eraill yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun i gyflwyno o dan ddarpariaeth yr amod yma gynnwys cyhoedduswydd a hysbysiad o'r mesurau sydd i'w cymryd i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r llwybrau a nodwyd ac amserlen ar gyfer gwneud hynny. Rhaid gweithredu a glynu wrth y manylion a gymeradwyir mewn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn drwy gydol y gwaith o adeiladu Cyfnod Penrhos neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

67. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill yn y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad preifat a'r ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn cyn meddiannu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

68. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod Penrhos neu ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a mannau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod â chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cwblhau a gweithredu'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a mannau parcio eraill yn unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

25/03/21 DIS / 2020/92 Rhyddhawyd mewn mor bell a mae'n ymwneud â RM / 2018/6

69. Er y mynediad o Ffordd Llundain (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun y "Mynediad Cylchfan Arfaethedig" (cyfeirnod cynllun: 90145_TA_100adolygiad E) a gymeradwyir yma, cyn dechrau datblygu Cyfnod Penrhos neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer dylunio ac adeiladu'r mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder arfaethedig uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr. Yna rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran C – Caniatâd Cynllunio Llawn – Tŵr y Beiliaid, Tŷ Allan yn Fferm Penrhos a Thŷ Beddmanarch ym Mharc Arfordirol Penrhos, Ffordd Llundain, Caergybi

Mae'r Amodau Cynllunio llawn canlynol yn berthnasol yn unig i'r adeiladau presennol a nodir ar ddarlun Rhif 020 sydd ynghlwm fel Atodiad 2 ac a leolir yng Nghyfnod Penrhos a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac ac a ddangosir wedi'i groeslinellu'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn

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

Rheswm: I gydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990.

71. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond yn dechrau ar ôl gweithredu'r cais cyntaf am Faterion a Gadwyd yn Ôl a gymeradwyd mewn perthynas â'r Cyfnod Penrhos o'r datblygiad. Bydd y newid defnydd a ganiateir yma ond ei ddefnyddio ar sail atodol i'r pentref hamdden gwyliau ynghyd â'r defnyddiau atodol eraill a gymeradwyd o dan ddarpariaethau caniatâd cynllunio amlinellol 46C427K/TR/EIA/ECON.

Rheswm: I sicrhau nad yw'r newid defnydd yn digwydd cyn gweithredu'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer y Cyfnod Penrhos cysylltiedig ac i sicrhau ei fod yna'n aros yn rhan o'r un uned gynllunio.

72. Rhaid cyflawni'r datblygiad a ganiateir yma'n gwbl unol â'r Cynllun Paramedrau ar Raddfa Lai (Darlun Rhif 020).

Rheswm: I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwyd.

73. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad a ganiateir yma ddechrau hyd nes y bydd cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho yng nghyswllt yr holl adeiladau a nodir ar ddarlun Rhif 020 wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun ar gyfer parcio cerbydau, troi a llwytho / dadlwytho a gymeradwyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei osod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir yma a rhaid wedyn cadw'r ardal honno drwy gydol y defnydd a gymeradwyir yma.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a throi'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

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 gallai fod angen caniatâd adeilad rhestredig.
4. Nodiadau'n ymwneud â rhywogaethau gwarchoddedig ac adeiladau (ystlumod, adar nythu), Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad (fel y'i diwygiwyd), Rheoliadau Cynefinoedd (2010, fel y'u diwygiwyd).

Adran D – Amodau Cynllunio Amlinellol – Tir yng Nghae Glas, Parc Cybi, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Cyfnod 1 Cae Glas, Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefignath, Canolfan Dehongli Treftadaeth a Cyfnod 2 Cae Glas y datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n felyn ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

74. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas yn Gyfnod 2 Cae Glas, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylebau llawn gan gynnwys cynllun yn nodi'r lle parcio i gerbydau, y lle troi a llwytho / dadlwytho ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad wedi cael

eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Cae Glas a'r cyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Cae Glas yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau, lle troi a llwytho / dadlwytho gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 2 Cae Glas neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

75. Os yw'n digwydd bod canolfan(nau) Gwres a Phŵer Cyfunol ("CHP") yn cael ei/eu datblygu, ac fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas rhaid cyflwyno manylion llawn ar gyfer y CHP i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol fel rhan o'r Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas. Rhaid i'r manylion sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas gynnwys asesiad llawn o ansawdd yr aer a threfniadau i'w fonitro wedyn, gan gynnwys amserlen ar gyfer hynny a chyfrifiadau o uchder(au) y simneiau. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a'r amserlen a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol ar gyfer y datblygiad ac na fydd effaith negyddol sylweddol ar yr amcanion yng nghyswllt ansawdd yr aer.

76. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl sy'n ymwneud â Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys manylion ar gyfer y lleoliad a'r manylion adeiladu llawn, topograffig ynghyd â manylion eraill gan gynnwys deunyddiau ac amserlen ar gyfer gweithredu unrhyw fwnd neu arglawdd ar hyd ffyrntiad y safle â Gwibffordd yr A55 a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn fod yn unol â'r cynllun Plannu Manwl a gymeradwywyd gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan amod 20 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan yr amod hwn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad.

77. Rhaid i'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer datblygu Cae Criced Lôn Trefnath gynnwys manylion llawn y gwaith adeiladu ynghyd â manylion eraill yng nghyswllt safonau a manyleb y cae criced sydd i'w symud a'r cyfleusterau cysylltiedig (ac sydd i fod yn unol â "Cynllunio a Dylunio ar gyfer Cyfleusterau Chwaraeon a Chwarae Awyr Agored" Meysydd Chwarae Cymru (2008) a "Dylunio a Chynnal a Chadw Cyfleusterau Chwaraeon Awyr Agored" (2004) neu unrhyw ddogfennau sy'n diweddarau neu'n disodli'r dogfennau hyn) yn lle'r ddarpariaeth bresennol yng Nghyfnod Penrhos ynghyd ag amserlen ar gyfer eu gweithredu a'u cyflwyno i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad yng nghyswllt Cae Criced Lôn Trefnath ddechrau hyd nes y cymeradwyir y manylion o dan yr amod hwn gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid cyflawni'r datblygiad a'r gwaith arall sydd arfaethedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

78. Fel rhan o'r gymeradwyaeth cais(au) am Faterion a Gadwyd yn Ôl yn ymwneud â datblygiad Cyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun sy'n dangos manylion yr holl llwybr(au) troed arfaethedig a lleoliad(au) unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill yn y Cyfnod neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei gymeradwyaeth ysgrifenedig. Mae'r manylion sydd u'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn i gynnwys o leiaf:

- manylion peirianneg llawn y llwybrau troed arfaethedig ac unrhyw gyfleusterau i gerddwyr eraill;
- darpariaethau fydd yn cael eu gwneud ar gyfer mynediad gan bobl gyda nam symudedd neu ar y synhwyrâu; a
- amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith.

Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Gwarchodfa Natur Cae Glas, Cyfnod 2 Gwarchodfa Natur Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnodau hwnnw ddechrau nes i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid i'r datblygiad a gwaith eraill a gwmpesir gan y cynllun gael eu gweithredu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Ni fydd unrhyw lwybr (au) arall arfaethedig neu unrhyw gyfleusterau mynediad i gerddwyr arall heblaw'r rhai a gymeradwyir yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn diogelu Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Beddmanarch-Cymyran. Hefyd er mwyn sicrhau bod ffurf dderbyniol o ddatblygiad a sicrhau darpariaeth ddigonol ar gyfer defnyddwyr anabl.

79. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Warchodfa Natur Cae Glas, Cae Criced Lôn Trefignath na'r Ganolfan Dehongli Treftadaeth ddechrau hyd nes y bydd trefniadau ar gyfer y dull mynediad i gerbydau a'r trefniadau mynediad eraill at y Cyfnod(au) hyn wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gynnwys, o leiaf:

- manylion peiranyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle;
- lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a phellteroedd o boptu, yr uchder uwchlaw'r gerbydion / pafin; ac
- amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol.

Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun(iau) a gymeradwyir o dan yr amod hwn. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

80. Fel rhan o'r cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ynghylch datblygu Cae Criced Lôn Trefignath rhaid cyflwyno cynllun yn dangos nifer, lleoliad a manylion llawn ar gyfer adeiladu'r man(nau) pasio ar hyd Lôn Trefignath (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid adnabod yr holl wrychoedd, coed a nodweddion llinellol fel waliau ynghyd â methodoleg a mesurau i liniaru'r effeithiau ar yr ecoleg a'r tirlun. Rhaid i'r cynllun a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael ei weithredu a'i gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn y gellir defnyddio Cae Criced Lôn Trefignath.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd. I oleuo ymdrin â materion ecolegol o dan y ddeddfwriaeth berthnasol (NERC, Rheoliadau Cynefinoedd).

81. Rhaid i bob cais i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw gynnwys a chyflwyno manylion llawn ar gyfer yr holl ffyrdd mynediad preifat arfaethedig a ffyrdd eraill i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r ffyrdd mynediad preifat a ffyrdd eraill a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn gael eu cwblhau cyn dechrau ar Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

82. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Cae Glas neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun yn dangos manylion ar gyfer gwaredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill, i gynnwys lle bo hynny'n berthnasol manylion llawn y seiffonau tanwydd neu system System Draenio Cynaliadwy ("SDS") o fath arall sydd i fod gyda chapasiti priodol, ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad preifat ac o ffyrdd a manau parcio eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

83. Er y mynediad arfaethedig o Barc Cybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar gynllun "Mynediad Arfaethedig Cae Glas" (cyfeirnod cynllun: 90145/004 adolygiad A) i Gyfnod 1 Cae Glas a gymeradwyir yma, cyn dechrau ar y Cyfnod hwn o'r datblygiad rhaid cyflwyno manylion dylunio ac adeiladu llawn y mynediad a ddangosir ar y darlun a gymeradwywyd i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddlawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gweledd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid cyflawni'r datblygiad wedyn yn unol â'r cynllun a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan yr amod hwn cyn dechrau ar unrhyw ran o Gyfnod 1 Cae Glas. Rhaid cadw'r lleiniau gweledd a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Nid oes unrhyw ddull mynediad arall ar gyfer cerbydau i fod i / o'r briffordd gyhoeddus heblaw am fynediad dros dro wedi'i gytuno arno at bwrpasau adeiladu'n unig, i / o Gyfnod 1 Cae Glas neu Gyfnod 2 Cae Glas.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o weledd rhyngddynt. I sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac am resymau ecolegol a hanesyddol.

Adran E – Amodau Cynllunio Amlinellol – Kingsland, Ffordd Kingsland, Caergybi

Mae'r amodau cynllunio amlinellol canlynol yn berthnasol i Gyfnod 1 Kingsland a Gyfnod 2 Kingsland o'r datblygiad yn unig a ddiffinnir yn y diffiniadau sy'n rhan o'r hysbysiad o benderfyniad hwn ac a ddangosir wedi eu croeslinellu'n biws ar y cynllun sydd ynghlwm fel Atodiad 1 i'r hysbysiad o benderfyniad hwn, a'r tir glas cysylltiedig sydd o fewn rheolaeth yr ymgeisydd pe bai angen o dan ddarpariaethau'r amod cynllunio perthnasol. Dylid eu darllen ar y cyd â'r amodau cynllunio amlinellol cyffredinol a restrir yn Adran A yr hysbysiad o benderfyniad hwn, sy'n berthnasol i bob un o'r tri safle.

84. Ni chaiff unrhyw waith neu weithrediad(au) yng nghyswllt y Cyfnod o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland yn Gyfnod 2 Kingsland, a hynny'n waith neu'n weithrediad(au) mewnol ac allanol, ddigwydd hyd nes y bydd manylebau llawn gan gynnwys cymysgedd y mathau o dai, nifer yr ystafelloedd gwely, y lle parcio ceir a'r man(nau) troi ynghyd ag amserlen ar gyfer gweithredu'r gwaith neu weithrediad(au) ailwampio ar gyfer y Cyfnod hwnnw, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid wedyn gweithredu'r gwaith o ailwampio Cyfnod 1 Kingsland ac unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn Gyfnod 2 Kingsland yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod hwn. Rhaid i'r cynllun cymeradwy ar gyfer parcio i gerbydau a lle troi gael ei osod allan cyn defnyddio Cyfnod 1 Kingsland neu ran o'r datblygiad y mae'n berthnasol iddi a rhaid ei gadw wedyn ar gyfer y pwrpasau hyn.

Rheswm: I sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a bod y datblygiad yn darparu cymysgedd priodol o fathau o dai.

85. Rhaid i'r safon Diogelu drwy Ddylunio sydd i'w chyflawni gan ddatblygiad preswyl Cyfnod 2 Kingsland gael ei gyflwyno fel rhan o'r ceisiadau am Faterion a Gadwyd yn Ôl ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland a'i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid ailwampio pob un o'r tai yng Nghyfnod 1 Kingsland i gyflawni'r safon Diogelu drwy Ddylunio honno cyn meddiannu'r tai preswyl hynny yng Nghyfnod 2 Kingsland.

Rheswm: I sicrhau amgylchedd diogel ar gyfer y datblygiad.

86. Ni cheir defnyddio na meddiannu'r un o'r tai sy'n rhan o Gyfnod 2 Kingsland hyd nes y bydd y lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y tai hynny wedi cael eu cwblhau'n gwbl unol â'r manylion a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol o dan ddarpariaethau amod84. Rhaid wedyn cadw'r lle parcio a'r man(nau) troi ar gyfer y pwrpasau hynny'n unig.

Rheswm: Fel bod cerbydau'n gallu tynnu, parcio a thro'i'n glir o'r briffordd er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

87. Fel rhan o'r cais neu geisiadau i gymeradwyo Materion a Gadwyd yn Ôl yng nghyswllt datblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw rhaid cyflwyno cynllun yn dangos manylion yr holl ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi cymeradwyo manylion y cynllun o dan yr amod hwn. Rhaid cyflawni'r datblygiad a gwaith arall yng nghyswllt y cynllun yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau datblygiad boddhaol.

88. Rhaid cwblhau'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill sydd i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw fel bod ganddynt orffeniad gwaelod isaf cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw o'r datblygiad neu erbyn unrhyw ddyddiad arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

89. Ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw, rhaid i'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill gynnwys cyrbiau a rhaid wynebu a goleuo'r gerbydlon a'r pafinau cyn defnyddio'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r Cyfnod hwnnw neu o fewn pum mlynedd i ddechrau'r Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad pa un bynnag sy'n dod gyntaf neu o fewn unrhyw gyfnod arall y cytunir arno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol.

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

90. Ni cheir meddiannu unrhyw ddatblygiad Cyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw hyd nes y bydd mesurau yn eu lle ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r mynediad a ffyrdd eraill yn unol â manylion a gyflwynwyd yn flaenorol ac a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad. Rhaid cynnal a chadw'r ffyrdd mynediad a'r ffyrdd eraill yn unol â'r manylion a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn am gyn hired ag y mae'r defnydd cychwynnol ac unrhyw ddefnydd sy'n dilyn a gymeradwyir yma'n parhau.

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

91. Ni chaiff unrhyw ddatblygiad o Gyfnod 1 Kingsland neu unrhyw ran o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd manylion llawn ar gyfer gwaredu draenio dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill, gan gynnwys amserlen ar gyfer eu gweithredu (gan gynnwys unrhyw system ddraenio neu seilwaith cysylltiedig sydd eu hangen i wasanaethu'r datblygiad) ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r manylion sydd i'w cyflwyno o dan ddarpariaethau'r amod hwn gyfeirio at a bod yn unol â'r manylion sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau amodau 39 a 40 y caniatâd cynllunio hwn. Rhaid i'r gwaith i waredu dŵr wyneb o'r ffyrdd mynediad a ffyrdd eraill gael ei gwblhau a'i weithredu'n unol â'r manylion a'r amserlen sydd i'w cymeradwyo o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: I sicrhau y darperir cyfleusterau draenio effeithiol fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ac i sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol i'r amgylchedd nac i'r tai sydd gerllaw'r datblygiad ac i sicrhau bod dŵr wyneb o'r datblygiad yn cael ei storio / gwaredu'n foddhaol.

92. Ni chaiff datblygiad Cyfnod 1 Kingsland na rhan o'r Cyfnod hwnnw ddechrau hyd nes y bydd cynllun o fesurau i sicrhau y gellir parhau i ddefnyddio'r Llwybrau Tramwy Cyhoeddus yng nghyswllt y Cyfnod hwnnw, neu ran o'r datblygiad, yn ystod y gwaith adeiladu ar gyfer y Cyfnod hwnnw neu ran o'r datblygiad, wedi'i gyflwyno i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r mesurau hyn gynnwys cyhoeddusrwydd, hysbysiad o'r mesurau ac amserlen ar eu cyfer sydd i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol am ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid gweithredu a glynu'n gaeth wrth y manylion a gymeradwyir o dan ddarpariaethau'r amod drwy gydol y gwaith o adeiladu datblygiad y Cyfnod neu'r rhan o'r datblygiad y maent yn berthnasol iddi.

Rheswm: Er mwyn lleihau anhwylystod i ddefnyddwyr llwybrau troed ac er lles diogelwch y cyhoedd.

93. Er y mynediad o Ffordd Kingsland (neu unrhyw enw diwygiedig ar gyfer y briffordd gyhoeddus hon) fel y'i dangosir ar "Gynllun Arfaethedig ar gyfer Ffordd Kingsland - Opsiwn A" (cyfeirnod cynllun: 90145/002 adolygiad B) a gymeradwyir yma, ni chaiff unrhyw ddatblygiad o'r Cyfnod perthnasol ddechrau hyd nes y bydd manylion dylunio ac adeiladu llawn ar gyfer y mynediad fel y dangosir hwynt ar y darlun a gymeradwywyd wedi cael eu cyflwyno a'u cymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Rhaid i'r cynllun gynnwys, o leiaf, manylion peirianyddol llawn y mynediad i'r briffordd o'r rhan honno o'r safle, lleiniau gwelededd (gan gynnwys, o leiaf, y llinell ganol a'r pellteroedd o boptu a'r uchder uwchlaw'r gerbydlon / pafin), amserlen ar gyfer gweithredu'r mynediad, y cyfleusterau croesi i gerddwyr, y deunyddiau adeiladu, lefelau, graddiannau, draenio dŵr wyneb, goleuadau, nodweddion hanesyddol, gwrychoedd, coed a'r nodweddion llinellol presennol megis waliau a thirlunio, gan gynnwys yr holl addasiadau angenrheidiol ac arfaethedig i'r briffordd bresennol. Rhaid wedyn cyflawni'r datblygiad yn unol â'r cynllun a gymeradwyir o dan yr amod hwn cyn dechrau unrhyw ran arall o Cyfnod 1 Kingsland. Rhaid cadw'r lleiniau gwelededd a gymeradwywyd yn ysgrifenedig o dan ddarpariaethau'r amod hwn yn glir o unrhyw rwystr(au). Ni cheir darparu unrhyw ddull arall o fynediad i gerbydau i / o'r briffordd gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r mynediad ac i sicrhau digon o welededd rhyngddynt ac i sicrhau bod y datblygiad yn cadw a diogelu strwythurau a nodweddion tirlun er lles amwynder gweledol ac ar seiliau ecolegol a hanesyddol.

94. Ni chaiff y Materion a Gadwyd yn Ôl sydd i'w cyflwyno ar gyfer Cyfnod 1 Kingsland gynnwys unrhyw fynediad i gerbydau o gwbl o Mill Road (neu unrhyw enw diwygiedig ar y briffordd gyhoeddus hon), Hawl Tramwy Cyhoeddus (Rhif 2 Trearddur) sy'n croesi'r safle cais neu'r ffordd sy'n arwain i neu'r manau parcio ceiryng Nghanolfan Hamdden Caergybi (neu unrhyw enw diwygiedig ar y ganolfan hon).

Rheswm: Er mwyn lleihau perygl, rhwystr ac anhwylystod i ddefnyddwyr y briffordd a'r Hawl Tramwy Cyhoeddus.

Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) a'r Cynllun Datblygu Unedol a ddaeth i ben. 'Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: Polisiau 1 2 3 5 8 14 16 26 30 32 33 34 35 36 37 39 41 42 44 45 48 49 51 53 o Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiau 1 2 3 4 5 6 A1 A3 A6 A7 A9 B1 C7 C8 CH1 CH2 CH10 CH11 CH12 CH18 CH19 D1 D4 D5 D7 D10 D14 D15 D17 D20 D21D22 D27 D28 D29 D32 DD2 DD3 DD4 DD5 DD6 DD7 DD8 DD15 FF11 FF12 FF14 FF15 FF16 FF17 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, Polisiau PO1 PO2 PO3 PO4 PO6 PO7 PO8 PO8a PO8b GP1 GP2 EP1 EP2 EP3 EP6 EP18 EN1 EN2 EN3 EN4 EN5 EN6 EN7 EN9 EN12 EN14 EN15 EN16 HP1 HP2 HP3 HP6 HP7 HP8 SG1 SG2 SG3 SG4 SG6 SG7 SG9 TR3 TR9 TR10 TO1 TO2 TO10 TO11 TO12 TO14 MP1 MP3 MP6 MP8 MP9 MP10 MP11 MP12 MP13 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Er gwybodaeth

5. Rhaid darllen yr hysbysiad o benderfyniad yma ar y cyd â thelerau'r cytundeb cyfreithiol ymrwymwyd ynddo yn unol ag adran 106 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) dyddiedig 19/04/2016. Cynghorir chi i fodloni eich hun bod gennych yr holl ddogfennau perthnasol.
6. Rhaid cyflawni'r holl waith coed ofynnol mewn cysylltiad â'r caniatâd cynllunio hwn yn unol â "BS 3998:2010 Gwaith Coed – Argymhellion" (Rhagfyr 2010). Mae'r caniatâd cynllunio'n destun cytundeb o dan adran 106 o Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990. Rhaid i'r holl waith a gyflawnir, lle bo angen, fod â thrwydded wedi'i rhoi gan y corff trwyddedu perthnasol o dan Reoliad 53 o Reoliadau Gwarchod Cynefinoedd a Rhywogaethau 2010 (fel y'u diwygiwyd) (neu unrhyw Reoliadau sy'n diddymu neu'n ail-ddeddfu'r Rheoliadau hyn] yn awdurdodi bod y gweithgaredd / datblygiad penodedig yn cael mynd yn ei flaen.
7. Bydd angen caniatâd gan Asiantaeth yr Amgylchedd o dan adran 23 o Ddeddf Draenio Tir 1991 i gyflawni unrhyw waith cwlfer / pibellu ar unrhyw ffos draenio tir neu gwrs dŵr.
8. Bydd angen caniatâd ar wahân gan yr Awdurdod Priffyrdd i gymeradwyo'r manylion adeiladu mynediad, gan gynnwys draenio dŵr wyneb, cyn cyflawni unrhyw waith i'r briffordd gyhoeddus. Cofiwch ofyn am y ffurflenni angenrheidiol gan Adran Priffyrdd y Cyngor.
9. Mae llwybrau cyhoeddus a llwybrau beicio ar safle(oedd) y cais. Bydd angen caniatâd o dan ddarpariaethau deddfwriaethol ar wahân neu ddarpariaethau eraill ar gyfer unrhyw wyriad, cau neu ddiwygio ac nid yw'r caniatâd cynllunio hwn yn rhoi hyn.
10. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchodedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc)

1994 gwarchodir pob aderyn nythu ac mae'r Ddeddf yn gwahardd aflonyddu ar yr adar tra byddant yn nythu yn ystod y tymor magu sef 1 Mawrth – 30 Medi.

11. Mae'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud â Deddf Gynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn unig ac nid yw'n awgrymu unrhyw ganiatâd, a allai fod ei angen o dan unrhyw ddeddfwriaeth Ewropeaidd neu ddeddfwriaeth arall yn y DU, yng nghyswllt rhywogaethau gwarchoddedig. O dan Ddeddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 (fel y'i diwygiwyd) a Rheoliadau Cadwraeth (Cynefinoedd Naturiol etc) 1994, mae'n drosedd aflonyddu ar ystlum yn ei loches, neu ladd neu anafu ystlum neu achosi difrod, dinistrio neu atal mynediad at lle mae'n clwydo, p'un ai yw'r lle clwydo hwnnw wedi'i feddiannu neu beidio ar y pryd. Os deuir o hyd i dystiolaeth o ddefnydd gan ystlumod efallai y bydd angen trwydded gan Lywodraeth Cymru.
12. Nid yw'r hysbysiad o benderfyniad hwn yn ymwneud ag unrhyw ganiatâd / trwydded neu ofynion cofrestru a allai fod eu hangen o dan ddeddfwriaeth ar gyfer Tai Amlfeddiannaeth.
13. Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth mae'r cynlluniau a restrir isod a gyflwynwyd i gefnogi cais cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON wedi cael ei hasesu fel rhai dangosol yn unig:

Teitl y Darlun:	Rhif y Darlun:	Adolygiad:
Uwchgynllun Dangosol Cyffredinol	PL1114.P.GA103	F
Prif Gynllun Dangosol Penrhos	PL1114.P.GA100	K
Cynllun Meistr Llwybr Arfordirol Penrhos	PL1114.P.GA106	B
Prif Gynllun Dangosol Cae Glas	PL1114.CG.GA100	P
Prif Gynllun Dangosol Kingsland	PL1114.K.GA100	L

NOTICE OF DECISION

Please read the conditions listed below carefully, some conditions may require to be discharged prior to or during development.

Your application has been considered by the Council in accordance with its authority under the above Act and permission has been **GRANTED** with the following conditions:-

The following definitions form part of and are incorporated into the Planning Permission

Definitions:

“Adjacent Communities”	means the residents of the Morawelon and London Road electoral wards in Holyhead (or any subsequent or re-named electoral wards encompassing these areas).
“Advanced Planting”	means the landscaping of all the areas denoted on drawing numbers: PL1114.P.PP102 revision C; PL1114.CG.PP102 revision D; and PL1114.K.PP102 revision C as Advanced Planting, complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock. Specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards).
“Arboriculture Method Statement”	means a method statement prepared in accordance with the procedure in BS 5837: Trees in relation to design, demolition and construction:

	Recommendations (2012) (or any subsequent version which supersede or updates this British Standard) setting out how site works should be carried out near trees to avoid accidental damage.
“Cae Glas Nature Reserve”	means a visitor centre and nature reserve developed in accordance with this Planning Permission and any subsequent Reserved Matters approval.
“Cae Glas Phase 1”	means the development of up to 315 lodges, central hub building, hotel, park and ride facility, lakeside hub comprising restaurant café, retail and bar uses, new grass football pitch and associated facilities and Combined Heat and Power Centre for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the construction of the Wylfa Newydd nuclear power station authorised by this Planning Permission on land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.
“Cae Glas Phase 2”	means the conversion of the units developed as part of Cae Glas Phase 1 or any component parts of that Phase into a leisure village as authorised by this Planning Permission
“Cloddiau”	means traditional raised stone faced earth bank boundary features with hedging planted on top.
“Demolition Method Statement”	means a method statement which shall include a timetable, identification of building or structure (or part of) to be demolished including photographs, method of demolition including a schedule of proposed work, structural reports where appropriate, protection measures of all boundary walls, hedges/trees and retained structures, sustainable disposal and re-use of materials, measures to safeguard protected and other species, and reinstatement measures.
“Design Guide”	means a Design Guide for each Phase of the development submitted to the Local Planning Authority to demonstrate how all the detailed Reserved Matters and all details to be submitted under conditions of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON in relation to each Phase of the development will attain the standard set out in the definition of Exemplar Development
“Detailed Construction Environmental Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the detail approved in the Preliminary Construction Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction.
“Detailed Construction Traffic Management Plan”	means a plan to be submitted to the Local Planning Authority based on the Preliminary Traffic Environmental Management Plan which shall contain clear and detailed measures for the construction of the Phase or component part of it to effectively manage environmental impacts of construction traffic.

<p>“Drainage Strategy”</p>	<p>means an indicative scheme indicating discharge points and methods of foul, surface water and land drainage disposal.</p>
<p>“Ecological Survey”</p>	<p>means a report identifying habitats and/or species submitted as part of the planning application hereby approved or any such updates of the Ecological Survey(s) submitted in the future in connection with the planning permission.</p>
<p>Environmental Statement</p>	<p>means the Environmental Statement and any Additional Environmental Information submitted under planning application reference 46C427K/TR/EIA/ECON.</p>
<p>“Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features”</p>	<p>means the inclusion of hedges, Cloddiau, dry and other stone walls, existing path and roadside verges.</p>
<p>“Exemplar Development”</p>	<p>means exceptionally high quality, sympathetic and sustainable development appropriate to the Phase or component part of the development in the overall context of the landscape and the Area of Outstanding Natural Beauty (“AONB”) which contains a vision appropriate to the conservation and enhancement of the AONB and which shall have the following overarching priorities:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensure a high standard of settlement design and its visual and physical integration in relation to the AONB, existing communities and the countryside; • Aim to conserve and enhance the special qualities of the AONB and address any actions relevant to development in the AONB, as set out in the Anglesey AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan); • Aim to conserve and enhance landscape features of soils, trees, boundaries and views which are important to character, sense of place and heritage; • Where existing settlement and landscape characteristics are positive and distinctive, to conserve and integrate their use within the development, but where those existing settlement and landscape characteristics are weak or poor, to develop new design characteristics appropriate to the enhancement of the landscape and visual context; • Deliver an attractive multifunctional public realm, which incorporates safe movement for people, recreational opportunities, natural habitats and Sustainable Drainage Systems SDS within Soft Landscaping; • Ensure the planning of the Soft Landscape is given high priority alongside utilitarian functions such as roads, sight lines, car parking, service runs, bin stores and lighting; • Utilise built form, landform, planting, boundaries, building/surface materials, colour, craftsmanship and traditions

	<p>appropriate to the locality and development objectives; and</p> <ul style="list-style-type: none"> Set out a Landscape Strategy informed by landscape and visual analysis to capture the priorities listed in this definition to inform the form and appearance of the development of the Phase(s).
“Flood Management Plan”	means a plan which identifies the risk(s) from flooding to the Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice once developed through the Penrhos Phase or component part of this Phase and sets out an action plan for managing any risk identified through that plan.
“Gabion Basket”	means a modular basket or cage filled with aggregate or rocks used in building a support or abutment.
“General Landscaping and Tree Planting”	means complying with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007 - Nursery stock: Specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards)
“Hard Landscaped Areas”	means the use of construction materials which are used to improve a landscape by design.
“Heritage Asset”	means a building, archaeology, monument, site, place, area or landscape identified as having a degree of significance meriting consideration in planning decisions, because of its heritage interest. Heritage Asset includes designated heritage assets and assets identified by the local planning authority (including local listing).
“Historic Environment”	means all aspects of the environment resulting from the interaction between people and places through time, including all surviving physical remains of past human activity, whether visible, buried, and landscaped and planted or managed flora.
“Heritage Interpretation Centre”	means a publicly accessible building and associated visitor car and cycle parking facilities provided in an appropriate position in the vicinity of the Trefignath Burial Chamber as described in the planning application hereby approved which will be required should Cae Glas Phase 1 be developed.
“Interpretation”	means the full range of potential activities intended to heighten public awareness and enhance understanding of a cultural heritage site or the AONB. These activities can include print and electronic publications, public lectures, on-site and directly related off-site installations, educational programmes, community activities, and ongoing research, training and evaluation of the interpretation process itself.

<p>“Kingsland Phase 1”</p>	<p>means the development of up to 320 units on Kingsland, Kingsland Road, Holyhead delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice shall to be used for the purposes of Nuclear Worker Accommodation during the Wylfa Newydd nuclear power station construction as described in the planning application hereby approved.</p>
<p>“Kingsland Phase 2”</p>	<p>means the conversion of the Nuclear Worker Accommodation developed as part of Kingsland Phase 1 into residential dwellings on a phased basis as the new nuclear power station (known as Wylfa Newydd) construction workforce reduces, comprising refurbished dwellings and infrastructure as described in the planning application hereby approved.</p>
<p>Landscape and Visual Impact Assessment</p>	<p>means Chapter 9 of of the Environmental Statement including all appendices, associated materials and any additions and or amenities submitted under planning application 46C427K/TR/EIA/ECON.</p>
<p>“Local Planning Authority”</p>	<p>means Cyngor Sir Ynys Mon / Isle of Anglesey County Council or any subsequent council following any local government re-organisation.</p>
<p>“Landscape Strategy”</p>	<p>means a strategy which shall include the following detail:</p> <ul style="list-style-type: none"> 6. criteria defining landscape setting; 7. identify areas, landmarks and features which are most important to the landscape setting of the AONB and which should be safeguarded; 8. provide guidelines to ensure that the development is compatible with the Phase in which it is located; 9. outline measures aimed at maintaining, enhancing and restoring features in the AONB; and 10. the provision for monitoring, altering and adding to measures aimed at mitigating impacts of the development on the AONB.
<p>“Lighting Scheme”</p>	<p>means a scheme, submitted for each Phase or component part of the development, to include full details of all external lighting, the design and specification, and methodology for the installation and lighting times (including duration) in the Lighting Scheme which shall have full regard to statutory and other protected species, the AONB, light pollution of night skies, residential properties and the sustainability credentials of the development approved by this Planning Permission.</p>
<p>“Management, Repair and Maintenance Plan”</p>	<p>means a plan which shall make provision for the retention, repair, enhancement and reinstatement of Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features. The Management, Repair and Maintenance Plan shall include provision for the use of local natural stone or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics for enhancement, repair and reinstatement of Cloddiau, dry and other stone walls and shall also</p>

	include provision for appropriate ecological protection and enhancement measures.
“Natural Stonework and Pointing”	means the type, colour, size and bedding of stone, coursing, type of pointing and mortar mix.
“Nuclear Worker Accommodation”	means the units to be constructed as part of the Development of Cae Glas Phase 1 and Kingsland Phase 1 for use by workers employed in the construction of the new nuclear power station (known as WylfaNewydd)
“Penrhos Phase”	means a leisure village comprising up to 500 new leisure units and associated development as described in the planning application hereby approved on land delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.
“Phase”	means any one of the following “Phase”(s): the Penrhos Phase; Cae Glas Phase 1; Cae Glas Phase 2; Cae Glas Nature Reserve Phase 1; Cae Glas Nature Reserve Phase 2; Heritage Interpretation Centre; Lon Trefignath Cricket Pitch; Kingsland Phase 1; and Kingsland Phase 2.
“Phased Ecological Plan”	means individual plans detailing the avoidance, mitigation and compensatory works for habitat and species to be prepared for each Phase or component part of the development
“Phasing Plan”	means a plan setting the parameters which all Reserved Matters approval applications shall comply with and includes any subsequent amended plan approved by the Local Planning Authority
“Photo Point Monitoring”	means a fixed point or location photography tool used to record significant development transformation and to monitor progress and the effectiveness of mitigation from the commencement of development up to the completion of the development through use of real time photography from locations and at points of time prior, during and following the development (to be approved in writing by the Local Planning Authority) including that time taken for mitigation such as landscaping to be established.
“Ponds and Water Bodies Strategy”	means a strategy in relation to the location, size (including cross sections) and function of all proposed water bodies for each Phase or component part of the development which shall be informed by objectives of the Sustainable Drainage Systems SDS Scheme, Phased Ecological Plans and the Wildlife Conservation Management Plan (including water elements thereof).
Preliminary Construction Environmental Management Plan	means a report providing the environmental management framework for the construction of the Phase or any component part of the development including mitigating principles to

	<p>minimise potential environmental impacts of construction of any Phase or component part of the development which shall accord with mitigation measures contained in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved</p>
<p>Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan</p>	<p>means a report providing the environmental management framework for the construction traffic in each Phase or component part of the development including mitigating principles to minimise potential environmental impacts of construction traffic in the construction of that Phase or component part of the development which shall accord with the mitigation measures in the Environmental Statement and other supporting documents submitted as part of the planning application hereby approved</p>
<p>“Public Realm Strategy”</p>	<p>means a framework that identifies all public spaces to be included as part of each Phase or component part thereof and sets out a vision to ensure a cohesive approach to the design and quality of all the public open space(s) in the development and their maintenance and management thereafter.</p>
<p>“Lon Trefignath Cricket Pitch”</p>	<p>means a new grass Cricket pitch, vehicular access and associated facilities on Lon Trefignath to replace the existing cricket pitch and associated facilities at Penrhos should they be developed as part of the Penrhos Phase as described in the planning application hereby approved.</p>
<p>“Regions of Provenance”</p>	<p>relates to the numbering system used by Natural Resources Wales (Formerly Forestry Commission Wales) to divide Great Britain into four regions of provenance. These are defined areas within which similar ecological and climatic characteristics are found. They provide a framework for specifying sources of Forest Reproductive Material (FRM).</p>
<p>“Reserved Matters”</p>	<p>means reserved details submitted to the Local Planning Authority in respect of each Phase (or component part of the development) for approval as defined in Condition 1 of this Planning Permission</p>
<p>“Setting”</p>	<p>means, under the provisions of condition 36 of this Planning Permission, the surroundings in which a heritage asset is experienced. The extent of the Setting is not fixed and may change as the asset and its surroundings evolve. Elements of a Setting may make a positive or negative contribution to the significance of an asset, may affect the ability to appreciate that significance or may be neutral.</p>
<p>“Significance”</p>	<p>means, under the provisions of condition 36 and 37 the value of a Heritage Asset to the current and to future generations because of the interest of a heritage asset. That interest may be archaeological, architectural, artistic or historic. Significance derives not only from a Heritage Asset’s physical presence, but also from its Setting.</p>

<p>“Soft Landscape”</p>	<p>means the vegetative materials which are used to improve a landscape through design techniques.</p>
<p>“Standard”</p>	<p>means the size of a tree which shall have a minimum girth at 1 metre in height of between 8 to 10 cm and a height from the ground to tip of between 2.5 to 3 metres as set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard)</p>
<p>“Wildlife Conservation Management Plan”</p>	<p>means a plan to be prepared which shall detail the methods to introduce promote maintain and enhance the ecological and wildlife areas identified within the planning application hereby approved.</p>
<p>“Written Scheme of Investigation”</p>	<p>means a scheme designed to advance the understanding of the past before an identified Heritage Asset or the relevant part of it is irretrievably lost by ensuring that:</p> <ul style="list-style-type: none"> 14. any archaeological investigation, including recording sampling and reporting, is carried out to professional standards and to an appropriate level of detail proportionate to the Heritage Asset’s likely Significance, by an organisation or individual with appropriate expertise; 15. the resultant records, artefacts and samples are analysed and where necessary conserved; 16. the understanding gained through carrying out these activities is made publicly available; and 17. an archive is created, and deposited for future research.

Section A. Outline Planning Conditions - Applicable to all 3 Sites

The following Outline Planning Conditions are applicable to all 3 application sites outlined in red on the plan Enclosed as Appendix 1 of this decision notice. These planning conditions should be read in conjunction with those listed in Sections B, C, D and E below of this decision notice

This planning permission should be read in accordance with the Definitions contained within the above table.

1. The development hereby approved under this planning permission may be delivered on a phased basis and applications to the Local Planning Authority for the approval of the appearance, landscaping, layout and scale (hereafter called the **“Reserved Matters”**) in respect of a Phase or any component parts of the development shall be carried out in conformity with the approved Phasing Plan(s)

Reason: To secure the satisfactory and comprehensive development of the site.

2. No development of any Phase or component part of the development shall commence until the Reserved Matters in respect of that Phase or component part of the development has been approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: The application is for part Full and part Outline planning permission and this relates to the need to secure the relevant reserved matters detail required for an Outline planning permission

- The first Reserved Matters approval application shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 3 years beginning with the date of this planning permission. All subsequent Reserved Matters approval applications shall be submitted to the Local Planning Authority not later than the expiration of 10 years beginning with the date of this planning permission.

Reason: In granting a period in excess of the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990 regard has been had to the development plan and to the nature of the Development i.e. this is a phased development, part of which is contingent on a use as Nuclear Worker Accommodation in connection with the proposed new nuclear power station known as Wylfa Newydd.

- The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:
 - the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
 - the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

Reason: To prevent the accumulation of planning permissions and to enable the Local Planning Authority to review the suitability of the development in the light of any altered circumstances which may arise and to comply with the provisions of Section 92(2) of the Town and Country Planning Act 1990.

- No development shall commence until a Phasing Plan for each Phase of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Phasing Plan shall provide a timetable for the sequential implementation, completion and occupation/use of all areas and component parts of the Phase together with detail of the location of all associated facilities, services, roads, landscaping and any other associated elements. The development shall be carried out in accordance with the provisions of the approved Phasing Plan.

Reason: To ensure that the sequence and timescale for the ongoing development and completion of each Phase of the development take place in a satisfactory manner.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

- The development hereby permitted shall be carried out strictly in accordance with the following approved plans:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Red Line Boundary –Composite Plan	PL1114.P.RL100	E
Penrhos Parameter Plan – Land Use	PL1114.P.PP101	C
Cae Glas – Parameter Plan – Land Use	PL1114.CG.PP101	C
Kingsland Parameter Plan – Land Use	PL1114.K.PP101	B
Building Heights Penrhos	908	I
Building Heights Cae Glas	911	G
Building Heights Kingsland	909	C
Penrhos Parameter Plan - Advanced Planting	PL1114.P.PP102	C
Cae Glas – Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.CG.PP102	D
Kingsland Parameter Plan – Advanced Planting	PL1114.K.PP102	C
Proposed Roundabout Access	90145_TA_100	E
Proposed Cae Glas Access	90145/004	A
Kingsland Road Proposed Layout – Option A	90145/002	B
Scale Parameters Key Plan	020	
Scale Parameter Schedule	913	

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

7. As part of each Reserved Matters approval application and any application to discharge a planning condition of this planning permission:
- information demonstrating how the application falls within the ambit of the Environmental Statement (approved as part of this Planning Permission); and
 - information demonstrating how all of the planning conditions of this planning permission are being complied with

shall be provided to the Local Planning Authority.

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has given its written consent that the requirements contained in this condition have been discharged in respect of the development proposed as part of that Reserved Matters approval application and the development shall be carried out in accordance with the information approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the environmental information submitted as part of the planning application hereby approved and contained within the Environmental Statement is (where required) kept updated and that the Reserved Matters application(s) fall within the parameters of the assessed environmental impacts; and to ensure that the conditions within this planning permission are being adhered to the satisfaction of the Local Planning Authority.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

8. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by an update to the Landscape and Visual Impact Assessment (approved as part of this Planning Permission) which shall be specific to the development proposed under the Reserved Matters approval application. The update provided under this condition shall accord with the third edition Guidelines for Landscape and Visual Impact Assessment (April 2013) Landscape Institute (or any subsequent versions of these guidelines). The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the update to the Landscape and Visual Impact Assessment in writing provided to under this condition. The development shall be carried out in accordance with the update to the Landscape and Visual Impact Assessment approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

9. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall be accompanied by a Design Guide demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the definition of Exemplar Development. The Design Guide shall:

- include consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, landscaping existing and proposed ground, floor and other levels;
- set out in detail of how the principles of Exemplar Development apply to the development proposed within that Phase or component part of the development;
- be based on best practice guidelines and shall at a minimum reflect detailed guidance in Technical Advice Note 12 Design (2016) (TAN 12) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance);
- include a section entitled "Appraising Context" as detailed and specified within TAN 12;
- demonstrate how all the Reserved Matters approval applications for a Phase or a component part of the development attain and adhere to the provisions of the development and other planning policies material to the consideration of orientation, layout, scale, materials, external finishes, existing and proposed landscaping, floor and other levels; and
- include the detailed provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban & rural Environment (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance).

Prior to producing the Design Guide all relevant statutory and other consultees shall be consulted (such list to be agreed in writing with the Local Planning Authority) and the breadth and content of the Design Guide shall reflect the responses received from the approved consultees under this condition. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Design Guide. The development shall be carried out in accordance with the Design Guide approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

10. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include detail explaining how the development proposed under the Reserved Matters approval application aims to conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty AONB and any such statement shall demonstrate its compliance with the definition of Exemplar Development with reference to the following:

- the Landscape and Visual Impact Assessment approved under this planning permission and any update to this document which is required as part of the relevant Reserved Matters approval application; and
- the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Management Plan 2015 - 2020 (or any plan which updates or supersedes this plan)

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing compliance with this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality of the development and also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

11. Each Reserved Matters approval application shall submit an Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) Landscape Strategy relating to the development proposed under the Reserved Matters approval application to the Local Planning Authority for its written approval and the AONB Landscape Strategy to be submitted under the provisions of this condition shall:

- include a scheme of Photo Point Monitoring records which shall include as a minimum locations and a timetable for taking photographs prior to commencement of development, during the construction of the development and following the completion of the development; and
- provide a Landscape Strategy which positively responds to the special qualities and views of the AONB, ensuring linkages to other parts of the AONB are provided and the provision for the monitoring, revision and addition of measures to mitigate impacts on the AONB having regard to the objectives, policies and management requirements of Isle of Anglesey's AONB Management Plan 2015 – 2020 (or any subsequent version of this plan).
- provide detail (where necessary) of the inter-relationship between the development proposed under the Reserved Matters approval application and the other component parts of the development which have been approved by the Local Planning Authority

The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the AONB Landscape Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the AONB Landscape Strategy approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

12. Each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority shall include a list of all relevant statutory designations and legislative provisions which are required to be complied with as part of the development and a written statement demonstrating how the development proposed under the Reserved Matters approval application complies with the provisions thereof.

Reason: To ensure a satisfactory form of development which accords with all relevant statutory requirements.

13. The external materials to be used as part of the development shall include local sustainable external materials comprising green roofs, local natural stone and a local natural mineral slate or natural stone/slate of equivalent colour texture and weathering characteristics, which aim to conserve and enhance the AONB.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the statutorily protected landscape.

14. Any stone proposed to be used in connection with a Phase or component part of the development (including the repair of any existing Natural Stonework and Pointing) shall be of a local natural stone or a natural stone of equivalent colour texture and weathering characteristics. No Phase or component part of the development shall commence until samples of the natural stone and full construction details of all the Natural Stonework and Pointing proposed to be used in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detail approved under this planning condition must thereafter be adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

15. Each Reserved Matters approval application shall include full details of the proposed slab levels of the buildings and ground modelling in relation to the existing and proposed levels and the surrounding land which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of the Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved in writing the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

16. Each Reserved Matters approval application shall provide details illustrating how the development proposed under that Reserved Matters approval application will be sited and designed in accordance with the distances and provisions of the Isle of Anglesey Council Supplementary Planning Guidance Design Guide for the Urban and Rural Environment Guidance Note: 8 Proximity of Development (04.03.08) (or any guidance which updates or supersedes this guidance) in relation to existing and proposed dwelling(s) to be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing compliance with this condition and the development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To prevent any unacceptable overlooking and provide acceptable outlook from any existing or proposed dwelling(s) within or adjacent to the Phase.

17. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until full details of all external materials and finishes (which shall include such details for all building(s), Hard Landscaped Areas, engineering operations and works associated with the development) which shall accord with the approved Design Guide for that Phase or component part of the development and which shall include colours, construction details (where appropriate) and methods for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details approved under this condition shall be implemented in full and adhered to.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

18. Each Reserved Matters approval application shall include full details of external materials and colours, construction specifications of any engineered gradients, batters, bunds, all retaining walls and structures, bridges and any associated engineering works for that part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority. No Phase or component part of the development shall commence until a suitably qualified engineer's report for all engineered gradients, batters, bunds, all retaining structures and bridges and any associated engineering works associated with that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the development is undertaken in a safe manner and to ensure a satisfactory appearance of the development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

19. Each Reserved Matters approval application shall include a Public Realm Strategy which shall include full details of Interpretation information, management arrangements and measures to facilitate public access (which shall include detailed provisions specifically for Adjacent Communities and disabled users) for the "Public Open Space" identified on drawing numbers: PL1114.P.PP101 revision C and PL1114.K.PP101 revision B and the "Managed Access Open Space" on drawing number: PL1114.CG.PP101 revision C hereby approved and which shall be included in the Public Realm Strategy and a timetable for their implementation which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the Public Realm Strategy in writing. The development shall be carried out in accordance with the approved Public Realm Strategy.

Reason: In the interests of the amenities of open and other spaces within the development and to enhance the Area of Outstanding Natural Beauty.

20. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of Advanced Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The Advanced Planting scheme shall comply with the standards set out in "BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations" (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows (or any subsequent versions which supersede or update these British Standards) and be in general conformity with the Advanced Planting areas denoted on drawing numbers PL1114.P.PP102 revision C, PL1114.CG.PP102 revision D and PL1114.K.PP102 revision C. The Proposed Advanced Planting scheme shall be of Regions of Provenance 30, or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase of the development and shall include Standard or multi-stem trees and shall show the proposed planting including the phasing and timetable thereof, including species, size and density and distinguish those trees to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of ten years from planting. The details to be submitted under the provisions of this condition shall also include full existing and proposed ground re-profiling and mounding works to an Ordnance Survey Bench mark(s) (datum point(s)). The approved details shall be implemented in accordance with the details to be approved under the provisions of this condition and shall accord with the Phasing Plan to be approved in writing under the provisions of condition 5 of this planning permission.

Reason: In the interests of the visual amenity of the locality and the statutorily protected landscape

21. Any trees or shrubs which form part of the approved Advance Planting and within a period of ten years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or shrub of a similar size, species and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality and the statutorily protected landscape.

22. As part of each Reserved Matters approval application a scheme of General Landscaping and Tree Planting relating to that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The General Landscaping and Tree Planting Scheme shall comply with the standards set out in BS 8545: 2014 Trees: from nursery to independence in the landscape – Recommendations (February 2014) and BS 3936-4:2007- Nursery stock, specification for forest trees, poplars and willows and BS 4428:1989 - Code of practice for general landscape operations (excluding hard surfaces) (or any subsequent versions which supersede or updates these British Standards) need not include detail relating to the Advanced Planting; provide for the retention of existing trees and hedges in respect of the Phase or component part of the development; show the proposed planting which shall be of Regions of Provenance 30 or an appropriate Great Britain Regions of Provenance or trans-located from a Phase or component part of the development, include full details of the species, size and density and distinguish those trees and hedges to be retained showing their species, spread and maturity together with measures for their protection and monitoring in the course of the development and within a period of five years from planting. The approved new planting shall be implemented no later than the first planting season after the occupation of the buildings or completion of the development, whichever is the sooner. The approved protection measures shall be implemented prior to the commencement of development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has approved the General Landscaping and Tree Planting Scheme in writing. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interests of visual amenity in the locality.

23. Any trees or shrubs which form part of the approved General Landscaping and Tree Planting Scheme which within a period of five years from planting fail to become established, become seriously damaged or diseased, die or for any reason are removed shall be replaced in the next planting season by a tree or a shrub of a similar species, size and maturity.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality.

24. Each Reserved Matters approval application shall include a survey and an Arboriculture Method Statement. The design, layout, materials and specification of the development under each Phase or component part of the development shall provide for the retention and enhancement of significant trees, groups and woodlands which shall be in accordance with the principles set out in:

- "BS 5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations" (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard).

- Arboriculture Impact Assessment: Outline Application TEP (May 2013).
- Woodland Methodology & Notational Woodland Strategies (April 2013) Planit.

Reason: To retain and safeguard significant trees in the interests of the visual amenity of the locality.

25. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all the Existing Traditional Agricultural Landscape and other Features (“ETAL”) which are to be retained, repaired or reinstated within that Phase or component part of the development. These details shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Management, Repair and Maintenance Plan (“MRMP”) for the ETAL including a timetable for the implementation thereof for the lifetime of the development of that Phase of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The MRMP(s) to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and any timetable therein.

Reason: To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

26. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme indicating all the proposed means of enclosure around and within that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval.

The scheme shall:

- ensure that the means of enclosure provided as part of the scheme submitted under this condition accords with the provisions of the approved Design Guide (see condition 9) for a Phase or component part of the development;
- include provision for the planting of hedges and the erection of Cloddiau, dry and other stone walls; and
- include a method statement for the construction and maintenance thereof and ensure that any stone proposed shall be of a local natural stone, or a stone of equivalent colour texture and weathering characteristics.

The means of enclosure approved under the provisions of this condition shall be erected in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority and prior to the use of the Phase or the component part of the development to which it relates.

Reason: In the interests of visual amenities of the locality also to ensure that the development conserves and enhances the Area of Outstanding Natural Beauty.

27. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme providing full details of all acoustic barriers, fencing or other measures and a timescale for the implementation thereof which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the scheme submitted under this planning condition. The development shall be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In the interest of the amenities of occupants of the development and the amenities of the area and to enhance the tranquillity of the Area of Outstanding Natural Beauty.

28. Each Reserved Matters approval application shall include full details including external details of all Refuse Storage and Recycling Facilities (“RSFR”) and a Waste Strategy (“WS”) detailing the minimisation re-use and recycling of waste, waste pollution prevention measures and the prevention of littering and dog fouling for that Phase or component part of the development. The RSFR and the WS shall include a timescale for the implementation of these schemes. f. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the RSFR and the WS. The development shall be carried out in accordance with the RSFR and the WS approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development, enhance the amenities of the area and conserve and enhance the Area of Outstanding Natural Beauty. Also to safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

29. Each Reserved Matters approval application shall include full details of any structures, cabling and any associated apparatus forming part of the Lighting Scheme for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not be occupied until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the Lighting Scheme. The development shall be carried out in accordance with the Lighting Scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To safeguard the amenities of the area and of occupants of neighbouring dwellings, to safeguard protected and other species and to conserve the Area of Outstanding Natural Beauty, dark skies and to ensure a sustainable form of development.

30. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all proposed electrical, telecommunications, gas and other services for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. No development of the Phase or component part of the development shall commence until the detail under this condition has been approved in writing by the Local Planning Authority. The development shall be carried out in accordance with the detail approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that the development conserves the Area of Outstanding Natural Beauty and to safeguard ecological and landscape features.

31. Each Reserved Matters approval application shall include details of the stand-off distances from utilities infrastructure for that Phase or component part of the development. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the details submitted to it under this condition. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure adequate protection of statutory undertakers' assets and services provided.

32. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Environmental Management Plan ("PCEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Environmental Management Plan ("DCEMP") for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCEMP. The DCEMP shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail of:

- the sustainability of the construction methods to be employed;
- working hours during the construction of the Phase or component part;
- residential amenity impact including any private vehicular or pedestrian rights of way and any proposed mitigation;
- General public amenity including Public Rights of Way and any permissive footpaths and any proposed mitigation.
- convenience and safety measures;
- parking arrangements associated with construction;
- loading/unloading requirements;
- location of storage areas;
- dirt and dust control measures and mitigation which shall include measures to prevent damage to retained vegetation;
- noise, vibration and pollution control impacts and mitigation;
- water quality and drainage impacts and mitigation;
- arboriculture impacts and mitigation in accordance with BS5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations (April 2012) (or any subsequent version which supersedes or updates this British Standard) which shall accord with the details to be approved under condition 24;
- bio-security relating to protected and other species and impacts on the Site of Special Scientific Interest (SSSI) and mitigation;
- monitoring and compliance measures including corrective/preventative actions with targets in the DCEMP which shall accord where relevant with British Standards (BS);

The DCEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part of the development to which it relates.

Reason: To safeguard against any impact the construction Phase of the development may have on the environment, landscape, local ecology and local amenity and to ensure that accidental damage does not occur to the tree(s) during building operations.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

33. Each Reserved Matters approval application shall include a Preliminary Construction Traffic Environmental Management Plan ("PCTEMP") for that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of that Phase or component part thereof shall commence until a subsequent Detailed Construction Traffic Environmental Management Plan DCTEMP relating to that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority and which shall then supersede the PCTEMP. The DCTEMP shall include general environmental provisions relating to the construction of the development and, as a minimum, shall include detail on :

- vi. the means of transportation and locations for the storage of plant, equipment and materials associated with the construction of the development including the access to and egress from the site from / to the highway;
- vii. specification of vehicular access point(s) and haulage route(s) and of any temporary signage to be provided to identify the route for construction traffic and measures to promote its safe use;
- viii. identification of the routing strategy and procedures for the notification and conveyance of any indivisible "out of gauge" loads. This includes any necessary measures for the temporary protection of carriageway surfaces; for the protection of statutory undertakers' plant and equipment; and for the temporary removal and subsequent replacement of street furniture;
- ix. description of the arrangements to be made for on-site parking for personnel working on the site and for visitors; and
- x. proposals for communicating information relating to the DCTEMP to the Local Planning Authority.

The DCTEMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition for the duration of the construction period of the Phase or component part to which it relates.

Reason: To minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway for the duration of the construction Phase(s) of the development and to promote highway safety.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

34. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Soil Management Plan ("SMP") for that Phase or component part of the development detailing the soil excavation, handling and storage shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each SMP should identify strategies for waste minimisation, pollution prevention and restoring areas disturbed during construction. The SMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the soil structure on the application site.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

35. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development a Waste Management Plan ("WMP") for that Phase or component part of the development detailing construction waste handling, storage and disposal shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. Each WMP should identify strategies for waste minimisation, recycling and pollution prevention during construction. The WMP for each Phase or component part of the development shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard the environment, local ecology and local amenity and to ensure the effective waste minimisation and management arrangements are implemented in the interests of sustainable development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

36. Each Reserved Matters approval application shall include a Heritage Conservation Management Plan ("HCMP") which shall identify and set out the following matters for that Phase or component part of the development:

- a description of the Significance of the Heritage Asset(s) affected;

- a description of the contribution of their Setting to that Significance;
- an assessment of the impact of the Phase on the Significance of the Heritage Asset.
- a timetable for implementation thereof; and
- The Significance of all Heritage Asset(s) includes their grounds, boundaries and Setting(s).

The HCMP shall detail how the Significance of the Heritage Assets will be preserved and enhanced as part of the development proposed under the Reserved Matters approval application, alterations and repairs, use, Interpretation and management of the Heritage Asset for that Phase or component part of the development. The HCMP shall define and ensure engagement with all relevant stakeholders. It shall contain detailed provisions for implementation, alteration, repairs, monitoring and review. The development proposed as part of a Reserved Matters approval application shall not commence until the Local Planning Authority has confirmed in writing its approval of the HCMP. The development shall be carried out in accordance with the HCMP approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure that heritage assets, their setting and any features of special architectural or historic interest are safeguarded and enhanced.

37. Each Reserved Matters approval application shall include full details of all demolition, including a Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development. The Written Scheme of Investigation shall include an assessment of Significance and:

- a. preservation and sensitive re-use of the Historic Environment;
- b. a Demolition Method Statement;
- c. a programme and methodology of site investigation and recording;
- d. a programme for post investigation assessment;
- e. provision to be made for analysis of the site investigation and recording;
- f. provision to be made for publication and dissemination of the analysis and records of the site investigation;
- g. provision to be made for archive deposition of the analysis and records of the site investigation;
- h. nomination of a competent person or persons/organisation to undertake the works set out within the Written Scheme of Investigation; and
- i. timetable for the implementation of the above provision.

All demolition and development of a Phase or component part of the development shall be carried out strictly in accordance with the Written Scheme of Investigation approved by the Local Planning Authority. The development of a Phase or component part shall not be occupied until the site investigation and post investigation assessment for that Phase or component part of the development has been completed in accordance with the programme set out in the Written Scheme of Investigation for that Phase or component part of the development approved by the Local Planning Authority under the Reserved Matters approval application and the provision made for analysis, publication and dissemination of results and archive deposition has been secured in accordance with the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and to record any archaeological evidence that may be present on the site.

38. No development of any Phase or component part of the development shall commence until a Written Scheme of Investigation of any archaeological remains for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. Thereafter, a programme of archaeological work in respect of that Phase or component part of the development shall be fully carried out in accordance with the requirements and standards of the Written Scheme of Investigation approved under this condition.

Reason: To secure the provision of an archaeological excavation and recording of remains.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

39. Each Reserved Matters approval application shall include a Drainage Strategy detailing the foul drainage being connected to the public sewerage system. It shall also include for the connection of all existing buildings on Cae Glas Phase 1 and the Penrhos Phase to the public sewer. No development of any Phase or component part of the development shall commence until detailed designs for foul, surface water and land drainage for that Phase or component part of the development (which shall accord with the provisions of Condition 5 to be approved under the provisions of this planning permission) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The approved Drainage Strategy shall be implemented prior to the use of any part of the development to which it relates.

Reason: To ensure that effective and enhanced drainage facilities are provided for the development and existing development and to ensure that no adverse impacts occur to the environment or to properties adjacent to the development.

40. Prior to commencement of any Phase or component part of the development details of the Sustainable Drainage Systems (“SDS Scheme”) for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The SDS Scheme shall take into account the provisions of the approved Drainage Strategy (approved under condition 39) and shall be based on the drainage principles set out in the Flood Consequences Assessment Report (Capita Symonds, 2012) approved by this planning permission. Where a SDS Scheme is to be implemented for any Phase or component part of the development, the details for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and shall:
- iv. provide information about the design storm period and intensity, the method employed to delay and control the surface water discharged from that Phase or component part of the development and the measures to be taken to prevent pollution of the receiving groundwater and/or surface waters;
 - v. specify a timetable for the implementation of the SDS Scheme; and
 - iii. provide a management and maintenance plan for the lifetime of the Phase or component part of the development to which it relates including any associated drainage system or infrastructure required to service each Phase or component part of the development, and ensuring that the following provisions are included in the plan:
 - a. the arrangements for adoption by any public authority or statutory undertaker or other arrangements to secure the operation of the scheme throughout its lifetime; and
 - b. the maintenance arrangements shall include monitoring for any ecology (having regard also to the relevant Phased Ecological Plans) present and a methodology to protect identified ecology as part of the management and maintenance plan.

The approved SDS scheme for each Phase or component part of the development shall be implemented in full prior to the commencement of the development proposed as part of a Phase or under a Reserved Matters approval application and its provisions shall thereafter be adhered to.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for as part of the development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage /disposal of surface water from the development. Also to safeguard and to enhance ecological interest and protected species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

41. Land drainage run-off shall not be permitted to discharge, either directly or indirectly, into the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

42. No surface water shall be allowed to connect, either directly or indirectly, to the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overload of the public sewerage system and pollution of the environment.

43. Foul and surface water discharges shall be drained separately from the application sites.

Reason: To protect the integrity of the public sewerage system.

44. Each Reserved Matters approval application shall include a Culvert and Pipe Management Plan which shall identify all existing culverts and pipes. No development of a Phase or component part of the development shall commence until a detailed Culvert and Pipe Management Plan for that Phase or component part of the development (including a timetable for implementation thereof) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The detailed Culvert and Pipe Management Plan shall provide full details of all existing culverts and piped drainage arrangements for that Phase or component part of the development and shall make provision for clearing, maintaining and where appropriate opening up any existing culverts and piped drainage arrangements. The development shall be carried out in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: To ensure the effective operation of culverts and pipes to reduce the risk of flooding. Also to safeguard and enhance ecological interest and protected species, and also taking due account of relevant Phased Ecological Plans.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

45. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location, size including cross sections and function of all proposed water bodies and a Ponds and Water Bodies Strategy which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development in respect of a Phase or component part of the development shall commence until full details of the hydrological, geotechnical and engineering details of all ponds and other water bodies approved as part of the Reserved Matters have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) shall be carried out in accordance with the approved details and a timetable for the implementation thereof.

Reason: For the avoidance of doubt and to safeguard and enhance landscape features, ecology for amphibians, birds and any protected species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

46. Each Reserved Matters approval application shall include a site investigation scheme based on the provision of information for a detailed assessment of the risk of contamination to all receptors, an options appraisal and remediation strategy giving full details of the remediation measures required and their implementation, long term monitoring and maintenance plan for contaminants. This scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the details submitted under this condition have been approved by the Local Planning Authority. Once approved, the details approved under this condition shall be implemented in full and thereafter adhered to.

Reason: To ensure that any risk to receptors from contamination present on the site or as part of any Phase or component part is satisfactorily remedied.

47. There shall be no occupation or use of each Phase or component part of the development affected by contaminants identified in condition 46 until a verification report demonstrating completion of the works set out in the approved remediation strategy for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that any contamination present on the site or as part of any Phase is satisfactorily remedied.

48. Each Reserved Matters approval application shall include a Phased Ecological Plan for that Phase or component part of the development, which shall accord with the details to be approved by the Local Planning Authority under Condition 5 of this planning permission. Each Phased Ecological Plan shall thereafter be implemented and adhered to strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard and enhance the ecology on site, protected and other species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

49. The need for any protected species licence shall be identified as part of each Reserved Matters approval application submitted to the Local Planning Authority in respect of a Phase or a component part of the development. No development of a Phase or a component part of the development shall commence until the Local Planning Authority has been provided with and has confirmed in writing that either:
- c) a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Statutory Instrument replacing these Regulations) authorising the specified development to go ahead is required; or
 - d) a statement in writing from the relevant licensing body to the effect that a protected species license is not required for that the development.

Reason: To help ensure compliance with the Habitat Regulations (2010).

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

50. Prior to the commencement of each Phase or component part of the development an Ecological Monitoring Strategy ("EMS") for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The content of the EMS shall include the following:
- n. aims and objectives of monitoring to match the stated purpose;
 - o. confirmation of adequate baseline conditions prior to the start of development;
 - p. appropriate success criteria, thresholds, adverse factors, triggers and targets against which the effectiveness of the various conservation measures being monitored can be judged;

- q. methods of data gathering and analysis;
- r. surveillance undertaken to monitor and mitigate the impacts of incidental capture/killing;
- s. location of monitoring;
- t. timetable for the implementation thereof and subsequent monitoring provision for the duration of the use of that Phase or component part of the development hereby approved which shall remain in full force and effect for so long as the development hereby approved remains in use;
- u. timing and duration of monitoring which shall be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority at intervals identified in the EMS or at the written request of the Local Planning Authority;
- v. responsible persons and lines of communications;
- w. review, dissemination and where appropriate, publication of results and outcomes;
- x. provision for corrective actions to be agreed in writing with the Local Planning Authority and implemented within set timescales where the monitoring indicates that the provisions of criterion a) and c) are not being met.
- y. detail of how the EMS has taken into consideration the relevant approved Phased Ecological Plan(s); and
- z. evidence that the matters within the ambit of points a. to l. have been agreed and approved in writing with statutory and any other relevant consultees.

The work(s) identified in the EMS shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the conservation status of habitats and species and that the results of mitigation and compensation measures are suitably monitored. The purpose of the EMS shall be to monitor and mitigate the impacts of the development in the short and long term on habitats and species considered to be of ecological interest for each Phase or component part of the development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

51. No Phase or component part of the development shall commence until a method statement for protected species for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The content of the method statement shall include the:

- i) purpose and objectives of the proposed work(s);
- j) detailed design(s) and/or working method(s) necessary to achieve stated objectives (including, where relevant, type and source of material to be used) including reasonable avoidance measures that include construction of temporary barrier fencing and relocation of species from working areas;
- k) extent and location of proposed work(s) shown on appropriate scale maps and plans;
- l) timetable for implementation, demonstrating that work(s) are aligned with the proposed phasing of construction;
- m) persons responsible for implementing and assessing the works;
- n) measures undertaken to prevent or reduce incidental capture/killing post construction or development;
- o) aftercare and long term maintenance; and
- p) disposal of any wastes arising from work(s).

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the approved details and timetable therein.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species during construction, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

52. No Phase or component part of the development shall commence until full details of all measures designed to prevent the incidental capture/killing of amphibians and reptiles for that Phase or component part of the development have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These shall include measures to be:

- c) undertaken during development; and
- d) incorporated in the development including the design and implementation of amphibian friendly surface water management systems.

The works shall be carried out strictly in accordance with the approved details.

Reason: To evidence consideration of incidental capture/killing issues and thereby ensuring there is no detriment to the maintenance of the favourable conservation status of European Protected Species and to safeguard other protected species.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

53. Where identified in an Ecological Survey as part of a Reserved Matters approval application for each Phase or component part of the development, full details of badger sett creation and closure including a timetable for such creation and closure for that Phase or component part of the development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. An electronic copy of the submitted details will be provided with any confidential badger information redacted for the purposes of public or other consultation. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate the impacts on a protected species.

54. Where identified in an Ecological Survey no development of any Phase or component part of the development shall commence until a Great Crested Newt compensation scheme for that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority and approved by it in writing. The Great Crested Newt compensation scheme shall include the following:
- h. identification of locations of compensation area(s) together with dissemination of the location of such areas to identified bodies in geographical information system (GIS) formats;
 - i. long term management plans including periodic reviews;
 - j. long term management prescriptions;
 - k. long term wardening prescriptions;
 - l. mechanism for resourcing long term management;
 - m. responsible persons or organizations and lines of communications; and
 - n. mechanisms for ensuring the long term safeguard and functionality of compensation areas.

The work(s) shall be carried out strictly in accordance with the details approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure there is no detriment to the favourable conservation status of European Protected Species, and that a proper baseline has been established to monitor the results of mitigation and compensation measures.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

55. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for the retention, enhancement and translocation of existing ground flora for that Phase or component part of the development, including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent update or version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and mitigate ecological impacts.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

56. No Phase or component part of the development shall commence until a scheme for eradication of invasive plant species for that Phase or component part of the development including a timetable for the implementation thereof and which shall where relevant accord with the provisions of the Penrhos Leisure Village Phase 1 Habitat Survey 2014 (or any subsequent version of this document) has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The development and other work(s) covered by the scheme to be approved under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved scheme and timetable.

Reason: To safeguard and enhance the ecology of the area.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

57. No occupation of any Phase or component part of the development shall occur until a schedule detailing all the hours and days of operation (including bank holidays and any delivery times as appropriate) for all the operational uses and ancillary uses in that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The Phase or component part of the development shall thereafter not be used except between the times and days approved under the provisions of this condition. For the avoidance of doubt this planning condition excludes holiday lodges and residential units approved under this planning permission.

Reason: To safeguard the amenity of the area.

58. The Penrhos Phase and Cae Glas Phase 2 shall only be used as a holiday leisure village together with ancillary uses.

Reason: To define the scope of the planning permission and to ensure that inappropriate uses do not take place in the locality.

59. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all parking, turning unloading/loading areas for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

60. Each Reserved Matters approval application shall include a scheme detailing all cycle storage areas and facilities (which shall include cycle stands, cycle shelters and secure cycle hub/compounds) for that Phase or component part of the development. The scheme shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval and the scheme shall be laid out prior to the use of the Phase or component part of the development in accordance with the approved scheme and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure that adequate provision for safe and secure cycle storage is made to encourage occupiers of the development to travel by cycle.

61. Each Reserved Matters approval application shall include detail of the location and extent of all existing bridleways, Public Rights of Way, private vehicular and pedestrian accesses points/routes within the area to be developed as part of the Phase or the component part of the development and these areas and locations shall be clearly illustrated on the plans to be submitted as part of the Reserves Matters approval application.

Reason: In the interest of the amenities of the general public and occupants of the dwellings to which these accesses relate.

Section B – Outline Planning Conditions - Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to the Penrhos Phase of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A. of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

62. In the event that Combined Heat and Power plant(s) (“CHP”) is/are to be developed full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to the Penrhos Phase. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

63. As part of the Reserved Matters approval application(s) for the Penrhos Phase a Flood Management Plan (“FMP”) for that Phase or a component part of that Phase including a timetable for the implementation and maintenance thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The works covered by the approved scheme shall be carried out and thereafter maintained in accordance with the approved scheme and timetable. The FMP shall make arrangements for the evacuation of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase in the event of tidal flooding.

Reason: To ensure that flood consequences have been adequately assessed and mitigated.

64. The Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or for any component part of that Phase shall include full details and a timetable of Gabion Basket repair(s) and maintenance thereof and the other mitigation required in the Flood Consequences Assessment (Capita Symonds, 2012) which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The development and other works covered by the scheme subject to this condition shall be carried out and maintained in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure that the potential consequences of a flooding event are mitigated against.

65. As part of the Reserved Matters approval application which relates to the development of the Boathouse and Bathing House (being developed as part of the Penrhos Phase) details shall be submitted in writing to the Local Planning Authority specifying the proposed finished floor level(s) for the Boathouse and Bathing House which shall be set at a minimum level of 4.8m AOD and shall accord with the plans approved as part of this planning permission.

Reason: To reduce the risk of flooding to the proposed development in accordance with Technical Advice Note 15: Development and Flood Risk (2004) (or any document(s) which amends or supersedes this guidance).

66. No development of the Penrhos Phase or a component part of the Penrhos Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Coastal Path and other Public Rights of Way and Cycle Route(s) remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme to be submitted under the provisions of this condition shall include publicity, notification of measures to be undertaken to ensure the ongoing use of the identified routes and a timetable thereof. The details approved in writing under the provisions of this condition shall be implemented and adhered to for the duration of the construction period of the Penrhos Phase or the component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

67. Each Reserved Matters approval application for the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads in that Phase or component part of the development which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the occupation of the Penrhos Phase or any component part of the development to which it relates.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

68. No development of the Penrhos Phase or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage System ("SDS") system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and accord with the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

25/03/21 DIS/2020/92 Discharged in so far as it relates to RM/2018/6

69. Notwithstanding the means of access from London Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Proposed Roundabout Access" plan (drawing reference: 90145_TA_100 revision E) hereby approved prior to commencement of development of the Penrhos Phase or any component part of this Phase full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side and the proposed, height above the carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section C – Full Planning Permission - Bailiffs Tower, Outbuilding at Penrhos Home Farm and Beddmanarch House at Penrhos Coastal Park, London Road, Holyhead

The following full Planning Conditions are only applicable to the existing buildings identified on drawing No. 020 attached as Appendix 2 and situated within the Penrhos Phase which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with green hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice.

70. The change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act, 1990.

71. The change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provisions of outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON.

Reason: To ensure that the change of use does not occur before Reserved Matters for the associated Penrhos Phase are implemented and to ensure that it then remains part of the same planning unit.

72. The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the Scale Parameters Key Plan (Drawing No. 020).

Reason: To ensure that the development is implemented in accordance with the approved details.

73. No part of the development hereby approved shall commence until a scheme for vehicle parking, turning and unloading/loading in respect of all the buildings identified on drawing No. 020 has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The scheme of vehicle parking, turning and unloading/loading approved in writing under the provisions of this condition shall be laid out prior to the occupation of the development hereby permitted and that area shall thereafter be retained for the duration of the use hereby approved.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the public highway.

Informative

5. The planning permission hereby granted for the proposed change of use does not authorise any changes to the external appearance of the buildings.
6. If works are proposed to the external appearance of the buildings then full planning permission may be required.
7. If internal and external works are proposed to a building which is listed, then listed building consent may be required.
8. Notes relating to protected species and buildings (bats, nesting birds), Wildlife and Countryside Act (as amended), Habitats Regulations (2010, as amended).

Section D – Outline Planning Conditions – Land at Cae Glas, Parc Cybi, Holyhead

The following outline planning conditions are applicable to Cae Glas Phase 1, Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch, Heritage Interpretation Centre and Cae Glas Phase 2 of the development only which are defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with yellow hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant's control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction with the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice which is applicable to all 3 sites.

74. No work(s) or operation(s) in relation to the refurbishment of Cae Glas Phase 1 to Cae Glas Phase 2, being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until full detailed specifications including vehicle parking, turning and unloading/loading layout and a timetable for implementation of the work(s) or operation(s) for refurbishment work(s) to that Phase or component part of it has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Cae Glas Phase 1 and associated facilities to Cae Glas Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking, turning and

unloading/loading layout shall be laid out prior to the use of Cae Glas Phase 2 or component part of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development.

75. In the event that Combined Heat and Power plant(s) ("CHP") is/are to be developed and as part of the Reserved Matters for Cae Glas Phase 1 full details of the CHP shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters approval application relating to Cae Glas Phase 1. The details to be approved in writing under the provisions of the Reserved Matters approval application(s) for the Cae Glas Phase 1 shall include a full air quality assessment and subsequent monitoring provision including a timetable thereof and calculations for chimney height(s). The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the scheme and timetable approved by the Local Planning Authority.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development and that there will not be a significant negative impact on air quality objectives.

76. Each Reserved Matters approval application for relating to Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include detail of the position and full construction, topographical and other details including materials and a timetable for the implementation of any bund or embankment along the site frontage with the A55 Expressway which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall accord with the approved Advance Planting scheme as approved by the Local Planning Authority under condition 20 of this planning permission. The development shall be carried out in accordance with the approved details of this condition.

Reason: To ensure a satisfactory appearance of the development.

77. The Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch shall include full construction details and other detail of the standards and specifications for the proposed relocated cricket pitch and associated facilities (which shall accord with Fields in Trust "Planning and Design for Outdoor Sport and Play" (2008) and "Design and Maintenance of Outdoor Sports Facilities" (2004) or any documents which update or supersede these documents) to replace the existing provision at the Penrhos Phase together with a timetable for the implementation thereof shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development relating to the Lon Trefignath Cricket Pitch shall commence until the detail specified under this condition has been approved by the Local Planning Authority. The development and other works proposed under the provisions of this condition shall be carried out in accordance with the approved details.

Reason: To ensure a satisfactory form of development

78. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of the Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component part of those Phases a scheme showing details of all proposed footpath(s) routes and the location(s) of any other pedestrian access facilities in that Phases or a component part of that Phases shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the proposed footpaths and any other pedestrian access facilities;
- details of the provision that shall be made for access by person(s) with mobility or sensory impairment; and
- a timetable for the implementation thereof.

No development of Cae Glas Nature Reserve Phase 1, Cae Glas Nature Reserve Phase 2 or any component of those Phases shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. There shall be no other proposed footpath(s) or any other pedestrian access facilities other than those approved in writing under the provisions of this condition.

Reason: To safeguard Beddmanarch-Cymyran Site of Special Scientific Interest (SSSI). Also to ensure an acceptable form of development and ensure adequate provision for disabled users.

79. No development of the Cae Glas Nature Reserve, Lon Trefignath Cricket Pitch or the Heritage Interpretation Centre shall commence until the means of vehicular and other access arrangements to these Phases have been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall include as a minimum:

- full engineering details of the access onto the highway from that part of the site;

- visibility splays including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway; and
- a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway.

The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme(s) approved under this condition. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

80. As part of the Reserved Matters approval application relating to the development of the Lon Trefignath Cricket Pitch a scheme illustrating the number, siting and full construction specification(s) of passing place(s) along Lon Trefignath (or any amended name of this public highway) shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. All existing hedges, trees and linear features such as walls shall be identified together with a methodology and measures to mitigate impacts on ecology and landscape. The scheme approved under the provisions of this condition shall be implemented and completed in accordance with the approved details prior to the use of the Lon Trefignath Cricket Pitch .

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway. To inform coverage of ecological matters under relevant legislation (NERC, Habitats Regulations).

81. Each Reserved Matters approval application for Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall include full details of all proposed private access and other roads which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The private access and other roads approved under the provisions of this condition shall be completed prior to the commencement of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

82. No development of Cae Glas Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme showing details of surface water disposal from the private access and other roads and parking areas, to include where applicable full specification(s) of fuel interceptors or alternative Sustainable Drainage Systems (“SDS”) system which shall be provided at an appropriate capacity, for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 339 and 40 of this planning permission. The development and other works covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme. The surface water disposal from the private access and other roads and parking areas shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

83. Notwithstanding the proposed means of access from Parc Cybi (or any amended name of this public highway) as shown on the “Proposed Cae Glas Access” plan (drawing reference: 90145/004 revision A) to Cae Glas Phase1 hereby approved, prior to commencement of this Phase of the development full design and construction details of the access shown on the approved drawing shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway) , a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the scheme approved by the Local Planning Authority under this condition prior to the commencement of any part of Cae Glas Phase 1. The visibility splays approved under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway, other than agreed temporary access for construction purposes only, to/from Cae Glas Phase 1 or Cae Glas Phase 2.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility. To ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

Section E – Outline Planning Conditions – Kingsland, Kingsland Road, Holyhead.

The following outline planning conditions are applicable to Kingsland Phase 1 and Kingsland Phase 2 of the development only which is defined in the definitions forming part of this decision notice and delineated with purple hatching on the plan enclosed as Appendix 1 to this decision notice, and the associated blue land within the applicant's control if necessary under the provisions of the relevant planning condition. They should be read in conjunction to the general outline planning conditions listed in Section A of this decision notice, which is applicable to all 3 sites.

84. No work(s) or operation(s) in relation to the Phase of refurbishment from Kingsland Phase 1 to Kingsland Phase 2 being internal and external work(s) or operation(s), shall take place until the full detailed specifications of the mix of housing types, number of bedrooms, the car parking and turning area(s) and a timetable for the implementation of the work(s) or operations(s) for refurbishment work(s) to that Phase has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The refurbishment of Kingsland Phase 1 and any associated facilities to Kingsland Phase 2 shall thereafter be implemented strictly in accordance with the details approved under the provisions of this condition. The approved vehicle parking and turning layout shall be laid out prior to the use of Kingsland Phase 1 or part thereof of the development to which it relates and shall thereafter be retained for these purposes.

Reason: To ensure a satisfactory appearance to the development and an appropriate mix of housing types is provided by the development.

85. The Secured by Design standard to be achieved by the Kingsland Phase 2 residential development shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval as part of the Reserved Matters applications for Kingsland Phase 1. Each Kingsland Phase 1 dwelling shall be refurbished to achieve that approved Secured by Design standard prior to the occupation of that residential dwelling in Kingsland Phase 2.

Reason: To ensure a safe environment in the development.

86. The use and occupation of each dwelling forming part of Kingsland Phase 2 shall not commence until the car parking and turning area(s) for that dwelling has been completed in full accordance with the details to be submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority under the provisions of condition 84. The car parking and turning area(s) shall thereafter be retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

87. As part of the Reserved Matters approval application (s) relating to the development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase a scheme showing details of all access and other roads in that Phase or a component part of that Phase shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. No development of Kingsland Phase 1 or any component of that Phase shall commence until the Local Planning Authority has approved the details of the scheme under this condition. The development and other work(s) covered by the scheme shall be carried out in accordance with the approved scheme.

Reason: To ensure a satisfactory form of development.

88. The access and other roads to be approved in writing for Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be completed to a base course finish prior to the use of that Phase of the development or any other date as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

89. For Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase, the access and other roads shall be kerbed and the carriageway and footways surfaced and lit before the use of that Phase or component part of that Phase or within 5 years of the commencement of that Phase or component part of the development whichever is the sooner or within any such other period as may be agreed in writing with the Local Planning Authority.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

90. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall be occupied until measures are in place for the management and maintenance of the access and other roads in accordance with details previously submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority for that Phase or component part of the development. The access and other roads shall be maintained according to the details approved under the provisions of this condition for as long as the initial and any subsequent use hereby approved continues.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

91. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until full details of the surface water drainage disposal from the access and other roads including a timetable for the implementation thereof (including any associated drainage system or infrastructure required to service the development) for that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. The details to be submitted under the provisions of this condition shall refer to and complement the details to be approved under the provisions of conditions 39 and 40 of this planning permission. The surface water disposal from the access and other roads shall be completed and operational in accordance with the details and timetable to be approved under the provisions of this condition.

Reason: To ensure that effective drainage facilities are provided for the proposed development and that no adverse impact occurs to the environment or adjacent properties and to ensure satisfactory storage of/disposal of surface water from the development.

92. No development of Kingsland Phase 1 or any component part of that Phase shall commence until a scheme of measures to ensure that the Public Rights of Way for that Phase or component part of the development remain usable during the construction period of that Phase or component part of the development has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority. These measures shall include publicity, notification of measures and a timetable thereof which shall be submitted to the Local Planning Authority for its written approval. The details approved under the provisions of the condition shall be implemented and the measures therein strictly adhered to for the duration of the construction of the development of the Phase or component part of the development to which they relate.

Reason: To minimise inconvenience to footpath users and in the interests of public safety.

93. Notwithstanding the means of access from Kingsland Road (or any amended name of this public highway) as shown on the "Kingsland Road Proposed Layout - Option A" plan (drawing reference: 90145/002 revision B) hereby approved no development of the relevant Phase shall commence until full design and construction details of the access shown on the approved drawing has been submitted to and approved by the Local Planning Authority. The scheme shall include as a minimum, full engineering details of the access onto the highway from that part of the site, visibility splays (including as a minimum the centre-line and distances either side, height above carriageway/footway), a timetable for the implementation of the access, pedestrian crossing facilities, construction materials, levels, gradients, surface water drainage, lighting, historical features, existing hedges, trees and linear features such as walls and landscaping, including all necessary and proposed alterations to the existing highway. The development shall thereafter be carried out in accordance with the approved scheme under this condition prior to the commencement of any other part of Kingsland Phase 1. The visibility splays approved in writing under the provisions of this condition shall be kept free from any obstruction(s). There shall be no other means of vehicle access to / from the public highway.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access and ensure adequate inter-visibility and to ensure that the development retains and safeguards structures and landscape features in the interests of visual amenity, ecological and historical grounds.

94. The Reserved Matters to be submitted in respect of Kingsland Phase 1 shall not include any vehicular access whatsoever from Mill Road (or any amended name of this public highway), the Public Right of Way (Number 2 Treaddur) crossing the application site or the road/car parking areas leading to and around Holyhead Leisure Centre (or any amended name of this facility).

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and the Public Right of Way.

The development plan covering Anglesey consists of the Gwynedd Structure Plan (1993), the Ynys Môn Local Plan (1996) and the stopped Ynys Môn Unitary Development Plan. The following policies were relevant to the consideration of this application: Policies 1 2 3 5 8 14 16 26 30 32 33 34 35 36 37 39 41 42 44 45 48 49 51 53 of the Ynys Môn Local Plan, Policies 1 2 3 4 5 6 A1 A3 A6 A7 A9 B1 C7 C8 CH1 CH2 CH10 CH11 CH12 CH18 CH19

Informative

18. This decision notice must be read in conjunction with the terms of the legal agreement entered into pursuant to section 106 of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) 19/04/2016. You are advised to satisfy yourself that you have all relevant documentation.
19. All tree works required in connection with this planning permission shall be undertaken in accordance with "BS 3998:2010 Tree Work – Recommendations" (December 2010). The planning permission is subject to an agreement under section 106 of the Town and Country Planning Act 1990. All works undertaken shall where required have a licence issued by the relevant licensing body pursuant to Regulation 53 of The Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 (as amended) (or any Regulations revoking or re-enacting these Regulations) authorising the specified activity/development to go ahead;
20. Any culverting/piping of any land drainage ditch or watercourse will require the approval of the Environment Agency under section 23 of the Land Drainage Act 1991.
21. A separate consent from the Highway Authority will be required for the approval of the access construction details, including surface water drainage before any work is carried out to the public highway. Please obtain the necessary forms from the Council's Highways Section.
22. There are public footpaths and cycle paths on the application site(s). Any diversion, stopping up or amendment would require permission under separate legislative and or other provisions and is not granted by this planning permission.
23. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994 all nesting birds are protected and the act prohibits disturbance to the birds while they are nesting during the breeding season 1 March – 30 September.
24. This decision notice relates solely to the Town and Country Planning Act 1990 (as amended) and does not purport to grant any approval, which may be required under any separate European or UK legislation in relation to protected species. Under the Wildlife & Countryside Act 1981 (as amended) and the Conservation (Natural Habitats &c) Regulations 1994, it is an offence to disturb a bat in its place of shelter, to kill or injure a bat or to damage, destroy or prevent access to its roosting site, whether or not the roost is occupied at the time. If evidence of use by bats is found a licence may be required from the Welsh Government.
25. This decision notice does not relate to any permission/license or registration requirements which may be required under legislation for Houses in Multiple Occupation.
26. For the avoidance of doubt the drawings listed below submitted in support of planning application 46C427K/TR/EIA/ECON have been assessed as being indicative only:

Drawing Title:	Drawing Number:	Revision:
Overall Indicative Masterplan	PL1114.P.GA103	F
Penrhos Indicative Masterplan	PL1114.P.GA100	K
Penrhos Coastal Path Masterplan	PL1114.P.GA106	B
Cae Glas Indicative Masterplan	PL1114.CG.GA100	P
Kingsland Indicative Masterplan	PL1114.K.GA100	L

DYDDIAD Y PENDERFYNIAD 19/04/2016 DATE OF DECISION



DEWI FRANCIS JONES

PRIF SWYDDOG CYNLLUNIO / CHIEF PLANNING OFFICER

**Croeso i chi ddelio gyda'r Cyngor yn Gymraeg neu'n Saesneg. Cewch yr un safon o wasanaeth yn y ddwy iaith.
You are welcome to deal with the Council in Welsh or English. You will receive the same standard of service in both languages.**

Appendix E;
PCP Path works – Contractors Report 2nd April 2021.

(The contractor's identity has been omitted from this report and will be provided to the Authority separately upon request.)

02.04.2021

Site visit report

Dates visited: 24th, 25th, 26th, 29th, 30th, 31st March, 1st, 2nd April 2021

Works completed: Installation of approved pathway adjoining the main car park.

The site was checked for any ecological concerns under the supervision of the consultant ecologist prior to works commencement. A watching brief was also undertaken throughout works.

Please find pictures of the works below and the site plan of works;



The section of path completed is shown on the above drawing from the Car Park to point 30 identified on the approved pathway route.

This pathway is approximately 15 metres in length, for the first 15 metres it comprises a compacted stone path with timber edging. The final 5 metres of path have been constructed as a raised walkway, due to wet ground and proximity of the northern edge of Grace's Pond, which varies in area seasonally.

Both sections of pathway have been constructed following approved details provided by the owner. All construction methods and activity on site have followed guidance provided by the consultant ecologist employed by the owner for this purpose.



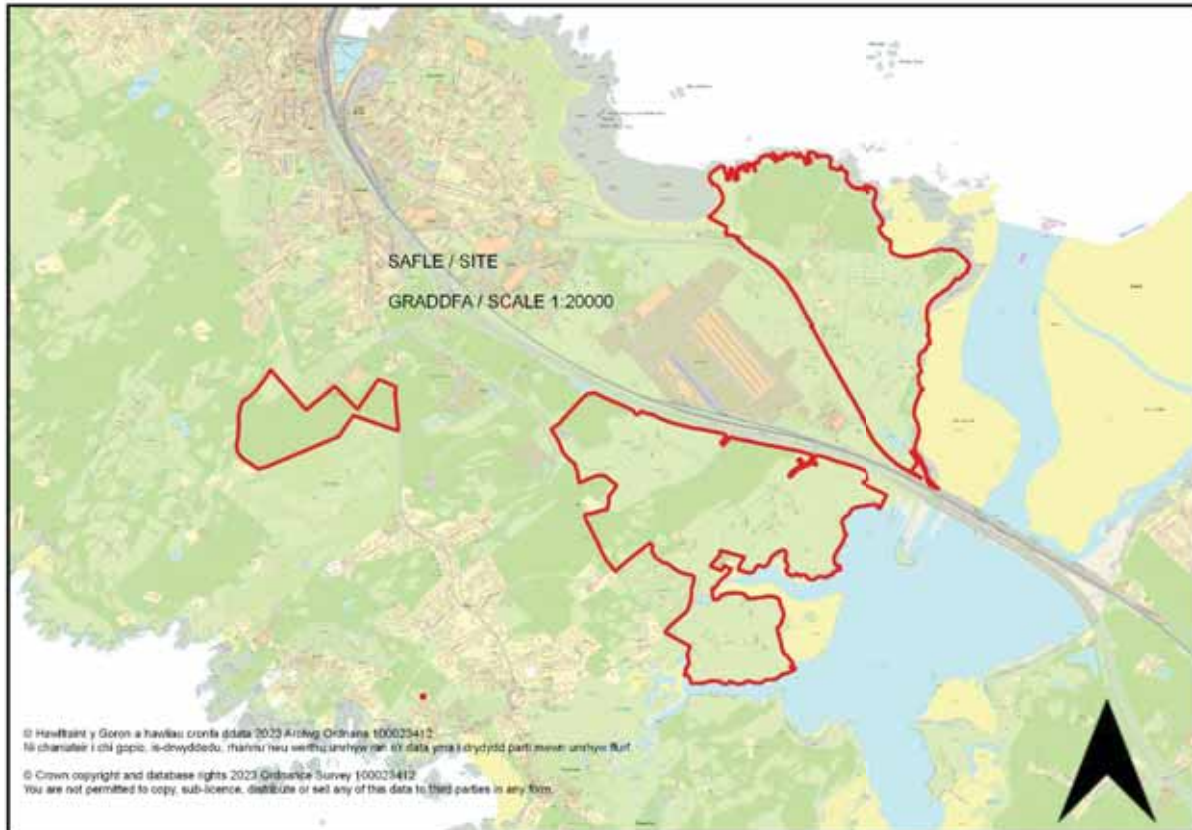


The above photographs confirm progress of work prior to 19th April 2021

Applicant: Land and Lakes Ltd

Description: Submission of Community Liaison Group Scheme (CLGS) to comply with the Terms of Agreement as set out in Schedule 8, Section 7 and Penrhos Public Access Land Scheme (PPALS) as set out in Schedule 8, Section 13.1 of the Section 106 Agreement attached to planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON at

Site Address: Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Rhys Jones)

Recommendation: Condition Discharged

Reason for Reporting to Committee

The application relates to the discharge of obligations of a Section 106 Agreement attached to the consent of an application which was accompanied by an Environmental Impact Assessment. It is therefore referred to the Planning and Orders Committee for determination in accordance with paragraph 3.5.3.10 of the Constitution.

At its meeting held on the 3rd May, 2023 the Committee resolved to refuse the application contrary to Officer recommendation. The recorded reasons being as follows:

It appears unclear whether the original permission (application reference 46C427K/TR/EIA/ECON) has been lawfully implemented for 2 reasons;

1. Whether the works undertaken (under planning application RM/2018/6) constitutes a material start; and.
2. Whether the change of use to Bailiffs Tower has commenced prior to the expiration of 5 years from the date of the original permission (being the 19th April 2021).

In such circumstances paragraph 4.6.12.1 of the Council's Constitution requires that:

"Where the Committee are mindful to either approve or refuse a proposed development contrary to an Officer recommendation, the item shall be deferred until the following meeting so as to allow the officers to report further on the matter. The Committee must set out the reasons for wishing to decide against the officer recommendation. Committee members should adhere to these Rules when making planning decisions and take policy guidance from planning officers into due regard and only vote against their recommendations where genuine and material planning reasons can be identified. A detailed minute of the Committee's reason(s) shall be made and a copy placed on the application file. Where deciding the matter contrary to the recommendation may risk costs on appeal the Committee will take a recorded vote when deciding the application irrespective of the requirements of paragraph 4.1.18.5 of the Constitution."

Paragraph 4.6.12.2 requires that;

"The officer's further report shall detail the reasons put forward by the members, indicate whether such reasons are, in their view, genuine and material planning reasons and discuss the land use planning issues raised."

This report will therefore give consideration to these matters.

Whether the works undertaken constitutes a material start

Condition (04) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON states that:

The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:

- the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
- the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

In December 2018, the applicant Land & Lakes submitted a Reserved Matters application (reference RM/2018/6) for raised boardwalk, footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order on part of the publically accessible area approved under outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at the Penrhos Coastal Park, Holyhead. The application was approved on the 7th August 2020.

In order to implement this reserved matters permission, the applicant Land & Lakes had to first discharge a number of pre-commencement conditions and an application (reference DIS/2020/92) was submitted in December 2020. The application sought to discharge Conditions 5, 7, 14, 17, 18, 25, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 66 and 68. The application was approved on the 1st April 2021. Note the permission does not include Condition 30 which is addressed in the Burges Salmon letter dated 28th March 2023.

On the 15th April 2021, Land & Lakes submitted a report to the Council (Penrhos Coastal Park Commencement of Approved Works Report) stating that works have commenced at Penrhos Coastal Park prior to 19 April 2021, within 5 years of the grant of Permission as required under Condition 4 (although the correct date is in fact later under Condition 4, namely 2 years from approval of the First Reserved Matters Approval, i.e. the 7th August 2022). Land & Lakes undertook works to install a section

of pathway at the Penrhos Coastal Park. The pathway is some 15m in length comprising in part a compacted stone path with timber edging with some 5m comprising a raised wooden walkway. The photographs in the Land & Lakes report relate to a period between 24 March and 2 April 2021 (as detailed in Appendix E). The works shown in the photographs are incomplete so may have continued thereafter, however the test is whether a material start has been made.

The main contention in a letter by Richard Buxton Solicitors (dated 30th January 2023) is that the pathway works do not fall within the ambit of section 56(4)(d), namely "*any operation in the course of laying out or constructing a road or part of a road*" Reference is made to an Oxford English Dictionary definition (a wide way between places especially one surfaced for use by vehicles) and to the case of *Spackman* which held that a private driveway fell within the scope of the provision and that together these suggest "*a significantly more substantial operation than the path works which accordingly do not fall within the statutory definition.*"

The County Council has subsequently sought its own legal advice through Burges Salmon and Leading Counsel, Andrew Tait KC. "Road" is not defined in the legislation. The Oxford English Dictionary (OED) (1989, 2nd edition) refers not only to "*an ordinary line of communication used by persons passing between different places, usually one wide enough to admit of the passage of vehicles as well as of horses or travellers on foot*" but also "*any way, path or (material) course.*" The Shorter OED in earlier editions includes definitions which do not relate only to where vehicles are used, e.g. "*an ordinary line of communication between defined places used by horses, travellers on foot or vehicles*" and, separately, "*any path or way.*"

However, Leading Counsel notes that in the most recent Shorter OED (2007, 6th edition) the definition is "*a path or way between different places, usually one wide enough for vehicles as well as pedestrians and with a specially prepared surface*". Although Counsel could see that the word "Road" might well be commonly assumed to involve vehicles, and that appears to be reflected in the most recent, singular Shorter OED definition, he see no reason why it cannot be given a broader meaning in circumstances where there is a specially prepared surface. The dimensions and length of the pathway seem to be not insubstantial, particularly having regard to cases where merely 'pegging out' has been regarded as sufficient. Leading Counsel therefore considered, on balance, that the pathway works do fall within the description under section 56(4)(d), although this cannot be regarded as by any means certain.

The constructed pathway works as a whole comprise operational development which are referable to the first Reserved Matters Approval (RM/2018/6) and in Leading Counsel's view can properly be regarded, in the alternative to comprising a road, as sufficient works to implement the development.

The issue then arises, although not raised by Richard Buxton Solicitors as they had not seen the Land & Lakes Report of the 15th April 2021, as to the extent of the works carried out prior to approval of the pre-commencement conditions approval on 1st April 2021. The report by Land & Lakes states that the pathway was constructed between the 24th March and 2nd April 2021. This is not clear from the photographs, or otherwise. However, given that the approval was shortly after some (or even most) of the works were carried out, Counsel considered that this would fall within one of the specific exceptions identified in *Whitley*: i.e. "*if the approval which covered the operations had been given after the operations but prior to the expiry of the time limit it would be technical in the extreme to treat what had gone before as not complying with the time limit.*"

Having regard to the above, Leading Counsel considered that the pathway works can reasonably be regarded as having implemented the Permission, subject to considering the interaction with any other conditions.

Based on the legal advice from Leading Counsel who has assessed the information and evidence before him, The Local Planning Authority consider that a material start has been made and there is no lawful reason why Members of the Planning Committee cannot determine this application. If a legal challenge is made, it is a matter for the Courts to decide whether the works constitute a material start not the Planning Committee, but no such challenge has been made. The Council has a statutory duty to determine

planning applications and the information presented as part of this application is deemed acceptable in accordance with the requirements of the s.106 Agreement.

Whether the change of use to Bailiffs Tower has commenced prior to the expiration of 5 years from the date of the original permission (being the 19th April 2021).

Condition 70 states that the change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Condition 71 states that the change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provision of the Permission.

In respect of compliance with Condition 71, commencement of the change of use is subject to prior implementation of the First Reserved Matters Application (RM/2018/6) which was implemented between the 24th March and 2nd April 2021. Pre commencement conditions had to be discharged prior to the implementation of permission RM/2018/6 and this was approved on the 1st April 2021 (application DIS/2020/92). The change of use had to commence before the 19th April 2021 in accordance with Condition 70.

As detailed in the 'Penrhos Leisure Village Implementation of Change of Use Report' dated 15th April 2021, the works to change the use of Bailiffs Tower to a 'Visitor Information Centre' was implemented before the 19th April 2021. The building is suitable for this use, requiring only internal decoration and refurnishing to adapt to this purpose, hence avoiding the need for further Planning approval or Listed Building Consent.

As detailed in the report, the works included:

- Cleaning
- Painting, filling and decorating
- Installation of carpet
- Installation of signage, table and chairs.

Section 56(4)(a) defines "*material operation*" for the purposes of section 56(2) as "*any change in the use of the land which constitutes material development*". Unlike operational development, this expression is in practice definitive since any change of use outside this definition cannot sensibly be regarded as commencement. "Material development" is defined in section 56(5) as subject to certain exclusions which do not appear to be engaged.

In circumstances where no actual use has changed, ordinarily it could be said to be doubtful that a change of use which constitutes 'material development' would have occurred. However, this is in the context that it is difficult to see what more could have been undertaken, at least in respect of the building in question, given the Covid-19 restrictions in place at the time (April 2021) which prevented people from visiting the site.

Leading Counsel advised that it is possible to argue that the associated steps with the purported change of use, in particular signage, should therefore be regarded as sufficient to demonstrate material development in circumstances where physical occupation is precluded (as a result of Covid-19 restrictions).

Counsel went on to state that in any event, he considered that the elements of the permission consented in full (section C of the permission) is likely to be regarded as in practice severable from the other permissions and even if it had lapsed, that would not affect the validity of the other permissions. In other words, if the applicant has failed to implement the change of use of Bailiffs Tower, this element of the

permission (i.e. the full planning permission included in Section C of the original permission) is severable from the outline elements of the permission (included in Sections A and B of the permission). If the change of use has not been lawfully implemented these elements of the permission would fall away but the rest of the permission would remain.

However, the applicant believes that a change of use has occurred (as detailed in their Report) before the expiration date of 19th April 2021. The Council have no reason to challenge this view given the evidence presented and due to the Covid-19 restrictions in place at the time. The Council is aware however that Bailiffs Tower has not been used as a Visitor Information Centre since the lifting of the Covid-19 restrictions.

Given the evidence presented by the applicant on the 15th April 2021, the Covid-19 restrictions at the time and the severability of these elements of the permission in any event, Officers do not consider this to be a valid reason for refusal. The s.106 requirements relate to the wider permission and not specifically the change of use, therefore this is not a valid reason for refusal.

Conclusion

The information submitted as part of this application is sufficient to discharge the requirements of Sections 7 and 13.1 of the Section 106 Agreement dated 19th April 2016 attached to planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON relating to land at Penrhos, Cae Glas and Kingsland, Holyhead.

Recommendation

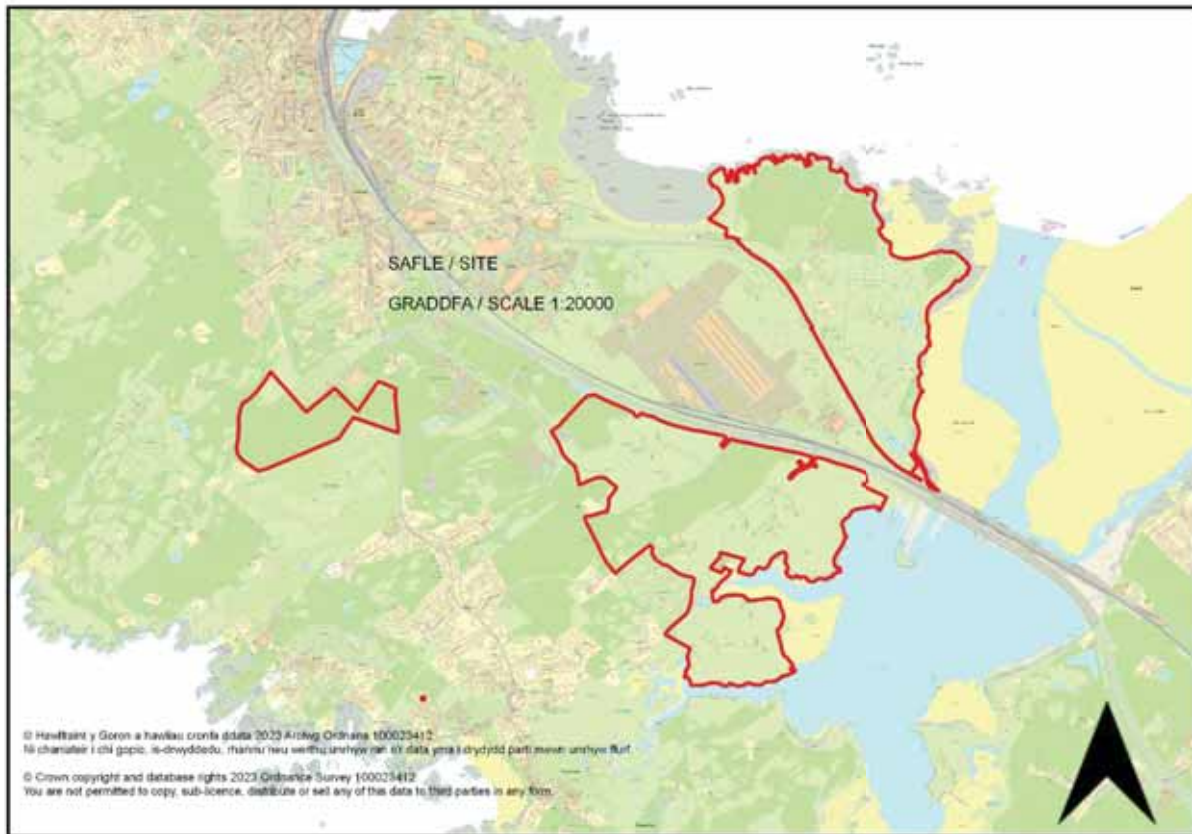
The details submitted under application 46C427L/COMP are considered acceptable and meet the requirements of Section 7 (Community Liaison Group Scheme) and Section 13.1 (Penrhos Public Access Land Scheme) of Schedule 8 of the Section 106 Agreement dated 19th April 2016 attached to planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON and are therefore hereby discharged.

Application Reference: COMP/2021/1

Applicant: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Description: Submission of information necessary to discharge sections; Schedule 8, Section 1, Clause 1.1; Car Parking and Public Access Strategy – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, clause 12.1; Ancient Woodland Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 15, Clause 15.1; Green Linkages Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 17, Clause 17.1; SSSI Management Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 19, Clause 19.1; Ecological Survey and Monitoring Scheme - Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 19, Clause 19.4; Ecological Compliance Audit - Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 20, Clause 20.1 – Existing Tree Management Scheme – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 21, Clause 21.1 – Warden Service Appointment / Warden Service Annual Reporting – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 21, Clause 21.2 – Warden Service, Security obligations / AONB Impact and use of Green Linkages monitoring assessment – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 8, Section 21, Clause 21.3 – Warden Service, AONB Impact Annual Report commitment – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 9, Section 3, Clause 3.1; Penrhos Leisure Village Phasing Plan – Penrhos Coastal Park Phase. Schedule 11, Section 1, Clause 1.1; Local Labour Plan – Penrhos Coastal Park Phase of the S106 agreement obligations attached to planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at

Site Address: Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Rhys Jones)

Recommendation: Condition Discharged

Reason for Reporting to Committee

The application relates to the discharge of obligations of a Section 106 Agreement attached to the consent of an application which was accompanied by an Environmental Impact Assessment. It is therefore referred to the Planning and Orders Committee for determination in accordance with paragraph 3.5.3.10 of the Constitution.

At its meeting held on the 3rd May, 2023 the Committee resolved to refuse the application contrary to Officer recommendation. The recorded reasons being as follows:

It appears unclear whether the original permission (application reference 46C427K/TR/EIA/ECON) has been lawfully implemented for 2 reasons;

1. Whether the works undertaken (under planning application RM/2018/6) constitutes a material start; and.
2. Whether the change of use to Bailiffs Tower has commenced prior to the expiration of 5 years from the date of the original permission (being the 19th April 2021).

In such circumstances paragraph 4.6.12.1 of the Council's Constitution requires that:

"Where the Committee are mindful to either approve or refuse a proposed development contrary to an Officer recommendation, the item shall be deferred until the following meeting so as to allow the officers to report further on the matter. The Committee must set out the reasons for wishing to decide against the officer recommendation. Committee members should adhere to these Rules when making planning decisions and take policy guidance from planning officers into due regard and only vote against their recommendations where genuine and material planning reasons can be identified. A detailed minute of the Committee's reason(s) shall be made and a copy placed on the application file. Where deciding the matter contrary to the recommendation may risk costs on appeal the Committee will take a recorded vote when deciding the application irrespective of the requirements of paragraph 4.1.18.5 of the Constitution."

Paragraph 4.6.12.2 requires that;

"The officer's further report shall detail the reasons put forward by the members, indicate whether such reasons are, in their view, genuine and material planning reasons and discuss the land use planning issues raised."

This report will therefore give consideration to these matters.

Whether the works undertaken constitutes a material start

Condition (04) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON states that:

The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:

- the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
- the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

In December 2018, the applicant Land & Lakes submitted a Reserved Matters application (reference RM/2018/6) for raised boardwalk, footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order on part of the publically accessible area approved under outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at the Penrhos Coastal Park, Holyhead. The application was approved on the 7th August 2020.

In order to implement this reserved matters permission, the applicant Land & Lakes had to first discharge a number of pre-commencement conditions and an application (reference DIS/2020/92) was submitted in December 2020. The application sought to discharge Conditions 5, 7, 14, 17, 18, 25, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 66 and 68. The application was approved on the 1st April 2021. Note the permission does not include Condition 30 which is addressed in the Burges Salmon letter dated 28th March 2023.

On the 15th April 2021, Land & Lakes submitted a report to the Council (Penrhos Coastal Park Commencement of Approved Works Report) stating that works have commenced at Penrhos Coastal Park prior to 19 April 2021, within 5 years of the grant of Permission as required under Condition 4 (although the correct date is in fact later under Condition 4, namely 2 years from approval of the First Reserved Matters Approval, i.e. the 7th August 2022). Land & Lakes undertook works to install a section of pathway at the Penrhos Coastal Park. The pathway is some 15m in length comprising in part a compacted stone path with timber edging with some 5m comprising a raised wooden walkway. The photographs in the Land & Lakes report relate to a period between 24 March and 2 April 2021 (as detailed in Appendix E). The works shown in the photographs are incomplete so may have continued thereafter, however the test is whether a material start has been made.

The main contention in a letter by Richard Buxton Solicitors (dated 30th January 2023) is that the pathway works do not fall within the ambit of section 56(4)(d), namely "*any operation in the course of laying out or constructing a road or part of a road*" Reference is made to an Oxford English Dictionary definition (a wide way between places especially one surfaced for use by vehicles) and to the case of *Spackman* which held that a private driveway fell within the scope of the provision and that together these suggest "*a significantly more substantial operation than the path works which accordingly do not fall within the statutory definition.*"

The County Council has subsequently sought its own legal advice through Burges Salmon and Leading Counsel, Andrew Tait KC. "Road" is not defined in the legislation. The Oxford English Dictionary (OED) (1989, 2nd edition) refers not only to "*an ordinary line of communication used by persons passing between different places, usually one wide enough to admit of the passage of vehicles as well as of horses or travellers on foot*" but also "*any way, path or (material) course.*" The Shorter OED in earlier editions includes definitions which do not relate only to where vehicles are used, e.g. "*an ordinary line of communication between defined places used by horses, travellers on foot or vehicles*" and, separately, "*any path or way.*"

However, Leading Counsel notes that in the most recent Shorter OED (2007, 6th edition) the definition is "*a path or way between different places, usually one wide enough for vehicles as well as pedestrians and with a specially prepared surface*". Although Counsel could see that the word "Road" might well be commonly assumed to involve vehicles, and that appears to be reflected in the most recent, singular Shorter OED definition, he sees no reason why it cannot be given a broader meaning in circumstances where there is a specially prepared surface. The dimensions and length of the pathway seem to be not insubstantial, particularly having regard to cases where merely 'pegging out' has been regarded as sufficient. Leading Counsel therefore considered, on balance, that the pathway works do fall within the description under section 56(4)(d), although this cannot be regarded as by any means certain.

The constructed pathway works as a whole comprise operational development which are referable to the first Reserved Matters Approval (RM/2018/6) and in Leading Counsel's view can properly be regarded, in the alternative to comprising a road, as sufficient works to implement the development.

The issue then arises, although not raised by Richard Buxton Solicitors as they had not seen the Land & Lakes Report of the 15th April 2021, as to the extent of the works carried out prior to approval of the pre-commencement conditions approval on 1st April 2021. The report by Land & Lakes states that the pathway was constructed between the 24th March and 2nd April 2021. This is not clear from the photographs, or otherwise. However, given that the approval was shortly after some (or even most) of the works were carried out, Counsel considered that this would fall within one of the specific exceptions identified in *Whitley*: i.e. "*if the approval which covered the operations had been given after the operations*

but prior to the expiry of the time limit it would be technical in the extreme to treat what had gone before as not complying with the time limit.”

Having regard to the above, Leading Counsel considered that the pathway works can reasonably be regarded as having implemented the Permission, subject to considering the interaction with any other conditions.

Based on the legal advice from Leading Counsel who has assessed the information and evidence before him, The Local Planning Authority consider that a material start has been made and there is no lawful reason why Members of the Planning Committee cannot determine this application. If a legal challenge is made, it is a matter for the Courts to decide whether the works constitute a material start not the Planning Committee, but no such challenge has been made. The Council has a statutory duty to determine planning applications and the information presented as part of this application is deemed acceptable in accordance with the requirements of the s.106 Agreement.

Whether the change of use to Bailiffs Tower has commenced prior to the expiration of 5 years from the date of the original permission (being the 19th April 2021).

Condition 70 states that the change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Condition 71 states that the change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provision of the Permission.

In respect of compliance with Condition 71, commencement of the change of use is subject to prior implementation of the First Reserved Matters Application (RM/2018/6) which was implemented between the 24th March and 2nd April 2021. Pre commencement conditions had to be discharged prior to the implementation of permission RM/2018/6 and this was approved on the 1st April 2021 (application DIS/2020/92). The change of use had to commence before the 19th April 2021 in accordance with Condition 70.

As detailed in the ‘Penrhos Leisure Village Implementation of Change of Use Report’ dated 15th April 2021, the works to change the use of Bailiffs Tower to a ‘Visitor Information Centre’ was implemented before the 19th April 2021. The building is suitable for this use, requiring only internal decoration and furnishing to adapt to this purpose, hence avoiding the need for further Planning approval or Listed Building Consent.

As detailed in the report, the works included:

- Cleaning
- Painting, filling and decorating
- Installation of carpet
- Installation of signage, table and chairs.

Section 56(4)(a) defines “*material operation*” for the purposes of section 56(2) as “*any change in the use of the land which constitutes material development*”. Unlike operational development, this expression is in practice definitive since any change of use outside this definition cannot sensibly be regarded as commencement. “Material development” is defined in section 56(5) as subject to certain exclusions which do not appear to be engaged.

In circumstances where no actual use has changed, ordinarily it could be said to be doubtful that a change of use which constitutes ‘material development’ would have occurred. However, this is in the context that it is difficult to see what more could have been undertaken, at least in respect of the building

in question, given the Covid-19 restrictions in place at the time (April 2021) which prevented people from visiting the site.

Leading Counsel advised that it is possible to argue that the associated steps with the purported change of use, in particular signage, should therefore be regarded as sufficient to demonstrate material development in circumstances where physical occupation is precluded (as a result of Covid-19 restrictions).

Counsel went on to state that in any event, he considered that the elements of the permission consented in full (section C of the permission) is likely to be regarded as in practice severable from the other permissions and even if it had lapsed, that would not affect the validity of the other permissions. In other words, if the applicant has failed to implement the change of use of Bailiffs Tower, this element of the permission (i.e. the full planning permission included in Section C of the original permission) is severable from the outline elements of the permission (included in Sections A and B of the permission). If the change of use has not been lawfully implemented these elements of the permission would fall away but the rest of the permission would remain.

However, the applicant believes that a change of use has occurred (as detailed in their Report) before the expiration date of 19th April 2021. The Council have no reason to challenge this view given the evidence presented and due to the Covid-19 restrictions in place at the time. The Council is aware however that Bailiffs Tower has not been used as a Visitor Information Centre since the lifting of the Covid-19 restrictions.

Given the evidence presented by the applicant on the 15th April 2021, the Covid-19 restrictions at the time and the severability of these elements of the permission in any event, Officers do not consider this to be a valid reason for refusal. The s.106 requirements relate to the wider permission and not specifically the change of use, therefore this is not a valid reason for refusal.

Conclusion

To discharge the relevant sections of the S106 obligations in relation to the Penrhos Coastal Park only.

Recommendation

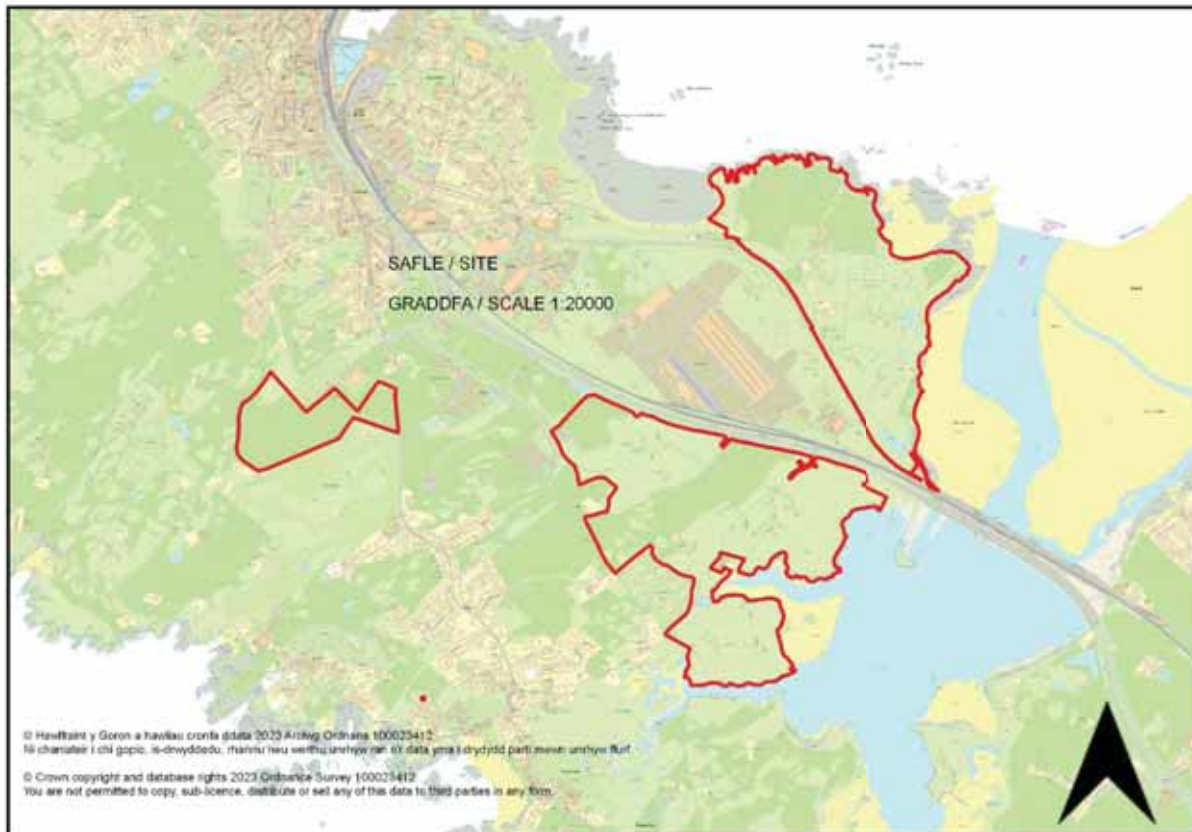
The details submitted under application COMP/2021/1 are considered acceptable and meet the various requirements of the Section 106 Agreement dated 19th April 2016 attached to planning permission reference 46C427K/TR/EIA/ECON and are therefore hereby discharged.

Application Reference: S106/2020/3

Applicant: Land and Lakes (Anglesey) Limited

Description: Submission of 'Penrhos Coastal Park Welsh Language Scheme' under Section 1. (Welsh Language Scheme) of schedule 12 of the Section 106 Agreement completed in connection with planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON and the submission of a Deed of Variation to vary the following provisions of this legal agreement: paragraphs 2.1.1 Schedule 8 (Cae Glas Nature Reserve and Visitor Centre Specification), Appendix 2 Bond Table Penrhos Visitor Centre (including the Penrhos Visitor Centre Toilets) and their Maintenance, paragraphs 1.1 and 1.2 of Schedule 12 (Welsh Language Scheme) and the substitution of Plan 2 Penrhos Land Drawing – Plan 2 drawing reference PL1114.VW008 /Rev 03 dated 03/03/2016.

Site Address: Land and Lakes, Penrhos Coastal Park, Holyhead



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Rhys Jones)

Recommendation: Permit

Reason for Reporting to Committee

The application relates to the discharge of obligations of a Section 106 Agreement attached to the consent of an application which was accompanied by an Environmental Impact Assessment. It is therefore referred to the Planning and Orders Committee for determination in accordance with paragraph 3.5.3.10 of the Constitution.

At its meeting held on the 3rd May, 2023 the Committee resolved to refuse the application contrary to Officer recommendation. The recorded reasons being as follows:

It appears unclear whether the original permission (application reference 46C427K/TR/EIA/ECON) has been lawfully implemented for 2 reasons;

1. Whether the works undertaken (under planning application RM/2018/6) constitutes a material start; and.
2. Whether the change of use to Bailiffs Tower has commenced prior to the expiration of 5 years from the date of the original permission (being the 19th April 2021).

In such circumstances paragraph 4.6.12.1 of the Council's Constitution requires that:

"Where the Committee are mindful to either approve or refuse a proposed development contrary to an Officer recommendation, the item shall be deferred until the following meeting so as to allow the officers to report further on the matter. The Committee must set out the reasons for wishing to decide against the officer recommendation. Committee members should adhere to these Rules when making planning decisions and take policy guidance from planning officers into due regard and only vote against their recommendations where genuine and material planning reasons can be identified. A detailed minute of the Committee's reason(s) shall be made and a copy placed on the application file. Where deciding the matter contrary to the recommendation may risk costs on appeal the Committee will take a recorded vote when deciding the application irrespective of the requirements of paragraph 4.1.18.5 of the Constitution."

Paragraph 4.6.12.2 requires that;

"The officer's further report shall detail the reasons put forward by the members, indicate whether such reasons are, in their view, genuine and material planning reasons and discuss the land use planning issues raised."

This report will therefore give consideration to these matters.

Whether the works undertaken constitutes a material start

Condition (04) of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON states that:

The development hereby permitted shall commence no later than whichever is the later of the following dates:

- the expiration of 5 years from the date of the grant of this permission; or
- the expiration of 2 years from the date of the approval of the first Reserved Matters application to be approved.

In December 2018, the applicant Land & Lakes submitted a Reserved Matters application (reference RM/2018/6) for raised boardwalk, footways and works to trees subject to a Tree Preservation Order on part of the publically accessible area approved under outline planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON at the Penrhos Coastal Park, Holyhead. The application was approved on the 7th August 2020.

In order to implement this reserved matters permission, the applicant Land & Lakes had to first discharge a number of pre-commencement conditions and an application (reference DIS/2020/92) was submitted in December 2020. The application sought to discharge Conditions 5, 7, 14, 17, 18, 25, 32, 33, 34, 35, 38, 40, 44, 45, 48, 50, 51, 52, 54, 55, 56, 66 and 68. The application was approved on the 1st April 2021. Note the permission does not include Condition 30 which is addressed in the Burges Salmon letter dated 28th March 2023.

On the 15th April 2021, Land & Lakes submitted a report to the Council (Penrhos Coastal Park Commencement of Approved Works Report) stating that works have commenced at Penrhos Coastal Park prior to 19 April 2021, within 5 years of the grant of Permission as required under Condition 4 (although the correct date is in fact later under Condition 4, namely 2 years from approval of the First Reserved Matters Approval, i.e. the 7th August 2022). Land & Lakes undertook works to install a section of pathway at the Penrhos Coastal Park. The pathway is some 15m in length comprising in part a compacted stone path with timber edging with some 5m comprising a raised wooden walkway. The photographs in the Land & Lakes report relate to a period between 24 March and 2 April 2021 (as detailed in Appendix E). The works shown in the photographs are incomplete so may have continued thereafter, however the test is whether a material start has been made.

The main contention in a letter by Richard Buxton Solicitors (dated 30th January 2023) is that the pathway works do not fall within the ambit of section 56(4)(d), namely “any operation in the course of laying out or constructing a road or part of a road” Reference is made to an Oxford English Dictionary definition (a wide way between places especially one surfaced for use by vehicles) and to the case of Spackman which held that a private driveway fell within the scope of the provision and that together these suggest “a significantly more substantial operation than the path works which accordingly do not fall within the statutory definition.”

The County Council has subsequently sought its own legal advice through Burges Salmon and Leading Counsel, Andrew Tait KC. “Road” is not defined in the legislation. The Oxford English Dictionary (OED) (1989, 2nd edition) refers not only to “an ordinary line of communication used by persons passing between different places, usually one wide enough to admit of the passage of vehicles as well as of horses or travellers on foot” but also “any way, path or (material) course.” The Shorter OED in earlier editions includes definitions which do not relate only to where vehicles are used, e.g. “an ordinary line of communication between defined places used by horses, travellers on foot or vehicles” and, separately, “any path or way.”

However, Leading Counsel notes that in the most recent Shorter OED (2007, 6th edition) the definition is “a path or way between different places, usually one wide enough for vehicles as well as pedestrians and with a specially prepared surface”. Although Counsel could see that the word “Road” might well be commonly assumed to involve vehicles, and that appears to be reflected in the most recent, singular Shorter OED definition, he see no reason why it cannot be given a broader meaning in circumstances where there is a specially prepared surface. The dimensions and length of the pathway seem to be not insubstantial, particularly having regard to cases where merely ‘pegging out’ has been regarded as sufficient. Leading Counsel therefore considered, on balance, that the pathway works do fall within the description under section 56(4)(d), although this cannot be regarded as by any means certain.

The constructed pathway works as a whole comprise operational development which are referable to the first Reserved Matters Approval (RM/2018/6) and in Leading Counsel’s view can properly be regarded, in the alternative to comprising a road, as sufficient works to implement the development.

The issue then arises, although not raised by Richard Buxton Solicitors as they had not seen the Land & Lakes Report of the 15th April 2021, as to the extent of the works carried out prior to approval of the pre-commencement conditions approval on 1st April 2021. The report by Land & Lakes states that the pathway was constructed between the 24th March and 2nd April 2021. This is not clear from the photographs, or otherwise. However, given that the approval was shortly after some (or even most) of the works were carried out, Counsel considered that this would fall within one of the specific exceptions identified in Whitley: i.e. “if the approval which covered the operations had been given after the operations but prior to the expiry of the time limit it would be technical in the extreme to treat what had gone before as not complying with the time limit.”

Having regard to the above, Leading Counsel considered that the pathway works can reasonably be regarded as having implemented the Permission, subject to considering the interaction with any other conditions.

Based on the legal advice from Leading Counsel who has assessed the information and evidence before him, The Local Planning Authority consider that a material start has been made and there is no lawful reason why Members of the Planning Committee cannot determine this application. If a legal challenge is made, it is a matter for the Courts to decide whether the works constitute a material start not the Planning Committee, but no such challenge has been made. The Council has a statutory duty to determine planning applications and the information presented as part of this application is deemed acceptable in accordance with the requirements of the s.106 Agreement.

Whether the change of use to Bailiffs Tower has commenced prior to the expiration of 5 years from the date of the original permission (being the 19th April 2021).

Condition 70 states that the change of use hereby permitted shall commence before the expiration of five years from the date of this planning permission.

Condition 71 states that the change of use hereby permitted shall only commence following the implementation of the first Reserved Matters application approval in respect of the Penrhos Phase of the development. The change of use hereby permitted shall thereafter only be used on an ancillary basis to the holiday leisure village together with other ancillary uses approved under the provision of the Permission.

In respect of compliance with Condition 71, commencement of the change of use is subject to prior implementation of the First Reserved Matters Application (RM/2018/6) which was implemented between the 24th March and 2nd April 2021. Pre commencement conditions had to be discharged prior to the implementation of permission RM/2018/6 and this was approved on the 1st April 2021 (application DIS/2020/92). The change of use had to commence before the 19th April 2021 in accordance with Condition 70.

As detailed in the 'Penrhos Leisure Village Implementation of Change of Use Report' dated 15th April 2021, the works to change the use of Bailiffs Tower to a 'Visitor Information Centre' was implemented before the 19th April 2021. The building is suitable for this use, requiring only internal decoration and refurnishing to adapt to this purpose, hence avoiding the need for further Planning approval or Listed Building Consent.

As detailed in the report, the works included:

- Cleaning
- Painting, filling and decorating
- Installation of carpet
- Installation of signage, table and chairs.

Section 56(4)(a) defines "material operation" for the purposes of section 56(2) as "any change in the use of the land which constitutes material development". Unlike operational development, this expression is in practice definitive since any change of use outside this definition cannot sensibly be regarded as commencement. "Material development" is defined in section 56(5) as subject to certain exclusions which do not appear to be engaged.

In circumstances where no actual use has changed, ordinarily it could be said to be doubtful that a change of use which constitutes 'material development' would have occurred. However, this is in the context that it is difficult to see what more could have been undertaken, at least in respect of the building in question, given the Covid-19 restrictions in place at the time (April 2021) which prevented people from visiting the site.

Leading Counsel advised that it is possible to argue that the associated steps with the purported change of use, in particular signage, should therefore be regarded as sufficient to demonstrate material development in circumstances where physical occupation is precluded (as a result of Covid-19 restrictions).

Counsel went on to state that in any event, he considered that the elements of the permission consented in full (section C of the permission) is likely to be regarded as in practice severable from the other permissions and even if it had lapsed, that would not affect the validity of the other permissions. In other words, if the applicant has failed to implement the change of use of Bailiffs Tower, this element of the permission (i.e. the full planning permission included in Section C of the original permission) is severable from the outline elements of the permission (included in Sections A and B of the permission). If the change of use has not been lawfully implemented these elements of the permission would fall away but the rest of the permission would remain.

However, the applicant believes that a change of use has occurred (as detailed in their Report) before the expiration date of 19th April 2021. The Council have no reason to challenge this view given the evidence presented and due to the Covid-19 restrictions in place at the time. The Council is aware however that Bailiffs Tower has not been used as a Visitor Information Centre since the lifting of the Covid-19 restrictions.

Given the evidence presented by the applicant on the 15th April 2021, the Covid-19 restrictions at the time and the severability of these elements of the permission in any event, Officers do not consider this to be a valid reason for refusal. The s.106 requirements relate to the wider permission and not specifically the change of use, therefore this is not a valid reason for refusal.

Conclusion

In accord with the duty under regulation 3 of the EIA (Wales) Regulations 2016 the Local Planning has considered the information provided with this application and having taken into account that the scope of the development assessed for EIA purposes under planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON it is considered that the baseline and the likely significant effects are the same such that approval is granted.

Recommendation

- a) That council completes the Deed of Variation so as to amend the legal agreement completed on 19 April 2016 as part of planning permission 46C427K/TR/EIA/ECON.
- b) Upon completion of the Deed of Variation that the Welsh Language Scheme (February 2021) is approved by the council in so far as it relates to the "Penrhos Public Access Land" as defined in the legal agreement completed on 19 April 2016.

Application Reference: FPL/2022/256

Applicant: AMP Construction Ltd

Description: Full application for the erection of 33 affordable homes, new vehicular access, construction of new estate road together with associated works on land adjacent to

Site Address: Crown Street, Gwalchmai



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Sion Hughes)

Recommendation: Permit

Reason for Reporting to Committee

The application is presented before the planning and orders committee at the request of both local members for the area, Neville Evans and Douglas Massie Fowlie.

At the committee meeting held on the 5th of April 2023, the members voted to conduct a physical site visit. The site visit took place on the 26th of April 2023 and therefore the members will now be familiar with the site and its surroundings.

At the subsequent meeting of 3rd July, 2023, members resolved to refuse the application contrary to officer recommendation. The given reasons were as following;

- Proposal is outside of development boundary.
- Scheme is an overdevelopment of the site.
- Proposal would be contrary to the Council Corporate plan.
- Proposal would have a negative impact on the Welsh language.
- Housing figures are incorrect.
- Community opposition to scheme.

In such circumstances paragraph 4.6.12.1 of the Council's Constitution requires that:

"Where the Committee are mindful to either approve or refuse a proposed development contrary to an Officer recommendation, the item shall be deferred until the following meeting so as to allow the officers to report further on the matter. The Committee must set out the reasons for wishing to decide against the officer recommendation. Committee members should adhere to these Rules when making planning decisions and take policy guidance from planning officers into due regard and only vote against their recommendations where genuine and material planning reasons can be identified. A detailed minute of the Committee's reason(s) shall be made and a copy placed on the application file. Where deciding the matter contrary to the recommendation may risk costs on appeal the Committee will take a recorded vote when deciding the application irrespective of the requirements of paragraph 4.1.18.5 of the Constitution."

Paragraph 4.6.12.2 requires that;

"The officer's further report shall detail the reasons put forward by the members, indicate whether such reasons are, in their view, genuine and material planning reasons and discuss the land use planning issues raised."

This report will therefore give consideration to these matters.

Proposal Outside of Development Boundary

Policy TAI 16 of the JLDP is made for the specific scenario of development consisting of affordable housing directly adjoining the development boundary. TAI 16 states as following;

'Where it is demonstrated that there is a proven local need for affordable housing (as defined in the Glossary of Terms) that cannot reasonably be delivered within a reasonable timescale on a market site inside the development boundary that includes a requirement for affordable housing, as an exception, proposals for 100% affordable housing schemes on sites immediately adjacent to development boundaries that form a reasonable extension to the settlement will be granted. Proposals must be for a small scale development, which are proportionate to the size of the settlement, unless it can be clearly demonstrated that there is a demonstrable requirement for a larger site, with priority, where it is appropriate, given to suitable previously developed land.'

In line with this policy therefore, it is not considered that the mere location of the development outside of the development boundary is grounds for refusal as it is evident that this is acceptable within the confines of the above policy.

Scheme is Overdevelopment of Site

The Local Authority Supplementary Planning Guidance Design Guide sets out that each residential should benefit from 50m² of amenity area of a reasonable shape. Each unit proposed as part of this application benefits from such amenity area. In addition to this, the site includes open space, landscaping and a substantial drainage basin to the south west of the site. Subsequently, the department would not agree that the proposal would constitute overdevelopment of the site.

Council Corporate Plan

Whilst the importance of the Council Corporate plan is recognised and acknowledged by the department, it is not a planning material consideration and therefore it is not considered to be a valid reason for refusal.

Impact On Welsh Language

Policy PS 1 of the JLDP together with the Local Authority SPG '*Maintaining and Creating Distinctive and Sustainable Communities*' sets the planning policy context for the Welsh Language. The main requirement of the policy context is for the submission to be accompanied by a Welsh Language Impact assessment. The application included a Welsh Language Impact Assessment, which was assessed by the Local Authority Policy and Welsh Language Manager. No concerns were raised regarding the impact of the development on the Welsh Language, although for clarity it is important to note that a query was raised regarding the wards covered by the assessment, which was later clarified by the agent and as such no objections were raised. Due to the above, it is not considered there are grounds to refuse on this basis as the developer has conformed with the policy requirements.

Housing Figures

The housing need figures for the Gwalchmai area was provided by the Local Authority Housing Department. At the committee meeting of the 03/05/2023, concern was raised by members regarding the accuracy of these figures. The department would like to comment that these are official figures based on registers kept by the housing department and are not speculative in nature. As such, it is not considered that there is reason to question these figures. In addition to this, the department would like to point out that should members wish to refuse the scheme on these grounds, they would need substantial evidence to the contrary or otherwise would run a real risk of costs at appeal.

Community Opposition

As mentioned in the previous report, the application received 119 letters of objection in response to the afforded publicity. The matters raised in these letters were noted and carefully considered by the department and it was found that there were no reasons for refusal raised. It is to be noted that despite this, the department acknowledge the community's sentiments regarding the development, despite coming to a conclusion contrary to the objectors comments. The Government has published a useful guide on determining planning applications (Available from: <https://www.gov.uk/guidance/determining-a-planning-application>), which states '*Local opposition or support for a proposal is not in itself a ground for refusing or granting planning permission*'. In line with the above, it is not considered that local opposition is grounds for refusal in its own right.

Effect on the Community

At the committee meeting held on the 3rd May 2023, Member expressed concern that the dwellings would have an impact on the community of Gwalchmai as the dwellings would be allocated to individuals outside of the Village and Ward. Since this committee meeting, North Wales Housing Association (The RSL who would take on the site) have provided a letter of support which highlighted the Local Letting Policy which would be adopted for the site. The policy consists of 5 points as below;

Priority 1

Applicants who have lived or have been employed in the 'community' i.e. the ward of Crigyll, for a continuous period of at least 5 years at the time of application.

Priority 2

Applicants that have lived or have been employed in the 'community' for a period of 3 years.

Priority 3

Applicants who have previously lived in the 'community' for a period of at least 5 years and wish to return to live there; Applicants who need to move to the 'community' in order to give or receive support to/from an immediate member of the family i.e. parent or child, who have lived within the 'community' for a continuous period of at least 5 years.

Priority 4

Applicants who have lived or have been employed for continuous period of at least 5 years in the adjoining and neighbouring wards of Cefni, Canolbarth Mon, Bro'r Llynnoedd and Bro Aberffraw.

Priority 5

Applicants satisfying any of the above criteria in relation to the Isle of Anglesey County as a whole.

As a result of the above, the department are therefore not of the opinion that the scheme would have a detrimental impact on the community as occupiers will be individuals who are currently or have been part of the community or have a local connection.

Conclusion

Having considered the points raised by the members, the department stand by their recommendation of approval and do not consider that there are any material planning reasons which justify refusal of the proposal.

Recommendation

That the application is permitted subject to the completion of a Section 106 Agreement and subject to the following conditions:

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(02) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans below, contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless included within any provision of the conditions of this planning permission.

- **Location Plan / 2947:21:1A**
- **Proposed Site Plan / 2947:21:3p**
- **Proposed Visibility Display and Highway Improvement / 0008 S1 P01**
- **Proposed 2 Bedroom Dwellings / 2947:21:5f**
- **Proposed 1 Bedroom Apartments / 2947:21:4f**
- **Soft Landscaping Proposals / 22/14/LP/01 Rev A**
- **Proposed 4 Bedroom Dwelling / 2947:21:7f**
- **Soft Landscaping Proposals / 22/14/LP/02 Rev A**
- **Proposed Section 104 Drainage Layout / 0006 S1 P01**
- **Proposed Areas / 0004 S1 P01**
- **Proposed 3 Bedroom Dwellings / 2947:21:6f**
-

Reason: To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

(03) Notwithstanding the provisions of the Town and Country Planning (General Permitted Development) (Amendment) (Wales) Order 2013 (or any Order revoking or re-enacting that Order), the development permitted by Classes A, B, C, D and F of Part 1 of Schedule 2 are hereby excluded.

Reason: In the interests of residential and visual amenity.

(04) The site shall be landscaped strictly in accordance with the Landscaping plans (22/14/LP/02 Rev A ac 22/14/LP/01 Rev A) in the first planting season after completion or first use of the development, whichever is the sooner. The landscaping scheme shall be retained for the lifetime of the development hereby approved. Any trees or shrubs that are found to be dead, dying, severely damaged or diseased within five years of the carrying out of the landscaping scheme, shall be replaced in the subsequent planting season by trees and shrubs of the same species and size as those originally required to be planted.

Reason: In the interest of the visual amenity of the locality.

(05) A landscape management plan incorporating appropriate biodiversity enhancements, noting maintenance schedules for landscaped areas, other than privately owned domestic gardens, shall be submitted to and approved in writing by the local planning authority prior to the occupation of any of the dwellings on the site. The landscape management plan shall be carried out as approved.

Reason: In accordance with PCYFF 4.

(06) In the event of any contamination being found, a suitable Remediation Strategy should be prepared for the site. The Remediation Strategy shall be submitted and approved in writing by the Local Planning Authority. Development shall thereafter be carried out in accordance with the Remediation Strategy.

Reason; To safeguard the amenities of future occupants.

(07) No surface water from within the development shall discharge onto the highway.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

(08) The turning area shall be completed in full accordance with the details hereby approved before work on the remainder of the development hereby approved is commenced and thereafter retained solely for those purposes.

Reason: To enable vehicles to draw off and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

(09) The car parking accommodation shall be completed in accord with the details hereby approved before the use hereby permitted is commenced.

Reason: To enable vehicles to draw off, park and turn clear of the highway to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the adjoining highway.

(10) The dwellings shall not be occupied until the estate road shown on plan 2947:21:BR2a has been constructed to the base course level.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

(11) The access shall be completed with a bitumen surface for the first 5 metres from the nearside edge of the highway with the surface water drainage system completed and fully operational before any dwelling is occupied.

Reason: In order to minimise danger, obstruction and inconvenience to users of the highway and of the access.

(12) The access shall be constructed with 2.4 metre by 70 metre splays on either side with the existing wall/fence/hedge along the highway boundary removed and replaced along the line of the vision splays where they lie within the curtilage of the site.

Reason: To provide adequate intervisibility between the access and the existing public highway for the safety and convenience of users of the highway and of the access.

(13) The commencement of the development shall not take place until there has been submitted to and approved in writing by the Local Planning Authority, a Construction Traffic Management Plan (CTMP). The CTMP shall include;

(i) The routing to and from the site of construction vehicles, plant and deliveries.

(ii) The type size and weight of construction and delivery vehicles to be used in connection with the construction of the development, having regard to the geometry, width, alignment and structural condition of the highway network along the access route to the site;

(iii) The timing and frequency of construction and delivery vehicles to be used in connection with the development, having regard to minimising the effect on sensitive parts of the highway network and construction routes to the site, including regard for sensitive receptors e.g. schools and network constraints;

(v) Measures to minimise and mitigate the risk to road users in particular non-motorised users;

(vi) The arrangements to be made for on-site parking for personnel working on the Site and for visitors;

(vii) The arrangements for loading and unloading and the storage of plant and materials;

(viii) Details of measures to be implemented to prevent mud and debris from contaminating the adjacent highway network;

The construction of the development shall be completed in accordance with the approved plan.

Reason: To ensure reasonable and proper control is exercised over construction traffic and construction activities in the interests of highway safety.

(14) No development shall commence until a Materials and Waste Management Plan (MWMP) has been submitted for the written approval of the Local Planning Authority. The approved Materials and Waste Management Plan shall be implemented as approved for the duration of the construction period and shall provide as a minimum details of:

- **Contact names and numbers of personnel responsible for adherence to the MWMP**
- **The areas of the site subject to excavations**
- **The amount and composition (top soil, sub soil, overburden, stone etc) of excavated material subject to the development**
- **The amount and composition of material that is to be reused as part of the development**

If material is to be reused on site a methodology as to the suitability of the material noting:

i. Does the material require on site / off site processing or recycling prior to re-use,

ii. The locations / areas on site the material is to be re-used

iii. Areas where material is to be stored / processed during the construction period and how the areas are to be restored upon completion of works.

The amount and composition of material that is to be disposed of off site as waste / or recovered off site as product.

The method (Permitted site, CL:AIRE DoWCoP, Exemptions etc) and off-site facilities the material / waste is to be disposed / recovered.

Reason: To ensure that the development is carried out with the least effect on the environment and the site is developed correctly. To assist effective monitoring of the development during the construction period and to strive to reduce the amount of waste associated with the development.

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application:

In addition the Head of Service be authorised to add to, remove or amend/vary any condition(s) before the issuing of the planning permission, providing that such changes do not affect the nature or go to the heart of the permission/development.

This page is intentionally left blank

Planning Committee: 07/06/2023

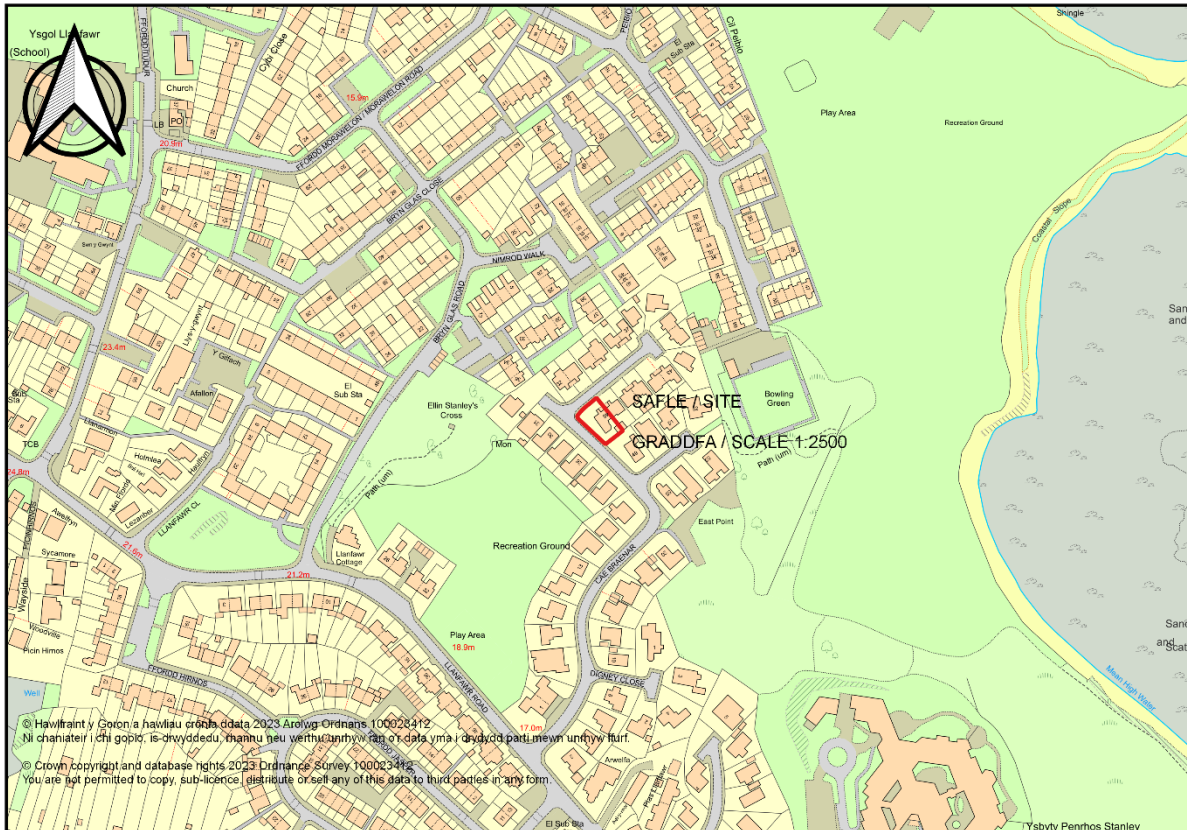
11.1

Application Reference: HHP/2023/53

Applicant: Mr & Mrs J Jones

Description: Full application for alterations and extensions at

Site Address: 48 Cae Braenar, Holyhead



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (David Parr-Sturgess)

Recommendation: Permit

Reason for Reporting to Committee

The applicant is related to an employee of the council’s Planning Service.

Proposal and Site

The application site is located within the Cae Braenar housing estate within the development boundary of Holyhead as defined by the Joint Local Development Plan. The existing property is a two-storey semi-detached dwelling with a small roof structure at the front of the property.

The application is for the erection of a single storey porch extension underneath the existing small roof structure to create a new entrance porch.

Key Issues

The applications key issues are if the proposed porch extension complies with current policies, has a negative impact on the existing dwelling and neighbouring residential properties.

Policies

Joint Local Development Plan

PCYFF2 – Development Criteria

PCYFF3 – Design and Place Shaping

Technical Advice Note 12: Design (2016)

Planning Policy Wales (Edition 11, February 2021)

Supplementary Planning Guidance - Design Guide for the Urban and Rural Environment (2008)

Response to Consultation and Publicity

Consultee	Response
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	No observations received to date
Cynghorydd Pip O'Neill	No observations received to date
Cynghorydd Jeff M. Evans	No observations received to date
Dwr Cymru Welsh Water	Requested any increase in roof area or impermeable surfaces surface water drainage not to drain into the public sewer system.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No comments to make on the application and had advice for applicant.

Publicity:

The proposal has been advertised through the distribution of personal letters of notification to the occupiers of neighbouring properties with the expiry date for receiving representations was the 11/04/2023. At the time of writing this report two letters have been received.

The two letters of objection had the following concerns:

- The proposed development will reduce or eliminate any direct sunlight into neighbouring properties.
- The plans show that the construction contravenes the council's '45 degree rule' and states that the impact on neighbouring property is negligible which the objector strongly disagrees with this statement as any loss of direct sunlight is not negligible.

Relevant Planning History

19C1063 - Codi ystafell haul yng nghefn / Erection of a conservatory to the rear of 48,Cae Braenar, Caergybi/Holyhead. Caniatau / Approved 21/06/2010

Main Planning Considerations

The application proposes the erection of a single storey porch extension underneath the existing small roof structure to create a new entrance porch.

The main planning considerations are if the proposed porch extension complies with current policies, has a negative impact on the existing dwelling and neighbouring residential properties.

(i) Siting, Scale, Design and Appearance of the extension and its impact on the neighbouring properties

The siting of the proposed development is on the North West facing front elevation of the property underneath an existing roof structure with the neighbouring attached property having the same roof structure on their dwelling. The existing flat roof structure measures 2.6m to roof ridge, 2.3m in height to the roof ceiling and extends 2.4m out from the existing dwelling. There is an existing living room window from the dwelling that looks out onto the driveway underneath the roof structure with the neighbouring property having a similar window. The siting of the proposed extension below the roof structure will create a porch space onto the applicant's driveway and would be in front of the existing living room window. The single storey extension measures 2.7m in width, 2.3m in length and 2.3m in height with the existing roof structure remaining as is.

The agent has provided a proposed floor plan of the extension and has shown on the plan the neighbouring dwellings living room window at no 47 Cae Braenar. The plans also includes a 45 degree angle from the centre line of no 47 living space window showing approximately 0.7m of the proposed porch would be within the 45 degree angle. The drawing is labelled and states:

IoACC's Supplementary Planning Guidance (SPG) 18 states 'An extension of more than a single storey should not extend beyond a 45 degree line from neighbouring windows, both to prevent excessive shading of gardens and retain the look'. The proposal is for a single storey porch extension utilising the existing canopy roof (which extends along the same place for No 47. Cae Braenar, the roof's projection can be seen opposite. Although the proposed extension does cross a theoretical 45 degree line, the extension is single storey and its impact on the neighbouring property will be negligible, due to the existing canopy's projection and the minimal amount of wall that actually crosses the theoretical 45 degree line.

The council's Supplementary Planning Guidance does state that 'an extension of more than a single storey should not extend beyond the 45 degree line from neighbouring windows, both to prevent excessive shading of gardens and retain the outlook.' This rule can be considered for single storey extensions if the height, roof design and siting of the proposed works would have a negative impact on the neighbouring property. Using the 45 degree rule a small part of the extension (0.7m of wall) would be within the 45 degree rule. After visiting the site the neighbouring window does have access to direct sunlight in the evening but does not have access to direct sunlight all year round and not for large parts of the day. The existing roof structure on both properties does prevent a large amount of direct sunlight and daylight from entering the living room spaces. Under permitted development rights the applicant could erect a 2m high wall/fence on the boundary which would be 0.3m smaller in height than the proposed porch extension.

The design and appearance of the proposed development will have the same material choices as the existing dwelling. Several dwellings within the Cae Braenar housing estate have completed similar works to their properties to create porches underneath their existing roof structures.

The proposed development is considered acceptable as the loss of direct sunlight to the neighbouring attached dwelling is not considered to be harmful as to have a negative impact on the owners window into their living space, permitted development rights would allow a 2m high fence/wall to be erected on the property boundary, the porch extension is built under an existing roof structure and its scale would not have a negative impact on the existing dwelling complying with policies PCYFF2 and PCYFF3.

Conclusion

It is not considered that the proposed porch extension will impact the existing building and will not have a negative impact on the neighbouring dwelling's window and living space. It is considered that the overall proposed scheme complies with relevant planning policies and the recommendation is one of approval.

Recommendation

That the application is permitted subject to the following conditions:

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(02) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans below, contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless included within any provision of the conditions of this planning permission.

- Location Plans & Photos – OBS-2023-011 GA001 – March 2023**
- Proposed Drawings - OBS-2023-011 GA003 – March 2023**

Reason: To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

(03) No surface water from any increase in the roof area of the building /or impermeable surfaces within its curtilage shall be allowed to drain directly or indirectly to the public sewerage system.

Reason: To prevent hydraulic overloading of the public sewerage system, to protect the health and safety of existing residents and ensure no pollution of or detriment to the environment.

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: PCYFF2, PCYFF 3

In addition the Head of Service be authorised to add to, remove or amend/vary any condition(s) before the issuing of the planning permission, providing that such changes do not affect the nature or go to the heart of the permission/development.

Planning Committee: 07/06/2023

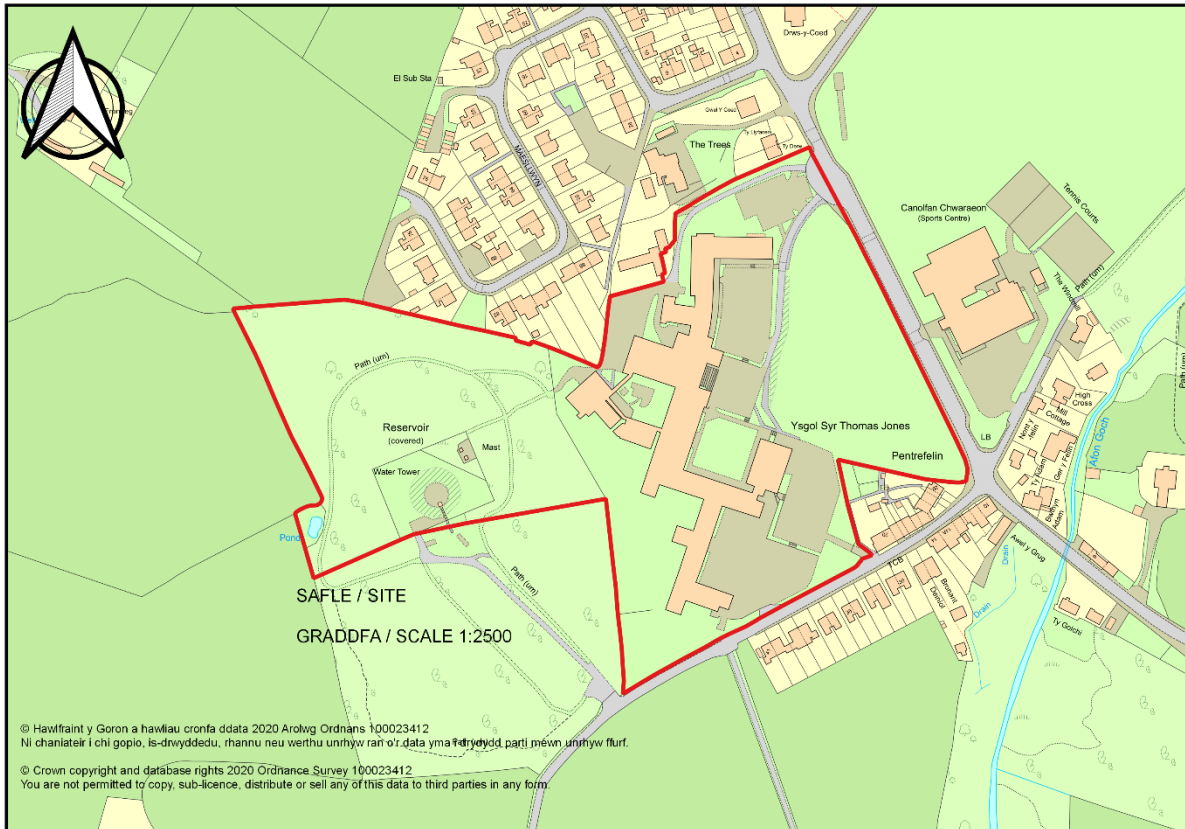
12.1

Application Reference: FPL/2023/108

Applicant: Head of Service (Highways, Waste & Property)

Description: Full application for installing various fences measuring 2.2 meters, 2.9 meters, and 3.2 meters high fences, with matching gates at

Site Address: Ysgol Syr Thomas Jones, Pentrefelin, Amlwch.



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Gwen Jones)

Recommendation: Permit

Reason for Reporting to Committee

The application is being presented to the Planning Committee as the land is owned by the Council.

Proposal and Site

The application is a full application and entails installing various fences measuring 2.2 meters, 2.9 meters, and 3.2 meters high fences, with matching gates at Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch.

Key Issues

The applications key issue is whether the fence would have a negative impact upon the immediate area, and or adjoining properties.

Policies

Joint Local Development Plan

Policy PCYFF2 – Development Criteria
Policy PCYFF3 – Design and Place Shaping
Strategic Policy PS20 - Preserving and Where Appropriate Enhancing Heritage Assets
Policy AMG5 – Local Biodiversity Conservation

Planning Policy Wales (11th Edition)

Technical Advice Note 12: Design

Response to Consultation and Publicity

Consultee	Response
Cyngor Tref Amlwch Town Council	No response.
Cynghorydd Liz Wood	No response.
Cynghorydd Aled Morris Jones	No response.
Cynghorydd Derek Owen	No response.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No objection.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Ecological Enhancements recommended.
GCAG / GAPS	No comments.
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Supportive of the application and no impact on the setting of the Grade II* listed building.

The proposal has been advertised through the distribution of personal letters of notification to the occupiers of neighbouring properties. The latest date for the receipt of any representation was the 01/06/2023. At the time of writing this report, 1 letter of representation had been received at the department. The letter stated that they had no objections to the proposal.

Relevant Planning History

Lengthy planning history

Main Planning Considerations

Proposal

The proposal includes installing various fences and gates measuring 2.2 metres, 2.9 metres and 3.2 metres at various locations around Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch. The fence will be a high quality galvanized security fence with polyester coating 'Fortex' which will be green in colour.

The fence is required to safeguard the site for security reasons. The fences and gates will be located on the school premises and will not obstruct visibility from the existing vehicular accesses.

A 3.2m high fence and gate is proposed to the upper and lower entrance at Pentrefelin to the North boundary. The reason for a 3.2m high fence is due to the fact that there is an existing 1.1m high stone wall and there is a need to provide a 3.2m high fence to ensure that children are not able to climb the fence off the existing stone wall.

A 2.2m high fence and gate is proposed to the area near the staff parking area to the South and a 2.9m high fence will follow on the West boundary. The 2.9m high fence is required due to the gradient of the site and an existing stone wall.

A 2.2m high fence and gate and a 3.2m high fence is proposed near the craft block to the East, again the need for a 3.2m high fence is due to the gradient of land levels.

Policy Context

Policy PCYFF3: Design and Place Shaping states that proposals are expected to demonstrate high quality design which fully takes into account the natural, historic and built environmental context. The policy goes on to state that proposals must complement and enhance the character and appearance of the site in terms of siting, appearance, scale, height, massing and elevation treatment. Materials should be appropriate to its surroundings.

This policy plays an important role in addressing design of new development in order to maintain high quality development. Good design helps to provide a sense of place, creates or reinforces local distinctiveness, promotes community cohesiveness and social well being. New developments should integrate into its surroundings whilst seeking to enhance the overall character of the locality. High quality design will be required for all developments. Policy PCYFF3 sets out a range of issues which must be taken into account.

Policy PS20: Preserving and Where Appropriate Enhancing Heritage Assets states that proposals shall preserve and where appropriate, enhance its unique heritage assets. Ysgol Syr Thomas Jones is a Grade II* listed building and the Heritage Officer has confirmed that the design of the proposed new boundary fence will still allow views towards the listed building from public realm viewpoints. Given the existing fencing arrangement and distance between the Listed Building and proposed fence it is unlikely that the proposals would have a significant adverse impact upon the setting of the heritage asset.

Ecology

Under Section 6 of the Environment Wales Act (2016) all developments have to show a benefit towards biodiversity. This is in line with Policy AMG5 of the JLDP.

The applicant has confirmed that the school has planted 10,500 trees on the school grounds known as Cae Felin between 2008 and 2014, together with the construction of a wildlife pond, planting daisy seeds and gorse seeds. The applicant has agreed to plant a further 4 native fruit trees on the site in order to show a benefit towards biodiversity. A condition will be placed on the permission to ensure that the 4 fruit trees are planted in the first planting season following the completion of the works.

Affect on neighbouring properties

The fence near the craft block and the staff car park will be located a considerable distance away from neighbouring properties. The 3.2m high fence and gate on the North boundary will not have a negative impact upon the amenities of the adjacent residential properties due to the fact that there is an existing highway between the school and the neighbouring properties.

Conclusion

It is considered that the fence complies with all relevant policies listed above. It is not considered that the fences or gates will have a negative impact upon the immediate area, the setting of the Grade II* listed building or any neighbouring properties. The fences and gates will safeguard the site for security reasons.

Recommendation

That the application is permitted subject to the following conditions:

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(02) A total of 4 fruit trees shall be planted in the first planting season after completion of the development. The landscaping scheme shall be retained for the lifetime of the development hereby approved. Any trees or shrubs that are found to be dead, dying, severely damaged or diseased within five years of the carrying out of the landscaping scheme, shall be replaced in the subsequent planting season by trees of the same species and size as those originally required to be planted.

Reason: In the interest of the visual amenity of the locality.

(03) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans below, contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless included within any provision of the conditions of this planning permission.

- **Location Plan – LP/15081/01**
- **Location of Proposed New Fence and Gates – AL/15081/01**
- **Location of fence and double gates to lower entrance at Pentrefelin – AL/15081/06**
- **Location of fence and double gates to upper entrance at Pentrefelin – AL/15081/05**
- **Location of fence and double gates near craft block – AL/15081/04**
- **Location of fence and gates near staff car park – AL/15081/03**
- **Location of fence to boundary – AL/15081/02**
- **Fence Detail ‘Fortex’**

Reason: To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: PCYFF2, PCYFF3, PS20, AMG5, TRA2

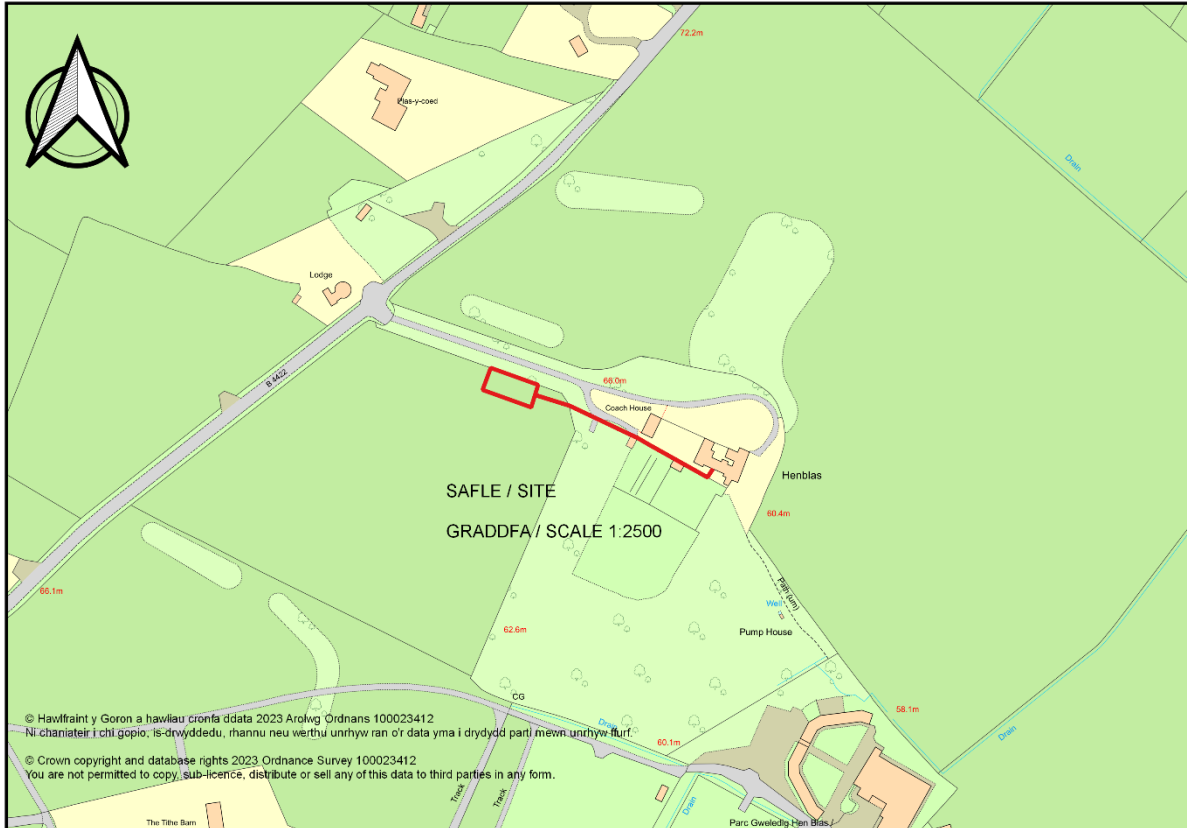
In addition the Head of Service be authorised to add to, remove or amend/vary any condition(s) before the issuing of the planning permission, providing that such changes do not affect the nature or go to the heart of the permission/development.

Application Reference: FPL/2023/66

Applicant: Mrs Claire Hollingsworth

Description: Full application for the siting of 120 35.4KW Solar panels on land at

Site Address: Hen Blas, Bethel, Bodorgan



Report of Head of Regulation and Economic Development Service (Sion Hughes)

Recommendation: Permit

Reason for Reporting to Committee

The application was called in by Cllr Nicola Roberts for the reason that there would be local concern.

Proposal and Site

The site is located in the open countryside of the Llangristiolus area in a position set back from the B4422 and is currently part of an agricultural enclosure. Access to the site is provided via a private single track lane leading from the B4422 which is also means of access to the Henblas dwelling which the development will serve. The site is well screened from the highway, with the enclosure boundary with the highway being defined by a mature hawthorn hedge at a height of around 2 metres, with the exception of a small section of 26m which is defined only by low stone walling for the benefit of visibility at the site

access. Remaining boundaries are defined by mature trees of a substantial height which screen the dwelling from the public highway.

The proposal is made for the installation of 120 solar panels which will be arranged in 2 banks and generate 35.4KW of electricity for the applicants residential dwelling. The solar panels will be located at ground level and mounted on a steel frame, with the total area of panels extending to 194m². The banks of panels will roughly run east to west, following the treeline behind. The scheme also includes the provision of landscaping in the form of a block planting of native trees beside the boundary wall with the highway.

Key Issues

The key issues of the scheme are its conformity with the relevant policies of the JLDO together with the visual impacts of the scheme.

Policies

Joint Local Development Plan

Policy PCYFF 1: Development Boundaries

Policy PCYFF 2: Development Criteria

Policy PCYFF 3: Design and Place Shaping

Policy PCYFF 4: Design and Landscaping

Policy ADN 2: PV Solar Energy

Policy AMG 2: Special Landscape Areas

Policy AMG 5: Local Biodiversity Conservation

Policy AT 1: Conservation Areas, World Heritage Sites and Registered Historic Landscapes, Parks and Gardens

Strategic Policy PS 19: Conserving and Where Appropriate Enhancing the Natural Environment

Strategic Policy PS 20: Preserving and where Appropriate Enhancing Heritage Assets

Response to Consultation and Publicity

Consultee	Response
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Satisfied with native planting scheme.
Cynghorydd Nicola Roberts	Called in.
Cynghorydd Geraint ap Ifan Bebb	No response.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Standard informatives.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	No objection.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	No comments.
Polisi Cynllunio / Planning Policy	Comments
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	No objection.
Cyngor Cymuned Llangristiolus Community Council	No objection but questioned if they would be for residential use only and why so many are needed.

Publicity was afforded to the scheme by the posting of personal letters to occupiers of neighbouring properties, with the latest date for representations to be made the 19/04/2023. At the time of writing this

report, no letters of representation had been received at this department and it is not considered that the scheme would impact the amenities of any neighbouring properties to an extent that would warrant refusal.

Relevant Planning History

None.

Main Planning Considerations

Principle of Development

Policy ADN 2 of the Joint Local Development Plan has been confirmed by the policy department as the applicable policy to this development. Policy ADN 2 supports solar development of up to 5MW subject to adherence with the following criterion;

- 1. All impacts on landscape character, heritage assets and natural resources have been adequately mitigated, ensuring that the special qualities of all locally, nationally and internationally important landscape, biodiversity and heritage designations, including, where appropriate, their settings are conserved or enhanced;*
- 2. The proposal will not result in significant harm to the safety or amenity of sensitive receptors including effect from glint and glare and will not have an unacceptable impact on roads, rail or aviation safety;*
- 3. The proposal will not result in significant harm to the residential visual amenities of nearby residents;*
- 4. The proposal will not have unacceptable cumulative impacts in relation to existing solar PV farms and those which have permission and other prominent landscape features;*
- 5. The panels and associated infrastructure will, at the end of the operational life of the facility, be removed in accordance with a restoration and aftercare scheme submitted to and agreed by the Local Planning Authority.*
- 6. That a Construction Environmental Management Plan (CEMP) is provided to demonstrate that any potential negative effects arising during construction and decommissioning phases are avoided.*

As mentioned above, the site is well screened by existing landscape features in the form of mature hedges and trees which will obscure most views of the site from the public highway. Brief views of the site are currently possible due to the gap in the hedge to accommodate visibility at the site access, however these views are brief views only and would not have a drastic impact upon the character of the area. In addition to this, a substantial amount of landscaping has been proposed in order to increase screening of this view over time. Subsequently, it is not considered that the scheme would be to the detriment of the visual amenities of the area. No concern was raised by the highway department in regards to glint/glare, however due to the proposed landscaping and existing boundary treatments, it is not anticipated that the panels would give rise to glint/glare to an extent that would warrant refusal.

The site is located in the open countryside, which is sparsely developed and subsequently the nearest neighbouring property is 100m to the north west of the site. The nearest property facing the front of the panels is over 330m away. Due to the above, the department are satisfied it will not have a detrimental impact upon residential amenity in the locality. It is also to be noted there are no other such solar developments in the immediate locality or that would be seen in the same context as the proposal site.

The panels will have a lifespan of approximately 20-25 years. At the end of this period, they will either be replaced (Subject to planning approval) or removed in accordance with the restoration and aftercare scheme submitted as part of this application. The method of fixing the panels to the ground will have minimal impact (Steel rods and frame screwed into the ground) and therefore will allow the land to be

return to its former condition upon reaching the end of the functioning life of the panels. An acceptable CEMP was provided as part of the application which demonstrated that the construction phase would not give rise to any unacceptable impacts. Due to the above, the department are satisfied the scheme effectively conforms with policy ADN 2.

Agricultural Land Classification

Criterion (6) of Policy PS 6 Mitigating and Adapting to the Impacts of Climate Change states that best and most versatile agricultural land will be protected. Best and versatile lands are land of scale 1, 2 and 3a. The planning application form describes the site as grazing land. From the Welsh Government's predictive information for agricultural land this site is identified as Grade 2 and would therefore fall within the Best and Most Versatile land. Despite this, it must be noted that the panels will not be fenced off and will allow for livestock such as sheep to continue to graze below and as such little/no grazing land is lost.

Landscape Sensitivity and Capacity / Special Landscape Area

As part of an evidence base for the Development Plan the Council commissioned a study for Landscape Sensitivity and capacity into different types of development including solar farms. There are different landscape character areas within this study with guidance for the type of development that could be supported in them. This particular site falls in the A17 Landscape Character Area of the West Central Anglesey. Area A17 for solar farms states – Within the AONB and Special Landscape Areas (SLAs) (and all areas that contribute to their setting), there is typically no capacity for field-scale solar PV energy (with the exception of very infrequent micro scale, development). Micro scale development is defined as developments generating under 500KW. This development will generate 35.4KW and therefore falls substantially short of the threshold. As there are no other solar developments which would be seen in the same context, the department are satisfied that the proposal can be considered as infrequent micro scale development. The site is located within the Malltraeth Marsh and Surrounds Special Landscape Area and therefore the visual merits of the scheme warrant closer scrutiny. The site is well enclosed by immediate vegetation and as such would not be seen as part of any wider landscape contexts or have any detrimental impacts upon the visual quality of the landscape/SLA.

Listed Buildings Considerations

A number of Grade II and Grade II* Listed Buildings are located near the proposed development site. Consideration therefore must be given to Policy AT 1 (Conservation Areas, World Heritage Sites and Registered Historic Landscapes, parks and Gardens). A Heritage Impact Assessment has been submitted with the application in order to demonstrate the impacts. Having assessed this document, no concern was raised by the Local Authority Heritage Officer and stated that the existing and proposed vegetation/landscaping would satisfactorily screen the development from the local heritage assets.

Conclusion

The proposal effectively conforms with the relevant policies of the JLDP and there are no other material considerations which indicate that refusal is justified. The department are therefore minded to recommend approval of the scheme to the committee.

Recommendation

That the application is permitted subject to the following conditions:

(01) The development shall begin not later than five years from the date of this decision.

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990 (as amended).

(02) The development hereby permitted shall be carried out in strict conformity with the details shown on the plans below, contained in the form of application and in any other documents accompanying such application unless included within any provision of the conditions of this planning permission.

- **Location Plan / 3076:23:1A**
- **Proposed Site Plan / 3076:23:3**
- **Proposed Drawings / 3076:23:4**
-

Reason: To ensure that the development is implemented in accord with the approved details.

(03) The site shall be landscaped strictly in accordance with the Proposed Site Plan (Ref. 3076:23:3) in the first planting season after completion or first use of the development, whichever is the sooner. The landscaping scheme shall be retained for the lifetime of the development hereby approved. Any trees or shrubs that are found to be dead, dying, severely damaged or diseased within five years of the carrying out of the landscaping scheme, shall be replaced in the subsequent planting season by trees and shrubs of the same species and size as those originally required to be planted.

Reason: In the interest of the visual amenity of the locality.

The development plan covering Anglesey is the Anglesey and Gwynedd Joint Local Development Plan (2017). The following policies were relevant to the consideration of this application: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, ADN 3, AMG 2, AMG 5, PS 19, PS 20, AT 1.

In addition the Head of Service be authorised to add to, remove or amend/vary any condition(s) before the issuing of the planning permission, providing that such changes do not affect the nature or go to the heart of the permission/development.

This page is intentionally left blank