PAPUR 'CH'

POLISÏAU CYNLLUN DATBLYGU AR GYFER YNYS MÔN

Bydd ceisiadau cynllunio yn cael eu penderfynu yn unol â pholisïau cynllun datblygu yr ardal ac ystyriaethau eraill o bwys. Mae'r cynllun datblygu yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (1993), Cynllun Lleol Ynys Môn (1996). Yn ychwanegol, mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (a stopiwyd) (Rhagfyr 2005) yn ystyriaeth o bwys.

"Y Cynllun a Stopiwyd" - ar 1 Rhagfyr 2005 fe benderfynodd Cyngor Sir Ynys Môn "stopio gweithio" ar CDU Ynys Môn a symud ymlaen i baratoi Cynllun Datblygu Lleol. Gosodwyd y CDU Ynys Môn gerbron y cyhoedd yn Nhachwedd 2001, fe gyhoeddwyd newidiadau cyn yr arolwg a bu'r cynllun yn destun ymchwiliad cyhoeddus yn Haf 2003. Cyfnod ffurfiol olaf y broses CDU oedd adroddiad yr Arolygwr yng Ngorffennaf 2004. Mae'r dogfennau CDU hyn yn ystyriaethau o bwys wrth wneud penderfyniadau ond rhaid penderfynu ar y pwysau sydd i'w roddi i'r CDU yng ngoleuni'r polisïau, a'r gwrthwynebiadau sydd heb eu trafod, sydd yn berthnasol i'r cais sydd i'w benderfynu.

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications** **11.1**

Rhif y Cais: **11C553** Application Number

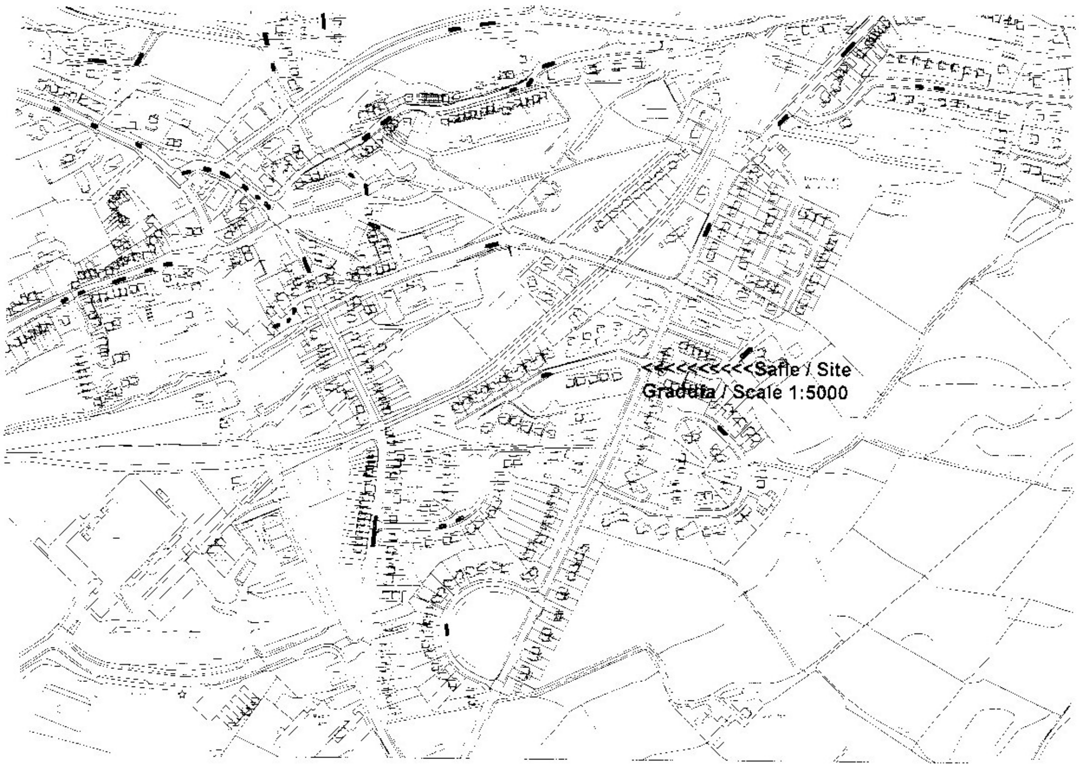
Ymgeisydd Applicant

Mr Geraint Jones
28 Gorwel Estate
Amlwch
Ynys Mon

Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling together with the construction of a new access on land adj

28 Gorwel Estate, Amlwch



Pwyllgor Cynllunio: 1af Medi, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle yn ffurfio rhan o ardd 28 Stad Gorwel, Amlwch.

Mae’r cynnig yn un am ganiatâd cynllunio llawn i godi annedd ynghyd â gwneud gwaith altro i’r fynedfa bresennol.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yma yw – a yw’r cynnig yn dderbyniol mewn termau polisi.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinol
42 – Dylunio
48 – Meini Prawf Codi Tai
49 – Trefi/Pentrefi Diffiniedig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A3 – Datblygid Tai Newydd
D3 – Ardaloedd Cadwraeth Tirwedd
D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 – Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
TR10 – Safonnau Parcio
HP3 – Datblygu Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

TAN12: Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i’r cais gael ei drosglwyddo i’r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad
Dwr Cymru – Sylwadau / amodau
Cyngor Cymuned – Dim Gwrthwynebiad
Priffyrdd – Caniatad amodol
Draenio – Sylwadau.

YMATEB I GYHOEDDUSRWYDD

Cafwyd pedwar llythyr yn gwrthwynebu yn cynnwys deiseb wedi'i harwyddo gan 26 person. Y prif bwyntiau sy'n cael eu gwneud yw:

- Adeiladwyd y stad dros 25 mlynedd yn ôl a phe gallai'r stad gymryd annedd arall, oni ddylai hyn fod wedi bod yn rhan o'r cynllun gwreiddiol.
- Bydd y fynedfa arfaethedig yn agos i'r groeslon gyda'r briffordd ac fe allai fod yn andwyol i ddiogelwch y briffordd.
- Bydd yr annedd arfaethedig yn golygu y bydd y safle wedi'i orddatblygu a bydd yn edrych dros yr anheddau presennol a hynny'n golygu colli preifatrwydd.
- Pryder y gall y datblygiad arfaethedig gael effaith ar welededd tua'r de pan yn dod allan o'r stad.
- Sylwadau na chafodd llawer o drigolion Stad Gorwel rybudd am y cynnig.
- Mae'r cynnig am dy pedair llofft yn mynd i gael effaith ar system garthffosiaeth y stad.

Mewn ymateb i'r pwyntiau uchod, byddwn yn gwneud y sylwadau a ganlyn:

- Mae asesiad o'r datblygiad arfaethedig wedi'i wneud ac nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynnig yn creu gorddatblygu: ceir dadansoddiad pellach yn adran 6 isod.
- Yn dilyn ymgynghori gyda'r adran priffyrdd, nid yw wedi gwrthwynebu'r cynnig ac mae'n argymell rhoi caniatâd amodol.
- Rwyf yn delio gyda'r mater hwn mewn manylder yn adran 6 isod.
- Nid yw'r adran priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd hyn, ac yn wir mae'n cael ei ystyried y gall y gwelededd fod yn cael ei wella oherwydd y bydd y gwrychyn coniffer presennol yn cael ei symud.
- Fe roddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais yn unol â'r gofynion statudol, trwy anfon llythyr o rybudd i eiddo cyfagos a gosod rhybudd safle.

Nid yw gwaith ymgynghori gydag adran garthffosiaeth y Cyngor a Dwr Cymru wedi nodi unrhyw broblemau ynglyn â draenio ar y stad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Mae Amlwch yn cael ei nodi fel Anheddiad Diffiniedig ym mholisi 49 o Gynllun Lleol Ynys Môn ac fel Prif Ganolfan o dan ddarpariaethau Polisi HP3 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae'r polisïau hyn yn caniatáu codi anheddau ar safleoedd a ddyrannwyd neu safleoedd eraill sy'n addas o fewn y ffin ddatblygu.

Mae'r annedd arfaethedig o fewn ffin ddatblygu Amlwch ac felly mae'n cael ei ystyried yn dderbyniol o dan y polisïau uchod ar gyfer codi annedd.

Graddfa, Safle a Dyluniad

Mae'r plot arfaethedig yn mesur tua 295m^2
gyda throed brint yr annedd arfaethedig yn mesur tua 90$m^{2.}$ Bydd yr annedd felly yn gorchuddio tua 30% o'r plot ac nid ydym yn ystyried bod hyn yn orddatblygu.

Ar y stad fe geir tai a byngalos, ac mae'r anheddau sydd gerllaw'r plot yn dai deulawr gyda byngalos gyferbyn. Mae dyluniad yr annedd arfaethedig yn dderbyniol a'i faint yn debyg i'r anheddau presennol ar y stad.

Bydd yr annedd arfaethedig 21m i ffwrdd oddi wrth y byngalo gyferbyn, Rhif 1 stad y Gorwel a 26m i ffwrdd oddi wrth Rhif 2 stad y Gorwel gyda hynny yn cydymffurfio gyda gofynion y pellter lleiaf geir yn y Cyfarwyddyd Cynllunio atodol. Mae'r annedd hefyd wedi'i gosod ar ongl i'r annedd gyfagos ac felly nid oes unrhyw olygfeydd uniongyrchol tuag at ffenestri'r byngalo gyferbyn.

Ystyriaethau Priffyrdd

Bydd y fynedfa bresennol i Rhif 28 Stad Gorwel yn cael ei lledu i roi mynediad i'r plot arfaethedig ac i sicrhau bod y fynedfa mor bell ag sy'n bosibl oddi wrth y groeslon gyda'r brifffordd sirol. Mae'r gwrychyn coniffer sy'n ffryntio lon y stad i'w symud oddi yno i wella'r gweledSedd o'r fynedfa. Fe ymgynghorwyd â'r adran briffyrdd ar y cynnig ac mae wedi argymell rhoi caniatâd gydag amodau.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o osod amodau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd raid sicrhau bod gosodiad y fynedfa a dull ei hadeiladu yn cydymffurfio'n llwyr gyda'r cynllun a gyflwynwyd ar 8.7.10 cyn dechrau ar y defnydd y rhoddir caniatâd iddo yma ac wedyn bydd raid cadw'r fynedfa yn glir o bob rhwystr parhaol a'i defnyddio i ddibenion mynediad yn unig.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(03) Ni chaniateir ar unrhyw adeg i wal/gwrych/ffens derfyn bresennol y briffordd nac unrhyw ffin terfyn newydd a godir yn wynebu'r briffordd fod yn uwch nag 1 metr uwchlaw lefel cerbydlon y ffordd sirol gyfagos o naill ben ffin y safle â'r briffordd i'r llall ac ni chaniateir codi unrhyw beth uwch na hynny o fewn 2m. i'r cyfryw wal.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd er lles diogelwch y ffordd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid cwblhau'r fynedfa gyda wyneb bitwmen am y 5 metr cyntaf o ymyl agosaf y Brifffordd Sirol gan sicrhau bod y system draenio dwr wyneb wedi ei chwblhau ac yn gweithio'n berffaith cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

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

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

(09) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 8.6.10 & 8.7.10 o dan cais cynllunio rhif. 11C553.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

31 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D32 – Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

EN1 – Cymeriad Tirwedd

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

- Pryderon ynglyn â storio a danfon deunyddiau adeiladu a'r posibilrwydd y bydd y briffordd a'r fynedfa i'r tai presennol yn cael eu rhwystro.
- Mae yna gyfamod caethiwus ar y stad sy'n rhwystro i unrhyw un godi adeiladau heb yn gyntaf gael caniatâd y datblygwr gwreiddiol.

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications** **11.2**

Rhif y Cais: **12C393A** Application Number

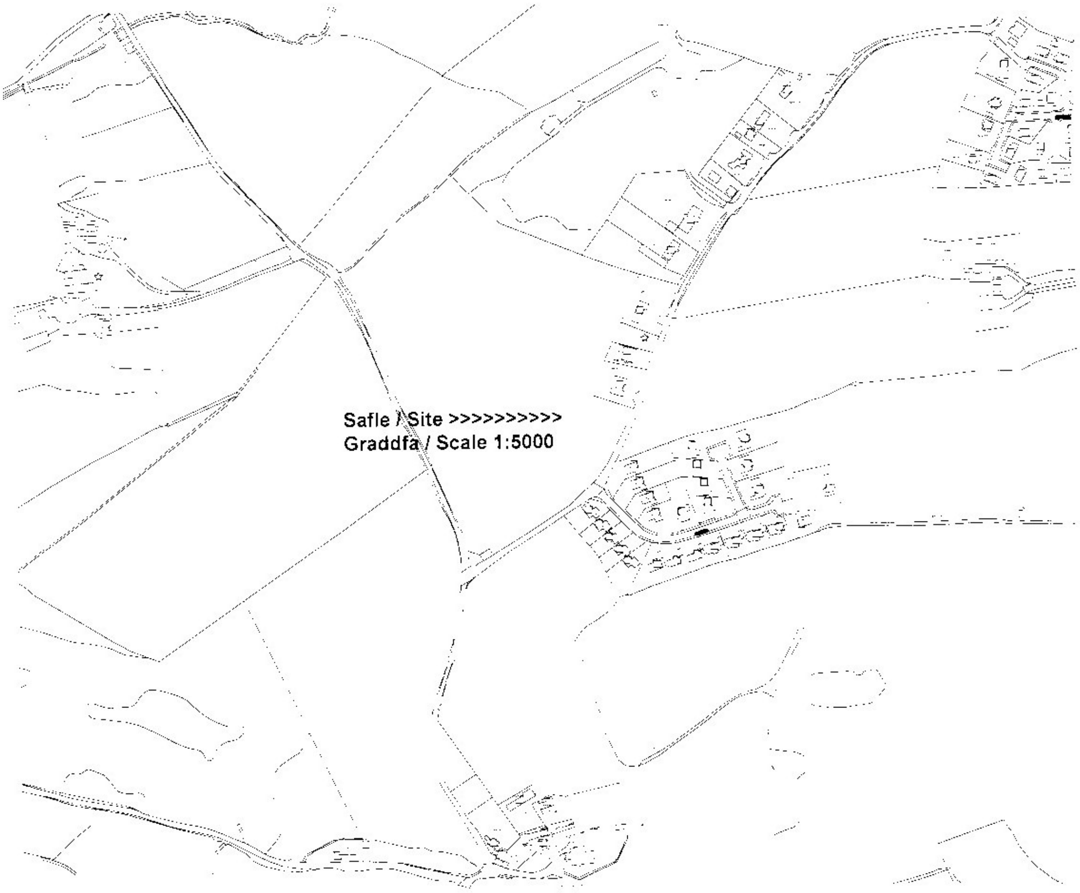
Ymgeisydd Applicant

Mr Emyr Jones
c/o Mr Sion Wyn Jones
Jones Peckover
Britannia House
Four Crosses
Menai Bridge
Ynys Mon
LL59 5RW

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd a creu mynedfa newydd i geir ar dir gyferbyn a

Outline application for the erection of a dwelling and garage together with the construction of a new vehicular access on land opposite

Garth Wen, Llanfaes



Pwyllgor Cynllunio: 1af Medi, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Ardal o dir gwag yn ffryntio Lon Camp ger yr eiddo Dolwar.

Y bwriad yw codi annedd a garej a chreu mynedfa newydd i gerbydau.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r
polisïau yn y cynllun datblygu perthnasol,
Effaith ar fwynderau,
Materion priffyrdd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinnol
21 – Tirwedd
48 – Meini Prawf Codi Tai
50 – Pentrefi Rhestrideig

Cynllun Fframwaith Gwynedd

A2 – Tir i godi tai
D4 – Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dylunio
EN1 – Tirwedd
HP5 – Hamledau a Chlystyrau Cefn Gwlad

TAN 12 – Dylunio

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

CCA: Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Yn gofyn i'r cais gael ei drosglwyddo i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned – Arghymell caniatau
Priffyrdd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Asiantaeth Yr Amgylchedd – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r addroddiad

Swyddog Bioamrwyiaeth – Dim sylwaday
Draenio – Sylwaday.

YMATEB I GYHOEDDUSRWYDD

Cafwyd pedwar llythyr yn gwrthwynebu a hefyd ddeiseb gyda 23 wedi'i llofnodi. Y prif bwyntiau sy'n cael eu codi yw:

- Mae'r lôn lle mae'r datblygiad i'w godi yn un gul iawn ac mae'n brysur iawn
- Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn gweddu gyda chymeriad gwledig yr ardal
- Y mae'r cynnig gan ei fod mewn lle uchel, yn mynd i greu nodwedd ymwthiol a dieithr yn y dirwedd.

Trafodir y pwyntiau uchod yn adran 6 o'r adroddiad hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C393 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd a creu mynedfa newydd i geri ar dir gyferbyn a Garth Wen, Llanfaes – Gwrthod 4.9.09

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle o fewn y ffram ddangosol i'r anheddiad ac y maen union gyfagos i annedd sydd y tu allan i'r ffram ddangosol.

Nid yw'r ffam ddangosol yn ffin ddatblygu on yn nodi lleoliad y clwstwr/hamled. Mae'r ffram yn yr achos hwn yn ceisio nodi Stad Garth Wen. Mae'r safel ar ochr y ffordd lle mae swyddogion wedi argymell gwrthod ceisiadau am anheddau ac ystyrir bod y prederon oedd ynglyn a'r achosion hynny i'r cael yma hefyd.

Mae'r ardal o dir yma gyferbyn a Stad Garth Wen yn dir heb ei ddatblygu ac yn dir gwledig agored. Byddai datblygu yn ymwthio i mewn i'r tirlun gwledig, gan ei drefoli a thynnu oddi wrth gymeriad yr Ardal Tirlun Arbennig.

O safbwynt priffyrdd mae Peirianwyr Priffyrdd y Cyngor yn ystyried bod rhydwaith y ffordd yn is-safonol ac nad oes gweleededd digonol yn y fynedfa i'r safle.

Gwrthodwyd cais yr un fath ar 4ydd Medi 2009.

7. Casgliad

Canlyniad datblygu'r safle hwn fyddai cael datblygiad fyddai'n niweidio'r tirlun gwledig yn yr ardal ac yn creu amodau fyddai'n niweidiol i ddiogelwch y ffordd.

Cafodd cais tebyg ei wrthod fis Medi 2009, ac ni fu unrhyw newidiadau mewn polisi nac yn yr amgylchiadau ers hynny i gyfiawnhau caniatau'r cais.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Nid yw'r cynnig yn cyfateb i esyniad derbyniol i'r anheddiad. Ystyrir y byddai'n nodwedd aghymharus a ymwthiol a hynny er niwed sylweddol i gymeriad a mwynedrau'r ardal. Byddai hyn yn groes i Polisiau 1, 31, 42, 48 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Mon, polisi D4 o Cynllun Fframwaith Gwynedd, polisiau GP1, GP2, EH1, HP5 o Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a darpariaethau Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3).

(02) Mae'r briffordd un trac sy'n rhoi mynediad i'r safle yn droellog ac yn anwastad ac ni ellir gwel yn ddai iawn ymlaen ac nid oes chwaith ddigon o lefydd pasio ar hyd y ffordd i alluogi i draffig lifo'n rhydd i'r ddau gyfeiriad, a byddai'r traffig ychwanegol fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y cynnig yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol er niwed i ddiogelwch y briffordd.

(03) Mae gweled

edd is-safonol yn y fynedfa i'r safle a yddi ei defnyddio yn achosi amodau fyddai'n niweidiol i ddiogelwch y briffordd.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

SG5 – Carthffosiaeth Breifat
SG6 – Dwr Wyneb.

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

None

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications** **11.3**

Rhif y Cais: **17C456/AD** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mrs Leah Williams
Menter Mon
Llys goferydd
Bryn Cefni
Llangefni
Ynys Mon
LL77 7AX

Codi bwrdd dehongli heb ei oleuo ger

Erection of a non illuminated interpretation sign on land near

1 Maes Ffynnon, Hen Llandegfan

Pwyllgor Cynllunio: 1af Medi, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DO)

Argymhelliad:

Ganiatad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais ar dir y Cyngor

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle ger lle stopio bws sydd ar ochr y palmant. Mae’r safle ar yr ochr chwith wrth i chi fynd i mewn i Stad Maes Ffynnon, Hen Llandegfan.

Cynnig yw hwn i godi arwydd dehongli heb ei oleuo. Pwrpas yr arwydd fyddai cyfeirio’r cyhoedd i Warchodfa Natur Leol.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw lleoli arwydd dehongli heb ei oleuo yn y lleoliad hwn yn dderbyniol o safbwynt mwynderau, ac a yw wedi’i leoli’n addas o safbwynt diogelwch y briffordd.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 22 – Hysbysebion

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi SG10 – Hysbysebu

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Rhoddwyd rhybudd safle ger y safle a rhybuddion unigol i eiddo cyfagos. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 6 Awst 2010.

Cafwyd un llythyr yn gwneud sylwadau yn dilyn y cyhoeddusrwydd a roddwyd i’r cais. Nid oedd yn llythyr oedd yn gwrthwynebu. Fodd bynnag, roedd y llythyr yn cynnig tri safle arall fel lleoliad gwell i’r arwydd. Efallai yn wir bod yna well safleoedd i osod yr arwydd ond mae’n rhaid penderfynu ar y cais hwn fel y mae wedi’i gyflwyno ac ar ei rinweddau.

Priffyrdd - Dim ymateb adeg ysgrifennu’r adroddiad

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - Bydd ffrâm yr arwydd dehongli yn debyg o ran edrychiad i'r bws stop presennol. Bydd cefndir gwyn yr arwydd ei hun yn toddi i mewn yn dda gyda'r ardal o'i gwmpas.

Priffyrdd – Dim yn ystyried y bydd yr arwydd yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

7. Casgliad

Ystyrir bod yr arwydd dehongli arfaethedig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

8. Argymhelliad

Ganiatau

(01) Mae caniatâd yn cael ei rhoi am gyfnod o 5 MLYNEDD yn cychwyn ar ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(02) Rhaid cadw unrhyw hysbysebion a arddangosir, ac unrhyw safle a ddefnyddir i arddangos hysbysebion, yn lan a thaclus ac wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(03) Rhaid cadw unrhyw strwythur neu hordin a godir neu a ddefnyddir er mwyn arddangos hysbysebion mewn cyflwr diogel.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(04) Lle bo angen tynnu hysbyseb i lawr dan y Rheoliadau hyn, rhaid eu tynnu i lawr mewn ffordd a fydd wrth fodd yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni chaniateir arddangos hysbyseb heb ganiatâd perchennog y safle neu unrhyw berson arall a budd yn y safle sydd a hawl i roi caniatâd.

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(06) Ni chaniateir gosod nac arddangos yr hysbyseb mewn modd a fydd yn cuddio, neu'n amharu ar ddehongliad unrhyw arwydd traffig ffordd, signal rheilffordd neu gymorth llywio yn y dwr neu yn yr awyr, neu mewn unrhyw fodd arall a fydd yn peryglu'r defnydd o unrhyw briffordd, rheilffordd, dyliffordd neu faes awyr (sifil neu filitaraidd).

Rheswm: Sicrhau y bydd lleoliad a dyluniad yr arwydd yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(07) Rhaid lleoli a chodi'r arwydd yn unol a'r cynllun a gyflwynwyd ar y 09/07/10 o dan cais cynllunio rhif 17

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications** **11.4**

Rhif y Cais: **19C924A** Application Number

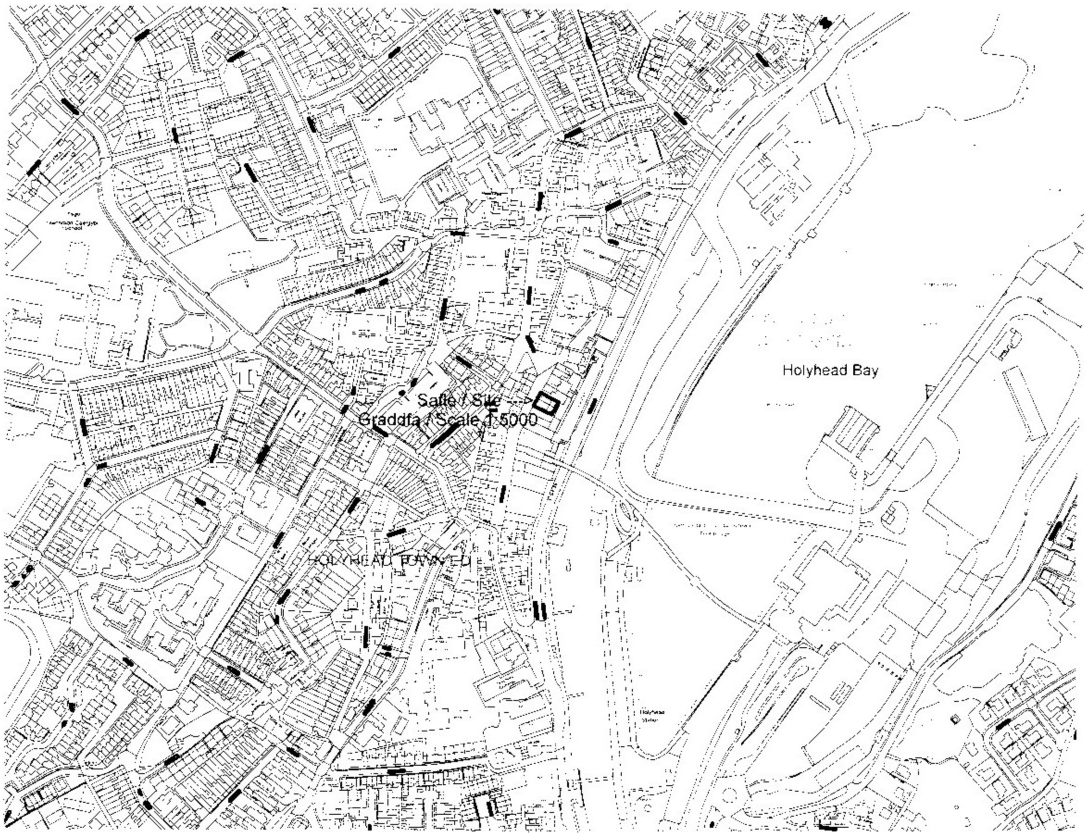
Ymgeisydd Applicant

Anglesey Three Towns Project
Anglesey County Council
Council Offices
Llangefni
Ynys Môn
LL77 7TW

Gosod 2 wyneb siop newydd ynghyd a newid defnydd y llawr cyntaf a'r ail i 2 fflat ac addasu ac ehangu a chreu teras to llawr cyntaf yn

Installation of 2 new shop fronts together with the change of use of 1st and 2nd floors into 2 flats and alterations and extensions thereto and the construction of first floor roof terrace at

7-9 & 11-13, Market Street, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 1af Medi, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae’r cais yn cael ei gyflwyno gan yr awdurdod lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae’r safle yng Nghanol Tref Caergybi o fewn Ardal Cadwraeth Caergybi. Mae’r cais yn ymwneud â dwy siop gyfagos a’u lloriau uchaf. Mae’r safle ar Stryd y Farchnad ac yng nghefn y safle mae maes parcio cyhoeddus ar Ffordd Fictoria.

Y bwriad yw gosod dau ffrynt newydd i’r siopau, newid defnydd y llawr 1af a’r 2il yn ddau eiddo preswyl, dymchwel yr estyniad presennol yn y cefn a gwneud gwaith altro ac ymestyn i’r eiddo. Bydd y mynediad i’r fflatiau o gefn y safle. Bydd teras yn cael ei adeiladu ar y llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yma yw – a yw dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad yr Ardal Gadwraeth o’i gwmpas ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau’r eiddo o gwmpas.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 40 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi 42 – Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad
D24 – Ardal Cadwraeth
D25 – Ardal Cadwraeth

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 – Dyluniad
EN13 – Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru 3ydd Cyfres 2010.

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Cadwraeth Caergybi

Menter Treftadaeth Treflun Caergybi

Cylchlythyr Swyddfa Gymreig 61/96

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yn hyn

Cyngor y Dref – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Argymell caniatad amodol

Priffyrdd – Sylwadau

Adran Draenio – Sylwadau safonol

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd, sef rhoi rhybudd ger y safle, cyhoeddi rhybudd yn y wasg leol a rhoi rhybuddion i ddeiliaid eiddo cyfagos. Yn dilyn cyflwyno cynlluniau diwygiedig, bydd raid ail-gynnal y broses o roi cyhoeddusrwydd. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer cyflwyno sylwadau yw 2 Medi, 2010 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi'u derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C924 - Newid defnydd o adwerthu A1 i Asiantaeth Recriwtio A2 yn 7-9 Stryd y Farchnad, Caergybi – 14/12/05

19C295 – Codi siop ffrynt siop newydd yn 7-9 Stryd y Farchnad, Caergybi – Caniatau 19/01/88

19C295A – Codi arwydd wedi'i oleuo'n allanol yn 7-9 Stryd y Farchnad, Caergybi – Caniatau 19/02/88

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr effaith ar yr Ardal Gadwraeth o'i amgylch – Mae deunyddiau a dyluniad y ffryntiadau newydd yn parchu cymeriad yr ardal o gwmpas sydd wedi'i ddynodi yn Ardal Gadwraeth. Bydd ailwampio'r eiddo yn gwella'r ardal o gwmpas ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar yr Ardal Gadwraeth.

Effaith ar eiddo cymdogion gerllaw – O fewn y cynnig ceir bwriad i adeiladu teras ar y llawr cyntaf. Mae gan y ty tafarn cyfagos deras sy'n debyg. Er mwyn sicrhau na fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos, bydd amod yn cael ei gosod i godi sgrin ar hyd terfyn y teras gyda'r ddau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae dyluniad y cynnig yn parchu cymeriad yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Bydd y cynnig yn gwella edrychiad yr ardal. Ni fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

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

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

(03) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

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

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

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

(05) Cyn dechrau unrhyw waith datblygu rhaid cyflwyno manylion llawn am y ffryntiadau arfaethedig, o ddyluniadau pensaerniol graddfa fawr ar raddfa nad yw'n llai na 1:25, i gynnwys toriadau a thoriadau ar draws yr holl ffenestri, drysau, pilasters, corbeli, stallraisers, fasgias a chornis, i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatad ysgrifenedig.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr Ardal Gadwraeth.

(06) Cyn dechrau unrhyw waith datblygu rhaid cyflwyno manylion am y nodweddion arfaethedig ar y drychiad cefn, sef yr holl ffenestri, drysau, nwyddau, dwr glaw, rheiliau llaw, diogelwch y balconi a phaneli haul, o ddyluniadau pensaerniol graddfa fawr heb fod yn llai na 1:25, i gynnwys toriadau a thoriadau ar draws i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr Ardal Gadwraeth.

(07) Rhaid codi sgrin 1.8 metr o uchder o ddeunydd solid neu ddeunydd arall nad yw'n dryloyw ar falconi'r llawr cyntaf o bwynt A i B ac o C i D fel sy'n cael ei ddangos mewn gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm (dyluniad rhif 5889-WAG-02 Rev. A) gyda'r manylion i'w cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn dechrau'r gwaith ar y safle. Rhaid i'r sgrinio a gymeradwyir fod wedi'i osod cyn bod neb yn byw yn yr eiddo a ganiateir yma. Os bydd angen i'r gwaith sgrinio gael ei newid am unrhyw reswm rhaid i'r hyn roddir yn ei le fod o'r un uchder ac yn yr un safle oni bai iddo gael ei gytuno'n wahanol yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

(08) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 13/04/10 a 04/08/10 o dan cais cynllunio rhif. 19C924A a'r cynlluniau all fod angen eu cymeradwyo o dan amod(au) (05), (06)ac (07) uchod.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Dim

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim

Gweddill y Ceisiadau **Remainder Applications** **11.5**

Rhif y Cais: **34C230F** Application Number

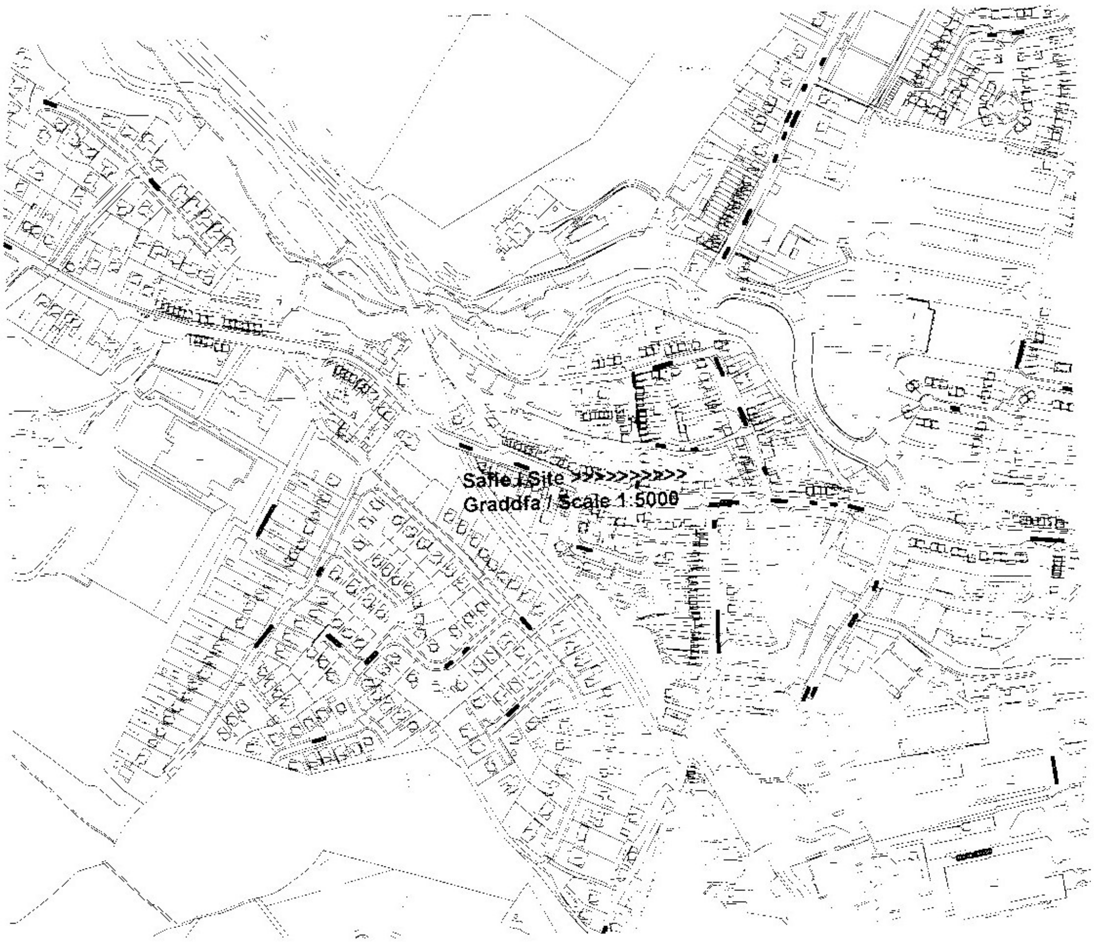
Ymgeisydd Applicant

Done Brothers (Cash Betting) LTD
c/o Mr Richard Irving
ID Planning
Atlas House
31 King Street
Leeds
Ls1 2HL

Newid defnydd o siop adwerthu (A1) i siop fetio (A2) yn

Change of use from retail shop (A1) to Licensed betting shop (A2) at

32 Sgwar Buckley, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 1af Medi, 2010

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(JBR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Ar gais yr Aelod Lleol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais yng nghanol Llangefni ac ar y brif stryd. Mae'r eiddo rhwng Fferyllfa Rowlands a thafarn y Market.

Cais yw hwn i newid defnydd hen siop wag Ethel Austin yn siop fetio.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif fater yw – a yw'r defnydd a fwriedir yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar ardal cadwraeth Llangefni a'i effaith ar gymeriad siopau Canol Tref Llangefni.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 – Polisi Cyffredinnol
20 – Prif Ffryntiadau Siopio
40 – Diogelu Adeiladau
41 – Diogelu Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

E1 – Adwerthu
D22 – Adeiladau Rhestredig
D25 – Ardaloedd Cadwraeth

Cynllun Datblygu Unedol

GP2 – Dylunio
EP8 - Canolfannau Trefi, Dosbarth a Lleol Bywiog
EP10 – Craidd Adwrthu
EN13 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 3)

TAN 4: Adwerthu a Canolfannau Trefi.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol – Yn gofyn i'r cais gael ei drosgwlyddo i'r Pwyllgor am benderfyniad.

Dwr Cymru – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned – Gwrthwynebiad
Priffyrdd – Dim arghymelliad
Swyddog Bioamrwyiaeth – Dim sylwadau
Draenio – Sylwadau

YMATEB I GYHOEDDUSRWYDD

Cafwyd dau lythyr yn gwrthwynebu gyda'r prif bwyntiau fel a ganlyn:

- Mae'r datblygiad hwn yng nghanol Ardal Cadwraeth Llangefni ac mae'n hollol ddieithr i bwrpasau'r dynodiad hwn
- Mae'r safle'n agos iawn at Adeiladau Rhestredig yn Sgwâr y Dref ac mae'r cynnig yn un annymunol mor agos i'r Adeiladau Rhestredig hyn.
- Mae yna un siop fetio yn barod yn Llangefni ac nid oes angen un arall.
- Mae'r cynnig o fewn Prif Ffryntiad Siopau Cynllun Lleol Ynys Môn ac o fewn 'Canol Adwerthu' y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sydd ond yn caniatáu defnyddiau nad ydynt yn niweidiol i gymeriad siopau y dref ac sy'n cynyddu'r hyder masnachu yn y canol ac na fyddai'n arwain at golli cymeriad adwerthu y canol.
- Pe cai hwn ei ganiatáu fe fyddai yna stryd go hir o ddefnyddiau nad ydynt yn rhai gwerthu.
- Byddai'r cynnig yn niweidiol i'r swyddogaeth adwerthu ac ni fyddai'n dod ag unrhyw fanteision.

Mae'r pwyntiau uchod yn cael eu trafod yn fanwl yn adran 6 o'r adroddiad hwn. Mae ymateb i'r llythyrau hefyd wedi'i dderbyn gan yr asiant ac mae wedi'i gynnwys yn y pecyn llythyrau er eich gwybodaeth.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

34C230 – Newid defyndd o tafarn i siop yn Y Ship Inn, Llangefni – Caniatau 19.10.90

34C230A/AD – Codi arwydd wedi ei oleuo'n fewnol yn Ship Inn, Llangefni – Caniatau 26.2.91

34C230C – Newid defydd o tafarn i banc ynghyd a estyniad llawr cyntaf tu cefn i Ship Inn, Llangefni – Caniatu – 19.6.91

34C230D – Gosod ffrynt siop newydd i'r hen Ship Inn, Llangefni – Caniatau 19.6.91

34C230E - Gosod storfa allannol tu cefn i'r hen Ship Inn, Llangefni – Caniatau 10.3.98

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi

Polisi Cenedlaethol (PPW Cyfres 3 Gorffennaf 2010)

Pennod 6 Cadw'r Amgylchedd Hanesyddol Para 6.5.9 - Lle bo cynnig i ddatblygu yn cael effaith ar adeilad rhestredig neu ei osodiad, y brif ystyriaeth yw'r angen statudol i dalu sylw arbennig i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb hanesyddol neu bensaernïol arbennig sydd iddo.

Para 6.5.17 - Os bydd unrhyw ddatblygiad arfaethedig yn gwrthdaro gyda'r amcan o gadw neu wella cymeriad neu edrychiad ardal gadwraeth, neu ei gosodiad, bydd tybiaeth gref yn erbyn rhoi caniatâd cynllunio... Mae'r Llysoedd wedi barnu y gellir sicrhau holl amcanion cadwraeth naill ai trwy gael datblygiadau sy'n gwneud cyfraniad positif i gymeriad neu edrychiad ardal, neu trwy gael datblygiad nad yw'n niweidio dim ar gymeriad ac edrychiad.

Pennod 10 Cynllunio ar gyfer Adwerthu a Chanol Trefi Para 10.1.1 - Mae amcanion Llywodraeth y Cynulliad ar gyfer adwerthu a chanol trefi yn cynnwys hyrwyddo, canolfannau tref, pentrefi a chanolfannau lleol fel y lleoliadau mwyaf priodol ar gyfer adwerthu, hamdden neu swyddogaethau ategol eraill ac er mwyn gwella bywiogrwydd, ac ymarferoldeb canol trefi a'u gwneud yn fwy atyniadol.

Para 10.2.4 - Er y dylai adwerthu barhau i fod yn greiddiol i ganol trefi, ardal, a phentrefi lleol nid yw ond yn un o'r ffactorau sy'n cyfrannu tuag at eu lles. Dylai polisïau hyrwyddo amrywiaeth o ddefnyddiau yn y canol.

Para 10.27 - Mae Cynlluniau Datblygu yn gwahaniaethu rhwng prif ffryntiadau a ffryntiadau eilaidd mewn canol trefi gan ystyried pwysigrwydd y ddau fath hyn i gymeriad y canol. Yn y prif ffryntiadau fe geir cyfran uchel o ddefnydd adwerthu, tra bo ffryntiadau eilaidd yn gymysgedd o adeiladau masnachol yn cynnwys, er enghraifft, tai bwytai, banciau a sefydliadau ariannol eraill. Ni ddylai unedau nad ydynt yn adwerthu ddominyddu prif ardaloedd siopau mewn ffordd sy'n penderfynu eu swyddogaeth adwerthu. Fe ddylai cymysgedd o ddefnyddiau hefyd gadw a gwella bywiogrwydd ac ymarferoldeb y canol yn ogystal â chyfrannu at leihau yr angen i deithio.

Para 10.32 – Nid yw o fewn rôl y system gynllunio i rwystro cystadleuaeth.

Mae Paragraff 8 o TAN (Cymru) 4 'Adwerthu a Chanol Trefi' 1996 yn dweud bod cadw bywiogrwydd canol trefi yn dibynnu ar hyblygrwydd yn y defnydd o wagle llawr. Mae Paragraff 10 y TAN yn dweud y gall newid defnydd fel tai bwyta a siopau cludo bwydydd poeth a'u heffaith gronnol achosi problemau'n lleol. Rhaid asesu cynigion o'r fath yn erbyn polisïau'r Cynllun Datblygu, a hefyd ar eu cyfraniad tuag at arallgyfeirio ac ar eu heffeithiau cronnol ar bethau fel parcio a mwynderau trigolion lleol.

Prif Faterion Cynllunio

Ystyrir mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw'r effaith gaiff y newid arfaethedig ar gymeriad, bywiogrwydd ac ymarferoldeb siopau canol y dref.

Cais yw hwn i newid defnydd yn unig ac nid yw'n ymwneud ag unrhyw newidiadau a fwriedir i ffrynt y siop na'r arwyddion. Ystyrir felly na fyddai'r cynnig yn cael effaith uniongyrchol ar gymeriad ac edrychiad Ardal Cadwraeth Llangefni nac ar osodiad yr Adeilad Rhestredig cyfagos.

Mae'r prif gyfarwyddyd polisi ar gyfer y cynnig hwn i'w weld ym Mholisi 20 o Gynllun Lleol Ynys Môn 'Prif Ffryntiad Siopau' ac ym Mholisi Cyflogaeth EP8 Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd Canolfannau Tref Rhanbarth a Lleol Bywiog ac EP10 y Canol Adwerthu.

Mae cyfarwyddyd polisi hefyd yn cael ei ddarparu ym Mholisi 1 'Polisi Cyffredinol" a Pholisïau 40 a 41 'Cadwraeth Adeiladau' yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a Pholisïau GP2 'Dyluniad' ac EN13 'Cadwraeth Adeiladau' yn y Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd.

Cynllun Lleol Ynys Môn

Mae'r eiddo o fewn y prif ffryntiad siopau a ddynodwyd ym Mholisi 20 y Cynllun Lleol. Mae Polisi 20 yn caniatau newid defnydd o siopa lle na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad siopa y ganolfan arbennig. Mae'r testun cefnogol yn egluro'r angen i gadw cyfran uchel o ddefnyddiau adwerthu er mwyn sicrhau bywiogrwydd ac ymarferoldeb canol y dref, ond mae'n cydnabod y gall defnyddiau nad ydynt yn rhai adwerthu fod yn dderbyniol mewn prif ffryntiadau, fel eithriad, lle y bydd y cynnig ei hun yn gwella neu'n annog mwy o hyder mewn masnachu yng nghanol tref.

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn (stopiwyd Rhagfyr 2005)

Mae Polisi Cyflogaeth EP8 yn son am gael canol bywiog yn y trefi a'r ardal. Mae'n dweud y bydd bywiogrwydd ac ymarferoldeb canol y trefi a nodir yn y cynllun yn cael eu cadw a'u gwella trwy: sicrhau bod canolfannau sefydliedig yn parhau yn brif ffocws i ystod eang o adwerthu (A1, A2 ac A3), swyddfeydd cyhoeddus a masnachol (B1), cyfleusterau a sefydliadau cymunedol (D1) a diddanwch a hamdden (D2). Sicrhau bod yr holl gynigion hyn yn cyd-fynd gyda graddfa, cymeriad a swyddogaeth y canol: yn gofyn bod angen meintiol ac ansoddol yn cael ei ddangos i'r holl gynigion, sicrhau nad yw'r cynigion naill ai'n unigol neu gyda'i gilydd yn niweidiol i fywiogrwydd unrhyw ganol cyfagos ac ati.

Yn hytrach na nodi prif ffryntiadau siopau a ffryntiadau siopau eilaidd, mae'r CDU a stopiwyd yn dynodi canol adwerthu i Langefni ac mae Polisi EP10 yn berthnasol. Mae'n dweud - mewn eiddo llawr isaf yn Llangefni, bydd newid defnydd o adwerthu i ddefnyddiau eraill yn cael ei ganiatáu cyn belled ag y byddai'r cynnig yn:

i) Gwella neu gynyddu hyder masnachu yn y canol adwerthu a;

ii) Na fyddai ar ei ben ei hun neu'n gronnol yn arwain at golli cymeriad adwerthu'r canol.

Mae'r cyd-destun yn egluro mai pwrpas y polisi yw sicrhau bod cymeriad adwerthu'r canol yn cael ei gadw tra'n caniatau ar gyfer rhywfaint o ddefnyddiau cymysg o fewn y canol ac y mae'n annog defnyddiau cymysg

mewn ardaloedd sydd o gwmpas y canol.

7. Casgliad

Ystyrir y byddai'n annhebygol y byddai colli'r defnydd adwerthu hwn a chael y defnydd arfaethedig hwn yn ei le yn achosi niwed sylweddol i gymeriad siopa Canol Tref Llangefni. Fe fyddai yna gyfran uchel o ddefnyddiau adwerthu yn parhau / o'i gymharu â defnyddiau eraill yn y prif ffryntiadau a'r ffryntiadau eilaidd a'r canol i ddiogelu bywiogrwydd ac ymarferoldeb canol y dref, yn arbennig os ystyrir hefyd y nifer o siopau gwag.

Rhaid dod i farn ynglŷn â cholli siop A1 yn erbyn cael uned wag am dymor hir o bosibl yn y canol pe bai yna ddiffyg yn y galw am unedau A1.

Mae natur siopau betio wedi newid yn sylweddol dros yr 20 mlynedd diwethaf, ac y mae'n cael ei dderbyn yn gyffredinol y gallant gyfrannu'n effeithiol tuag at fywiogrwydd ac ymarferoldeb canol ein trefi. Er hynny, y mae un siop fetio sy'n agos. Ond mae cyfarwyddyd Polisi Cenedlaethol yn ei gwneud yn glir nad rôl y system gynllunio yw cyfyngu ar gystadleuaeth (PPW Para 10.32).

O ystyried yr holl ffactorau amrywiol y farn yw na fydd y newid arfaethedig yn niweidio cymeriad, bywiogrwydd ac ymarferoldeb y siopau yng nghanol y dref ac na fydd yn gwrthdaro gyda'r Cynllun Lleol, y CDU a stopiwyd na pholisïau cenedlaethol sydd a'r bwriad o ddiogelu canolfannau iach a bywiog gydag amrywiaeth o ddefnyddiau.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Ufuddhau i anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Rhaid defnyddio'r eiddo fel siop betio yn unig ac i ddim un pwrpas arall, yn cynnwys unrhyw bwrpas arall yn Nosbarth A2, Atodlen Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987, neu unrhyw ddarpariaeth sy'n cyfateb i'r Dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n diddymu'n neu'n ail osod y Gorchymyn hwnnw gyda, neu heb, ei ddiweddaru.

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal yma.

(03) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 8.6.10 o dan cais cynllunio rhif. 34C230F.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

41 – Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 – Cyflogaeth
D22 – Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill

EP6 - Ailddefnyddio Adeiladau.

TAN12 – Dylunio

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim