

Rhif y Cais: **19C1046A/EIA/ECON** Application Number

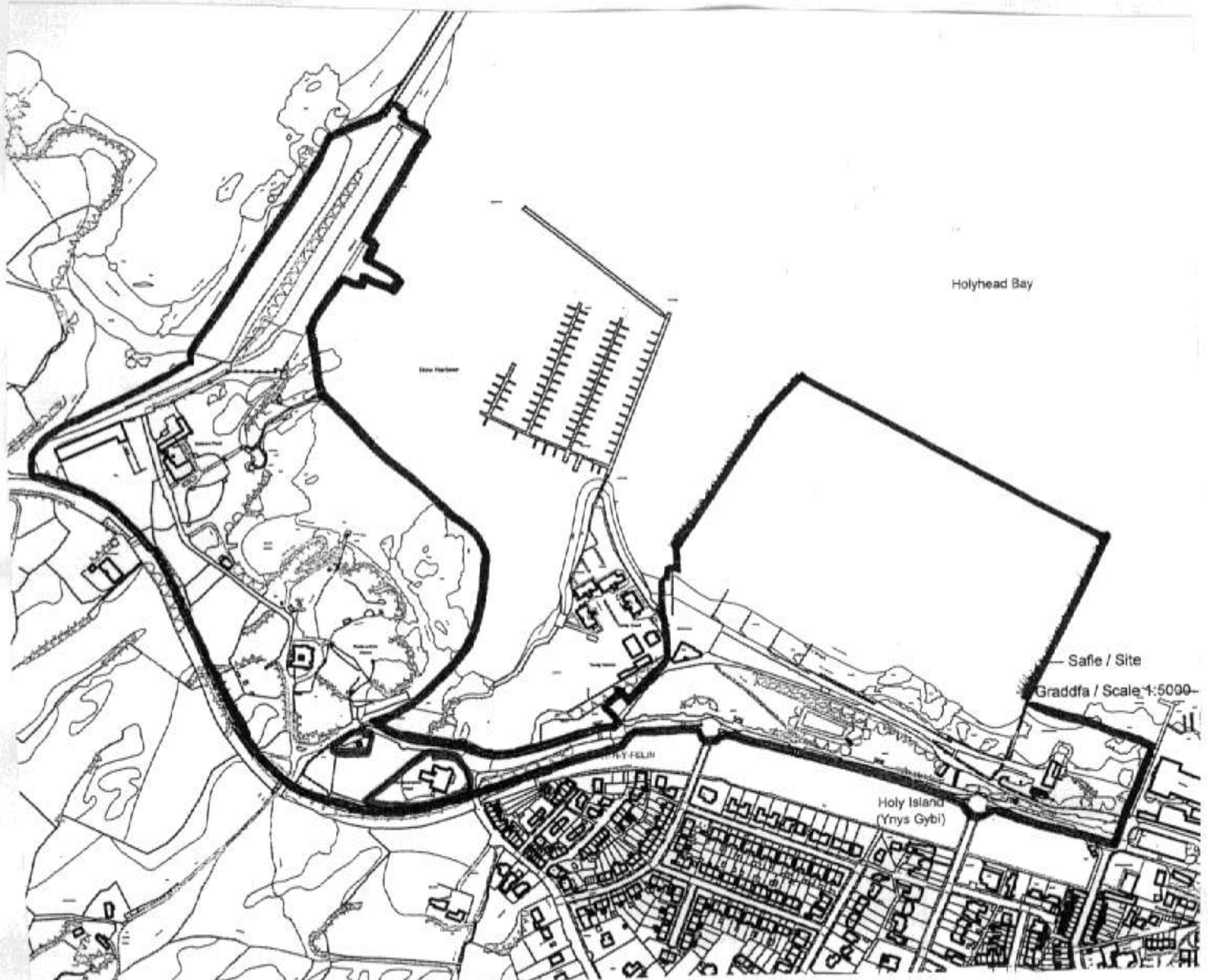
Ymgeisydd Applicant

**Conygar Stenaline Ltd
c/o Mr David Jones
Axis Ped Ltd
Camellia House
76 Water Lane
Wilmslow
Cheshire
SK9 5BB**

Cais amlinellol ar gyfer datblygiad defnydd cymysg gyda marina newydd, eiddo preswyl, gwesty, defnyddiau masnachol a hamdden ac adwerthu ynghyd â gwaith cysylltliol i adennill tir ac isadeiledd wasanaethu yn

Outline application for a mixed-use development consisting of a new marina, residential properties, a hotel, commercial, leisure and retail uses together with associated land reclamation and service infrastructure at

Holyhead Waterfront, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio 06.06.2012

Adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros adrodd i Bwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor gan fod ganddo Asesiad Effaith Amgylcheddol yn cyd-fynd ag ef, a'i fod yn groes i'r cynllun datblygu gydag argymhelliad i gymeradwyo'r cais.

1. Cais a Safle:

Cyflwynwyd y cais i ddechrau ar 23^{ain} Rhagfyr 2010 ynghyd â Datganiad Amgylcheddol llawn. Yn dilyn derbyn ymatebion i'r ymgynghoriad cafwyd cyflwyniadau ychwanegol ar 21^{ain} Chwefror 2012.

Mae'r safle yn cynnwys tua 34 hectar o dir wedi'i rannol ddatblygu, ar lan y môr, sy'n ymestyn tua 1.4km o'r dwyrain tua'r gorllewin, ar gyrion gogleddol tref Caergybi, yn wynebu Harbwr Caergybi a thuag at y Morglawdd Mawr.

Mae'r safle yn amrywio'n sylweddol o safbwynt lefelau, o'r hyn sydd ar hyn o bryd dan lefel y môr (ac sydd eto i'w adennill) i ardaloedd mwy mewndirol ar hyd ffin ddeheuol y safle, sy'n amrywio rhwng AOD 9m a 15m.

Disgrifir y safle presennol yn fanylach o dan y penawdau canlynol:

- **Ardal ogledd orllewinol** – dyma ben mwyaf gorllewinol y safle ac mae'n cynnwys brigiad creigiog, yr adeiladwyd llwyfan yr harbwr arno. Mae'r Morglawdd Mawr yn ymestyn allan i'r môr o'r llwyfan hwn.
- **Ardal de orllewinol** – mae'r ardal hon hefyd wedi'i lleoli ar ochr orllewinol y safle ac mae'n gorwedd y tu ôl i'r ardal ogledd-orllewinol. Mae wedi cael ei rhannu'n ddwy is-ardal wahanol er hwylustod disgrifiad:

- *Is-ardal 1* sydd wedi'i lleoli yn y gogledd orllewin ac sy'n cynnwys adeilad diwydiannol mawr gydag iard storio gysylltiedig. I'r dwyrain ac yn uniongyrchol wrth ymyl yr adeilad hwn mae tŷ Soldier's Point, Adeilad Rhestredig Gradd II a chyn-westy. I'r dwyrain o dŷ Soldier's Point mae ardal o laswelltir blêr gyda nifer o goedlannau yn ymestyn tuag at y lan y môr / harbwr;

- *Is-ardal 2* sydd wedi'i lleoli i'r de ac i'r dwyrain ac sy'n cynnwys eiddo adfeiliedig preswyl mawr, Porth y Felin House, unwaith eto yn Adeilad Rhestredig Gradd II, sy'n cael ei amgylchynu gan goetir. Mae'r môr yn ffinio'r ardal dde-orllewinol tua'r gogledd-ddwyrain, a ffordd ddi-ddosbarth sy'n ffinio tua'r de-orllewin.

- **Y Promenâd / Traeth Newry** - mae'r ardal hon yn gorwedd i'r dwyrain o Farina presennol Caergybi ac yn ymestyn tua 500 metr ar hyd glan y môr sy'n wynebu ardal yr harbwr lle mae cychod yn cael eu hangori ar fwiau (Clwb Hwyllo Caergybi). Mae'r ardal hon yn cynnwys rhai darnau o draeth tywodlyd, y tu ôl i'r promenâd glan môr / ffordd gerdded. I'r gorllewin o'r ardal hon mae iard gychod bach sy'n gysylltiedig â'r clwb hwyllo a maes parcio, a tua'r dwyrain mae'r amgueddfa forwrol bresennol. Yng nghefn y promenâd mae ardal agored o laswelltir hamdden, ac mae Beach Road yn rhedeg drwyddi.

Yn gryno, byddai'r cais yn cynnwys y canlynol:

- marina gyda 500 angorfa;

- 326 o anheddau newydd (cymysgedd o fflatiau 1 a 2 ystafell wely, a thai 2, 3, 4, a 5 ystafell wely);
- tua 280 o fannau parcio i ymwelwyr;
- tua 380 o fannau parcio preifat;
- 4,040m² o ddefnydd masnachol / hamdden;
- busnes hamdden / gwesty 80 gwely;
- 300m² Canolfan Hyfforddiant Hwyllo / Ieuencid;
- ardal Traeth y Cyhoedd gyda chyfleusterau lles cymunedol newid;
- amgueddfa forwrol 900m² newydd gyda chanolfan ymwelwyr newydd 1,050 m² (o fewn y Soldier's Point House presennol);
- gweithdai morol newydd;
- tua 250 o fannau parcio gorlif.

Gellir gweld tri 'parth datblygiad' penodol o fewn y datblygiad. Gan symud o'r dwyrain i'r gorllewin, mae'r parthau hyn fel a ganlyn:

- Parth 1 - Y Marina a'r Promenâd;
- Parth 2 - Porth-y-Felin; a
- Parth 3 – Soldier's Point a'r Morglawdd Mawr.

Parth 1: Y Marina a'r Promenâd Mae'r ardal hon o ddatblygiad oddi mewn i ran ddwyreiniol y ffin ddatblygu. Mae'r cais yn ceisio integreiddio marina newydd a chyfleusterau ategol ochr yn ochr â'r marina presennol a Chlwb Hwyllo Caergybi. Byddai datblygu yn y parth hwn yn cynnwys:

- Marina gyda 500 angorfa – gan gynnwys morglawdd newydd a phontynau fel y bo'r angen;
- Symud yr angorfeydd presennol (tua 150) i le newydd;
- 140 nifer o fflatiau 1 a 2 ystafell wely wedi'u lleoli o fewn blociau 2-4 llawr wedi'u hadeiladu ar hyd y morglawdd newydd, gyda pharcio wyneb ar wahân;
- 8 nifer o gyfleusterau manwerthu / hamdden / masnachol deulawr ar dir a adferwyd ar hyd y glannau Traeth Newry;
- Adfer gerddi suddedig Fictoraidd a llyn cychod model;
- Gwell mynediad a chyfleusterau i Draeth Newry;
- Cadw'r marina presennol a chlwb hwyllo gyda chysylltiadau uniongyrchol i'r marina newydd;
- Ardal newydd o draeth hygyrch ger Glanfa Mackenzie; a
- Canolfan ieuencid / hwyllo newydd yn yr ardal forol presennol

Parth 2: Porth-y-Felin Mae parth Porth-y-Felin wedi'i ganoli ar adfer yr Adeilad Rhestredig: Porth-y-Felin House sydd ar hyn o bryd yn adfeiliedig. Byddai datblygu yn y parth hwn yn bennaf ar dir a adferwyd o'r môr a byddai'n cynnwys yn bennaf

- Adfer ac ymestyn yr adeilad rhestredig 'Porth-y-Felin House' fel gwesty 80 gwely gyda chyfleusterau busnes / cynadleddau a thirlunio ar y tir blaen;
- 112 o fflatiau 1 a 2 ystafell wely wedi'u lleoli o fewn blociau fflatiau 2-3 llawr ar hyd glan y dŵr sydd newydd ei adfer;
- 68 nifer o dai tref 2 a 3 ystafell wely 2-3 llawr;
- 6 nifer o eiddo ar wahân 4/5 ystafell wely; a
- Gwell mynediad i gerbydau / cerddwyr i Soldier's Point a Pharc Gwledig y Morglawdd.

Parth 3: Soldiers Point a'r Morglawdd Mawr Mae datblygu yn y parth hwn wedi'i ganoli ar hyn o bryd ar ddod ag adeiladau adfeiliedig Soldier's Point yn ôl i ddefnydd buddiol ac mae'n cynnwys:

- Adfer adeilad rhestredig 'Soldier's Point' fel cyfleuster twristiaeth / hamdden / hyfforddiant, i gynnwys yr amgueddfa forwrol wedi'i hadleoli a gweithdy, ynghyd â chanolfan ymwelwyr tanddaearol newydd. Gwell mynediad i gerddwyr / cerbydau at y Morglawdd Mawr;

- Cyfleusterau peirianeg morol/ cynnal a chadw cychod newydd yn yr adeiladau diwydiannol presennol, ger Soldier's Point.
- Gwell darpariaeth barcio gyhoeddus / parcio gorlif yn y Morglawdd Mawr;
- Gwell cysylltiadau ffisegol o Marine Square drwodd i'r Morglawdd Mawr.

2. Mater(ion) Allweddol

Er y bydd cais o'r fath a maint hwn yn anochel yn codi ystod eang ac amrywiol o faterion rwyf wedi crynhoi'r hyn yr wyf yn eu hystyried fel y prif rai fel a ganlyn;

P'un a yw egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio.
Materion yn codi o raddfa a natur y marina a'r defnydd cymysg cysylltiedig.

P'un a yw'r cais yn cael effaith amgylcheddol derbyniol

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol

Polisi 2 - Swyddi Newydd

Polisi 5 - Dylunio

Polisi 19 - Siopa

Polisi 23 - Trafnidiaeth Gyhoeddus

Polisi 26 - Parcio Ceir

Polisi 28 - Gorlifo Llanw a Llifogydd Afon

Polisi 31 - Tirwedd.

Polisi 33 - Cadwraeth Natur.

Polisi 36 - Datblygu Arfordirol

Polisi 37 - Mynediad Cyhoeddus

Polisi 38 - Adennill Tir

Polisi 39 - Archeoleg

Polisi 40 & 41 - Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42 - Dylunio

Polisi 48 - Meini Prawf Datblygu Tai

Polisi 49 - Aneddiadau diffiniedig

Polisi 51 - Safleoedd Mawr.

Polisi 53 - Anheddau newydd yng Nghefn Gwlad

Cais FF10 – Seilwaith Ffisegol a'r Amgylchedd - Gwelliannau Amgylcheddol Traeth Newry

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisiâu Strategol 1, 2,3,4,5 & 6.

Polisiâu Tai A1, A3, A7 & A9.

Polisiâu Pobl a Swyddi B1 & B12.

Polisiâu Ynni C8.

Polisiâu Twristiaeth a Hamdden CH1, CH10 & CH13

Polisiâu Amgylcheddol D1,D4,D15,D16,D17,D19, D20,D21,D22,D24,D25,D26,D28,D29 & D32.

Polisiâu Gwasanaethau Cymunedol F6 & F8.

Polisiâu Trafnidiaeth FF11, FF12, FF15, FF16, FF17 & FF20.

Cynllun Datblygu Unedol wedi'i Stopio

Polisi Strategol - PO1 Cyflogaeth
Polisi Strategol - PO2 Strategaeth Aneddiadau a Hierarchaeth.
Polisi Strategol - PO3 Iaith a Diwylliant
Polisi Strategol - P O4 Cludiant Integredig a Lleoliad Datblygu.
Polisi Strategol - PO6 Gweithio gyda'n cymdogion.
Polisi Strategol - PO7 Twristiaeth
Polisi Strategol - PO8 Amgylchedd
Polisi Strategol - PO8a Arfordir Annatblygedig.

Polisi GP1 - Cyfarwyddyd Rheoli datblygu
Polisi GP2 - Dylunio
Polisi EP9 - Manwerthu y tu allan i ganolfannau presennol.
Polisi TR3 - Dylunio Priffyrdd
Polisi TR10 - Safonau Parcio
Polisi TR10a - Cyfleusterau Parcio i Fysus
Polisi TO1 - Atyniadau newydd ac estyniadau i atyniadau presennol.
Polisi TO8 - Cyfleusterau Dŵr neu Gychod.
Polisi - TO9 - Gwobrau Baner Las ayb.
Polisi TO 10 - Llwybrau Adloniant
Polisi TO 14 - Mannau Amwynder
Polisi EN1 - Cymeriad Tirwedd
Polisi EN4 - Bioamrywiaeth
Polisi EN5 - Safleoedd Rhyngwladol
Polisi EN 6 - Safleoedd Cenedlaethol
Polisi EN9 - Datblygu mewn neu ger cyrsiau Gwlyptiroedd Dŵr, a Thraethlinau.
Polisi EN10 - Tirweddau, Parciau a Gerddi
Polisi EN12 - Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol.
Polisi EN13 - Cadwraeth Adeiladau.
Polisi EN15 - Prosiectau
Polisi EN16 - Nodweddion Tirwedd o bwysigrwydd mawr i blanhigion ac anifeiliaid.
Polisi - HP1 - Cyflenwad 5 mlynedd
Polisi HP2 - Dwysedd Tai
Polisi HP3 - Datblygu Tai Newydd Prif Ganolfannau a rhai Eilaidd
Polisi HP6 - Anheddau yn y cefn gwlad agored
Polisi HP7 - Tai fforddiadwy - yr angen am dai
Polisi SG2 - Datblygu a Llifogydd
Polisi SG4 - Gwaredu Carthion
Polisi SG6 - Dŵr Wyneb Ffo
Polisi SG7 - Sŵn
Polisi SG8 - Ansawdd Aer

Polisi Cynllunio Cymru, 4ydd Argraffiad, 2011

Canllawiau Cynllunio Atodol - Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig

Canllawiau Cynllunio Atodol - Safonau Parcio

Canllawiau Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Canllawiau Cynllunio Atodol – Tai Fforddiadwy.

Canllawiau Cynllunio Atodol – Goblygiadau Cynllunio.

TAN 1 Argaeledd Tir ar gyfer Tai,
TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy,
TAN 4 Manwerthu a chanol trefi
TAN 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio,
TAN 12 Dylunio
TAN15 – Datblygu a Risg Llifogydd
TAN 16 Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored
TAN 18 Trafnidiaeth,
TAN 20 Yr Iaith Gymraeg
TAN 22 Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy
Safleoedd Polisi Cynllunio Interim Mawr (2011).

4. Ymateb i'r Ymgynghori a Chyhoedduswydd

Cafwyd dau gylich o ymgynghori yn 2011 mewn perthynas â'r cyflwyniadau gwreiddiol ac yn 2012 mewn perthynas â'r cyflwyniadau ychwanegol.

Rhestrir isod grynodedb byr o'r ymatebion a dderbyniwyd;

Aelod Lleol (Cyng. R LI Jones) - Yn gwrthwynebu ar y sail y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr ardal gadwraeth a'i chymeriad.

Aelod Lleol (Cyng. JV Owen) – Ni chafwyd ymateb ffurfiol

Cyngor Tref Caergybi – Yn cefnogi'r cais ar sail budd economaidd i'r dref a'r ardal gyfagos.
Gofyn am wneud cytundeb Adran 106 i bennu bod y lawntiau yn Nhraeth Newry yn cael eu trosglwyddo i'w meddiant, ynghyd â swm gohiriedig ar gyfer eu cynnal. Yn ogystal maent yn gofyn am lunio cytundeb cyfreithiol yn ei gwneud yn ofynnol i Stena Conygar ddod yn gyfreithiol gyfrifol am gynnal a chadw'r Morglawdd Mawr yn y dyfodol.

Dŵr Cymru - Ar y cychwyn roeddynt yn gwrthwynebu ar sail bod problemau cyflenwad dŵr ond maent wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl wedi hynny ar yr amod y gellir atodi amod cynllunio yn nodi'r gwaith sydd raid ei wneud ar y rhwydwaith cyflenwi dŵr cyn cychwyn y datblygiad.

CADW - Yn cynghori fod eu sylwadau yn cael eu cyfyngu i'r agweddau hynny sydd o fewn eu cylch gwaith; effaith y datblygiad ar henebion cofrestredig neu Dirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi. Ar y sail hon, nid oes ganddynt unrhyw bryderon.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn - Er bod manylion wedi cael eu darparu, dywedodd y Weinyddiaeth Amddiffyn i ddechrau nad oeddynt yn gallu penderfynu ar y cais heb fanylion am uchder yr adeiladau. Cawsant eu cyfeirio at y wybodaeth berthnasol ond nid ydynt wedi gwneud unrhyw sylwadau pellach.

Llywodraeth Cymru (Priffyrdd) - Cadarnhau y bydd y traffig a gynhyrchir gan y datblygiad hwn yn cael effaith ar y gyffordd signalau yn y Bont Ddu. Cyfarwyddo gosod amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd yn ei gwneud yn ofynnol cyflwyno cynllun ar gyfer y camau signalau traffig ar y gyffordd hon a chael cymeradwyaeth iddo cyn i'r datblygiad ddod yn weithredol.

Priffyrdd - Yn yr un modd nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu, yn amodol ar i'r gwaith a nodwyd yn y Bont Ddu a chyffyrdd Victoria Road / Stryd Boston gael ei wneud, ynghyd â'r gwelliannau mwy lleol yn ardaloedd Porth Felin a Soldiers Point. Maent yn mynnu bod cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Cyfnod Adeiladu a Chynllun Teithio yn amod o'r caniatâd.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru - Mae CCGC yn gwrthwynebu'r cyflwyniadau gwreiddiol hyd nes y bo sawl mater sy'n peri pryder yn cael sylw. Mae'r rhain yn ymwneud â chael gwared ar rywogaethau ymledol nad ydynt yn frodorol (*Didemnum vexillum*) a phryderon ynghylch gwybodaeth a chasgliadau'r Asesiad Tirwedd ac Effaith Weledol yr ymgeisydd; yn ymwneud â maint y newid, yr angen am fannau golygfa ychwanegol, diffyg asesiad morlun, diffyg dadansoddiad effaith nos, a diffyg strategaeth blannu.

Ni chafwyd unrhyw ymateb i'r cyflwyniadau ychwanegol a roddwyd gan yr ymgeisydd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru - Cadarnhau bod y mesurau lliniaru a gynigir yn y canlyniadau asesiad llifogydd a gyflwynwyd yn bodloni'r gofynion perthnasol ac ar y sail honno nid ydynt yn gwrthwynebu yn destun i amodau.

Mynegi pryderon mewn perthynas â lledaeniad posibl o rywogaethau anffroddol ymledol (carpet sea squirt) yn ystod y gwaith adeiladu a gweithrediad y cyfleuster, ac maent yn nodi bod angen ei ddileu cyn mynd ymlaen i ddatblygu.

Mae hefyd angen datganiad dull ar gyfer dileu llysiâu'r dial, a gwneir argymhellion o ran creu cynefinoedd a gwelliannau bioamrywiaeth.

Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus - nid yw'n gwrthwynebu ond yn awgrymu bod ystyriaeth bellach yn cael ei rhoi i lwybr arfaethedig y lwybr arfordirol drwy'r safle.

Draenio - Cadarnhau bod y cais o fewn ardal a wasanaethir gan garthffosydd cyhoeddus a bod y dulliau a fwriedir o gael gwared â dŵr budr a dŵr wyneb yn ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor. Awgrymu ymgynghori â Dŵr Cymru, a nodi y bydd angen caniatâd Asiantaeth yr Amgylchedd ar gyfer y gollyngiadau dŵr wyneb arfaethedig.

Datblygu Economaidd - Cefnogi'r datblygiad yn seiliedig ar gydweiddiad clir gyda strategaethau cenedlaethol a lleol, angen economaidd, effaith gadarnhaol ar gyflogaeth, cyfoeth a chydbwysedd cymdeithasol. Dynodi rhai meysydd sy'n peri pryder, ond yn fodlon y gellir eu datrys.

Iechyd yr Amgylchedd - Gwneud sylwadau penodol ynghylch tir wedi'i lygru, a nodi y bydd archwiliad safle pellach yn ofynnol i lywio'r dylunio manwl.

Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd - Argymhell bod asesiadau a gwerthusiadau pellach yn cael eu cynnal cyn i unrhyw ganiatâd gael ei roi yn y dyfodol. Yn awgrymu bod amod i'r perwyl hwnnw ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio amlinellol.

Mae'r cais wedi'i hysbysebu helaeth yn unol â gofynion statudol yn 2011 a 2012.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn derbyniwyd tua 370 lythyrau unigol o wrthwynebiad yn yr adran ynghyd ag 8 deiseb o wrthwynebiad yn cynnwys tua 4,170 o enwau.

Derbyniwyd un llythyr o gefnogaeth.

Er bod y mwyafrif helaeth o sylwadau gan drigolion yn ardal Caergybi, daeth cyfran o ardaloedd eraill yn Ynys Môn a'r DU.

Nid yw'n bosibl nac yn ddefnyddiol cynnwys bob pwynt a wnaed yn fanwl, serch hynny, gall y prif faterion a godwyd gael eu crynhoi fel a ganlyn:

Dim angen gan nad yw'r marina presennol a'r fflatiau wedi cael ei meddiannu yn llawn

Colli golygfeydd pwysig.

Aflonyddu, anghyfleustra a llygredd dros nifer o flynyddoedd yn ystod y cyfnod adeiladu. Gwneud cymariaethau â safle datblygu sydd wedi'i oedi yn Iwerddon

Dim angen ail gartrefi drud yng Nghaergybi a fyddai tu hwnt i gyrraedd pobl leol.

Colli Traeth Newry fel cynefin morol pwysig ac ased hamdden.

Effaith andwyol ar osodiad yr ardal gadwraeth ac adeiladau rhestredig.

Effaith niweidiol ar ganol y dref, busnesau a swyddi sy'n bodoli eisoes. Pryderon ynghylch nifer ac ansawdd y swyddi newydd a grëir mewn gwirionedd.

Effaith niweidiol ar yr iaith Gymraeg.

Graddfa ac uchder yr adeiladau allan o gymeriad.

Effaith niweidiol ar fynediad cyhoeddus a mwynhad o ardal y promenâd ar gyfer hamdden anffurfiol.

Pryderon Traffig.

Hyfywedd y cais.

Diffyg capasiti mewn gwasanaethau lleol.

Pryder ynghylch cyflwr a dyfodol y Morglawdd Mawr.

Cyfeiriad at ddarpariaethau Deddf Seneddol 1840 'Harbwr Lloches'.

Mae'r adrannau canlynol yn delio â'r materion cynllunio perthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C1046/SCO - Barn sgopio ar y posibiladau ar gyfer gwaith adfywio yn cynnwys 1) system pontŵn o lwybrau pren fel y bo'r angen, yn cael eu diogelu gan forglawdd newydd, gyda lle i tua 500 o gychod; 2) swyddfa marina (captainerie ac ystafell ymolchi); 3) siandler; 4) tua 400 o unedau preswyl; 5) gwesty; 6) unedau hamdden / manwerthu; 7) adeilad clwb hwylio newydd; 8) cyfleusterau storio cychod; 9) cyfleusterau cynnal a chadw cychod; 10) parcio ceir a thirlunio caled / meddal 11) seilwaith gan gynnwys ffyrdd newydd a systemau draenio ac i gynnwys adennill tir o'r môr yng Nglan y Dŵr Caergybi.
Angen EIA 29.01.2010.

6. Prif Faterion Cynllunio

A yw'r egwyddor datblygu yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio

Cyd-destun Polisi Cenedlaethol a Rhanbarthol

Cynllun Gofodol Cymru (Diweddariad 2008) yw'r fframwaith troswaol a'r offeryn integreiddio ar gyfer polisi cynllunio yng Nghymru. Mae safle'r datblygiad arfaethedig yng Nghaergybi wedi'i leoli oddi mewn i Ardal

Cynllun Gofodol 'Gogledd-orllewin Cymru - Eryri a Môn' ac mae'n cael ei nodi fel canolfan eilaidd, Anheddiad Allweddol, ardal o Gysylltedd Cenedlaethol (Porth Rhyngwladol Allweddol), ardal o Botensial Arfordirol, Ardal Adfywio Allweddol ac Ardal Sector Busnes allweddol.

Mae'r Cynllun Gofodol yn cydnabod nifer o flaenoriaethau strategol allweddol sy'n cynnwys manteisio ar amgylchedd rhagorol y rhanbarth trwy adeiladu twristiaeth gynaliadwy o werth uwch, gan wireddu potensial hamdden morol a gweithgareddau awyr agored.

Mae datblygu Caergybi yn cael ei ystyried fel modd o gynorthwyo i osod sail ar gyfer lledaenu ffyniant a thwf yn yr ardal yn ei chyfanrwydd, ac mae'r Cynllun Gofodol yn cydnabod yn benodol y porthladd fferi fel porth i Iwerddon, a datblygiad marina fel cyfle penodol ar gyfer yr ardal.

Mae Cynllun Gweithredu 'Môn a Menai' wedi'i ymgorffori yn Strategaeth Ardal Gogledd Orllewin Cymru.

Mae'r Cynllun (2008) yn cefnogi datblygiad harbwr Caergybi ac yn nodi'n benodol '*Glan y Dŵr Caergybi; Byddwn yn cefnogi datblygiad yr Harbwr Allanol ac ardaloedd Glan y Dŵr Caergybi, gan gynnwys marina, tai, a chyfleusterau ar y tir, i ddarparu cyswllt effeithiol rhwng y dref ac ardal y Morglawdd*'.

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4) (PPW)

Mae hwn yn amlinellu polisiâu cynllunio defnydd tir Llywodraeth Cymru. Mae nifer o adrannau yn berthnasol i'r datblygiad arfaethedig ac mae'r rhain yn cynnwys adran 4.0 Cynllunio ar gyfer Cynladwyedd, adran 5.0 Gwarchod a Gwella Treftadaeth Naturiol ac Arfordir, adran 6.0 Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol, adran 7.0 Cefnogi'r Economi, adran 8.0, Trafnidiaeth, adran 9.0 Tai ac adran 11.0 Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden.

Mae'r Datganiad Cynllunio ategol a gyflwynwyd gyda'r cais yn asesu cydymffurfiaeth y cais gyda Pholisi Cynllunio Cymru ac mae'n dangos cydymffurfiaeth â'r gofynion a nodir yn yr adrannau y cyfeirir atynt uchod. Yn benodol, cyfeirir at y ffaith fod y datblygiad yn lleihau cymryd tir trwy adennill tir o'r môr, lleoliad y datblygiad yn agos at ganol Caergybi, lleihau'r galw am deithio mewn car, ac agosrwydd at gyfleusterau cyflogaeth presennol, addysg, iechyd, cymunedol a hamdden. Yn ogystal, byddai'r datblygiad yn hygyrch drwy amrywiaeth o ddulliau trafnidiaeth, a fyddai'n annog amrywiaeth yn yr economi lleol a byddai'n cyfrannu'n gadarnhaol at wella bywiogrwydd economaidd yr ardal.

Mae'r Datganiad Cynllunio ategol yn awgrymu y byddai'r cais yn cyd-fynd â byrdwn polisi'r Nodiadau Cyngor Technegol perthnasol (TAN 1 Argaeledd Tir ar Gyfer Tai, TAN 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy, TAN 4 Manwerthu a chanol trefi, TAN 5 Cadwraeth Natur a Chynllunio, TAN 12 Datblygu a Pherygl o Lifogydd, TAN 18 Trafnidiaeth, TAN 20 Yr Iaith Gymraeg a TAN 22 Cynllunio ar gyfer Adeiladau Cynaliadwy). Er na chyfeirir atynt yn y Datganiad Cynllunio ategol, mae TAN 16, Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored yn cyfeirio at Weithgareddau Hamdden Dŵr o ran y cyfraniad at yr economi gwledig a threfol ac at reolaeth amgylcheddol. Mae TAN 16 hefyd yn cyfeirio at Strategaeth Twristiaeth Arfordirol Llywodraeth Cymru (2007) fel fframwaith ar gyfer datblygu twristiaeth arfordirol.

Ystyrir bod y cais yn gyffredinol yn cydymffurfio â'r canllawiau TAN perthnasol a bydd asesiad o rai materion polisi penodol yn cael ei wneud o dan y penawdau prif fater sy'n dilyn.

Felly, ar y lefel genedlaethol a rhanbarthol mae cefnogaeth benodol ar gyfer egwyddor gyffredinol y datblygiad arfaethedig o safbwynt economaidd-cymdeithasol.

Cyd-destun Polisi Lleol

Mae'r cynllun datblygu statudol a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal wedi dyddio braidd ac mae'n cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (CFfG) dyddiedig 1993 a Chynllun Lleol Ynys Môn (YMLP) dyddiedig 1996. Mae Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn Wedi'i Stopio (CDU) dyddiedig 2005 yn ystyriaeth gynllunio, ac er

nad yw wedi'i fabwysiadu'n ffurfiol mae'n ffurfio rhan o'r cynllun datblygu. Yn fwy diweddar yn 2011 mabwysiadodd y Cyngor Bolisi Cynllunio Interim (IPP) 'Safleoedd Mawr Polisi Tai'.

Yn ei hanfod, mae'r cais cyfan y tu allan i'r ffin datblygu YMLP mabwysiedig. Mae'r dyraniad ar gyfer FF10 'Gwelliannau Amgylcheddol' yn cynnwys y cyfan o ardal Traeth Newry ac yn ymestyn heibio Soldier's Point hyd at ddyraniad arall FF9 sydd ar gyfer 'Datblygiad pellach y Parc Gwledig'. Mae'r rhan fwyaf o'r ardal o fewn y ffin Cynllun Lleol ac sy'n destun i ddyraniad FF10 wedi gweld gwelliannau amgylcheddol i'r amgylchedd adeiledig, fodd bynnag nid oes cynigion o'r fath wedi cael eu gweithredu ar ardal y pentir sy'n cynnwys Porth y Felin House a Soldiers Point.

Yn y CDU Wedi'i Stopio, ymestynnwyd y ffin ddatblygu i gynnwys y pentir lle mae Porth y Felin House a Soldiers Point, bron yr un ardal a ddyrannwyd fel FF10 yn y Cynllun YMLP. Fodd bynnag, nid oes unrhyw ddyraniad penodol wedi cael ei wneud sy'n adlewyrchu'r ffaith bod cynllun gwella amgylcheddol YMLP wedi bod yn weithredol. Mae'r tir y bwriedir ei adennill o'r môr fel rhan o'r cais hwn yn gorwedd y tu allan i ffin ddatblygu'r YMLP a'r CDU wedi'i stopio.

Ni fwriedir dadansoddi'n fanwl y polisiâu perthnasol (a restrir yn rhan 3 o'r adroddiad hwn), ond mae'n amlwg bod y rhan fwyaf o elfennau o fewn y cais, yn amodol ar y cyfiawnhad perthnasol, yn gallu cael eu penderfynu a'u cefnogi o dan y polisiâu cyfredol, er enghraifft mae polisiâu yn dyddio o CFfG 1993 sy'n benodol yn cefnogi datblygiad marina yng Nghaerdybi. Mae hyn yn cael ei ailadrodd yn y CDU wedi'i stopio. Felly, gall egwyddor y marina ac elfennau cysylltiedig gael eu cefnogi ar sail polisi.

Fodd bynnag, dim ond o dan yr IPP y gall yr elfen breswyl gael ei hystyried ac o ganlyniad mae'r elfen hon o'r cais yn cael ei thrin fel gwriad oddi wrth y cynllun datblygu a fabwysiadwyd. Mae'r IPP yn berthnasol i safleoedd mawr sy'n cynnwys datblygiadau o 50 neu fwy o unedau ar safleoedd o fewn neu ar ymyl y ffin ddatblygu. Er mwyn bodloni'r polisi hwn, mae'n rhaid i nifer o feini prawf gael eu bodloni ac rwyf yn fodlon ar y cyfan eu bod yn cael eu bodloni. Bydd angen trafodaethau manwl pellach mewn perthynas â rhai elfennau yn ymwneud â thair fforddiadwy ac effaith ieithyddol, fodd bynnag, mae'r materion hyn yn sylfaenol gysylltiedig â gwaith cyflwyno'r datblygiad fesul cam, a bydd materion yn dod yn gliriach wrth i'r cynllun manwl gael ei ddatblygu. Er gwaethaf hyn, ceir ymrwymiad clir gan yr ymgeisydd i gael trafodaethau llawn gyda'r Cyngor ac o ganlyniad bwriedir delio â'r materion hyn trwy gytundebau cyfreithiol a / neu amodau sy'n cael eu hystyried yn angenrheidiol.

Ystyrir felly o ran polisi, er bod nifer o faterion y mae angen cyflwyno gwybodaeth bellach yn eu cylch er mwyn dangos cydymffurfiaeth lawn â nifer o feini prawf polisi cynllunio, mae'r rhain yn faterion manwl sy'n ymddangos y gellir eu datrys a'u negodi.

P'un yw'r cynnig yn dderbyniol o ran graddfa a natur

Gan gyfeirio at raddfa, mae'r cais yn cynnwys paramedrau graddfa a chynllun gosodiad sy'n nodi'r dimensiynau dangosol ar gyfer hyd, lled ac uchder yr adeiladau arfaethedig.

Mae'r cynllun Datblygu Is-Barth yn dangos lleoliad y gwahanol adeiladau gyda'r blociau adeiladu mwyaf yn cael eu lleoli ar lefelau isaf y safle ac yn torri mewn termau dylunio er mwyn caniatáu toriad gweledol rhwng elfennau o'r adeilad.

Ystyrir bod y paramedrau graddfa yn briodol os yw'r adeiladau'n cael eu dylunio i ystyried cymeriad yr ardal. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad (DAS) a gyflwynwyd gyda'r cais yn gwneud achos clir ar gyfer cyfeiriadedd y blociau i ddarparu a chadw golygfeydd o'r marina arfaethedig a chadw athreiddedd gweledol o'r Morglawdd Mawr tuag at y safle datblygu a hefyd o fewn yr ardal gadwraeth. Mae dylunio wedi'i neilltuo ar gyfer caniatâd dilynol, ac mae'r DAS yn rhoi digon o wybodaeth i ddangos y gall maint y cais gael ei gynnwys yn y lleoliad hwn.

Tai

Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 252 o fflatiau un a dwy ystafell wely.

Byddai 140 o'r rhain mewn blociau 3 a 4 llawr wedi'u lleoli ym mharth 1 'Marina a'r Promenâd'. Byddai'r 112 sy'n weddill ar ffurf nifer o flociau 2 a 3 llawr wedi'u lleoli yn ardal 2 'Porth y Felin'. Mae'r elfen tai, sef 28 uned dwy ystafell wely, 40 uned tair ystafell wely ac unedau 4/5 ystafell wely hefyd o fewn y parth hwn.

Cydnabyddir y gall tai yn aml chwarae rhan bwysig wrth ddarparu datblygiad marina, yn enwedig o ran gwneud cynlluniau'n hyfyw, yn gyntaf mae'n rhaid ystyried y polisiâu tai lleol perthnasol. Fel y soniwyd eisoes mae'r Polisi Cynllunio Interim (IPP) yn darparu sail bolisi a gellir cefnogi'r elfen dai ar sail hynny.

Fodd bynnag, yn arbennig o berthnasol yn hyn o beth yw'r ffaith nad yw'r cais yn cael ei gyfyngu i ddarpariaeth o dai. Mae'r datblygiad yn cynnwys adeiladu marina, ac mae'n cynnwys cymysgedd o ddatblygiadau atodol. Yn y cyd-destun hwn, mae'n bwysig rhoi'r ystyr i'r term atodol sy'n gysylltiedig â darparu cymorth hanfodol, yn hytrach na'r ystyr sy'n gysylltiedig â datblygiadau ategol. Er gwaethaf maint y ddarpariaeth, ystyrir bod yr elfen tai yn elfen hanfodol a fyddai'n cefnogi cyflenwi'r marina.

Yn ogystal, mae angen rhoi ystyriaeth i'r math penodol o lety a gynigir, ac yn y cyswllt hwn gellir gweld bod y mwyafrif o'r cais yn ymwneud â fflatiau un a dwy ystafell wely yn unig, ac mae'r holl fflatiau mewn blociau mawr. Mae'r math o lety a fwriedir felly yn gyfyngedig yn nhermau'r farchnad y byddai'n debygol o wasanaethu. Mae perthynas y fflatiau i'r marina hefyd o'r fath fel y byddai cyfran sylweddol o'r unedau yn debygol o fod yn ddeniadol i breswylwyr sy'n chwilio am angorfa marina ar y cyd â'r llety. Mae'r asesiad uchod yn ychwanegu pwysau at y ddadl nad yw'r mwyafrif o'r tai a gynigir yn dai confensiynol o fath sydd eisoes yn bodoli neu a fyddai'n cael eu darparu ar safleoedd wedi'u neilltuo neu safleoedd gyda chaniatâd preswyl yng Nghaergybi.

Er gwaethaf hyn, mae'r IPP yn ei gwneud yn ofynnol i'r datblygiad ddarparu canran o dai fforddiadwy (hyd at 50%). Mae hyn, ynghyd â'r ffaith y bydd y datblygiad yn cael ei gyflwyno'n raddol (manylion i'w trafod) yn golygu y gellir rheoli cyflenwad elfen breswyl y datblygiad yn ddigonol.

Manwerthu / Canol Trefi

Mae'r cais yn cynnwys 4,040 metr sgwâr o ddefnydd masnachol / hamdden sef cymysgedd o ddefnydd manwerthu (A1), defnydd gwasanaethau ariannol a phroffesiynol (A2), defnydd bwytai / caffis (A3), a defnydd busnes (B1). Byddai'r defnyddiau arfaethedig yn gysylltiedig yn uniongyrchol gyda gweithrediad y marina.

Yn hyn o beth tra bo'r cais yn cyfeirio at y ddarpariaeth o arwynebedd llawr manwerthu, byddai'r elfen manwerthu yn cael ei chysylltu â'r marina, fel yn achos y siandler. Mae'r elfen fanwerthu arfaethedig yn cael ei hystyried felly i fod yn elfen fanwerthu na cheir mohoni fel arfer o fewn canol tref, ac felly ni ystyrir y byddai'n naill ai'n cystadlu'n uniongyrchol nac yn tanseilio hyfywedd canol y dref Caergybi.

Mae TAN 4 yn ei gwneud yn ofynnol i ddatblygiadau manwerthu mewn lleoliadau tu allan i'r dref dros 2,500 m sg gael asesiad effaith manwerthu i gyd-fynd â nhw. Fodd bynnag, am y rhesymau a restrir uchod a hefyd oherwydd y ffaith mai dim ond o 20 m sg y cyrhaeddir y trothwy, ni ystyrir yn yr achos hwn ei fod yn ffactor critigol, o ystyried natur defnydd cymysg y cais yn ei gyfanrwydd.

Gellir gwneud y ddadl hon hefyd mewn perthynas ag elfennau gwasanaethau ariannol a phroffesiynol (A2) a busnes (B1) y cais, ar yr amod eu bod yn wasanaethau sy'n gysylltiedig â'r marina. Ni ystyrir bod yr arwynebedd llawr A2 posibl a fwriedir yn ormodol mewn perthynas â maint y marina arfaethedig, a gellid rheoli natur y defnydd gan amod cynllunio.

Gan gyfeirio at y defnydd bwyty a chaffi (A3), byddai gan yr arwynebedd llawr posibl a gynigir y potensial o fod yn ddatblygiad 'canol tref', gan ddibynnu ar y ffurfwedd (h.y. nifer fawr o unedau bach yn hytrach na nifer

fach o unedau mawr). O dan yr amgylchiadau, ystyrir ei bod yn briodol cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd yn mynnu bod cyfluniad y defnyddiau A3 i gael ei gyflwyno i'w cymeradwyo er mwyn lleihau'r effaith bosibl ar Ganol Tref Caerdybi. Yn ychwanegol at yr amod hwn, byddai angen amod yn dileu'r hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer trosi defnyddiau A3 ac A2 i ddefnydd A1 (siopau).

Yn seiliedig ar yr asesiad uchod, mae'r gwasanaethau manwerthu, ariannol a phroffesiynol a'r bwytai / caffis arfaethedig yn cael eu hystyried i fod yn ddefnyddiau a fyddai'n darparu cefnogaeth hanfodol i'r marina ac yn destun i amodau priodol, byddent yn ategu a rhoi cynnig gwahanol i ganol y dref. Yn ogystal, byddai'r marina a'r cymysgedd o ddefnyddiau masnachol arfaethedig yn gatalydd ar gyfer adfywiad yr economi leol a fyddai â photensial i fod o fudd i ganol y dref bresennol. Fel y cyfryw, ni ystyrir bod yr elfen hon yn gwrthdaro â pholisïau perthnasol sy'n ceisio amddiffyn canol trefi.

Fodd bynnag, mae'n hanfodol bod cysylltiadau'n cael eu creu rhwng glan y dŵr a chanol y dref. Mae'n rhaid i'r datblygiad ddarparu amgylchedd deniadol i gerddwyr / beicio er mwyn annog pobl i symud yn rhwydd ac yn ddiogel rhwng y ddwy ardal.

Economi a Chyflogaeth

Mae'n anodd mesur ar hyn o bryd y cyfraniad cyflogaeth posibl a fyddai'n deillio o'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, fel y nodwyd yn y polisi cenedlaethol a lleol mae'r cyfraniad at yr economi lleol yn debygol o fod yn sylweddol ac mae Cynllun Gofodol Cymru yn glir o ran nodi hyn fel prif amcan datblygiad o'r fath yn y rhan hon o Ardal Eryri-Môn. Byddai'r cais, yn amodol ar gydymffurfio â meini prawf manwl, yn cyd-fynd â pholisïau cyflogaeth, ac yn ogystal, er nad yw'r datblygiad arfaethedig yn benodol yn atyniad i dwristiaid ac felly nid yw'n ffio'n hawdd i mewn i bolisïau twristiaeth, mae'n amlwg y byddai cyfleuster sylweddol o'r fath a'r ystod o gyfleusterau a gynigir yn gwella'r economi twristiaeth a'r economi lleol yn gyffredinol yn yr ardal.

Mae Cynllun Gweithredu Môn a Menai yn sefydlu strategaeth ddatblygu sy'n seiliedig ar weledigaeth ar gyfer datblygu a defnyddio tir, ac mae'n benodol yn cefnogi datblygiad ardaloedd glan y dŵr Caerdybi ar gyfer datblygiadau fel yr un a gynigir. Yn yr un modd, mae polisi cynllunio cyflogaeth leol yn gefnogol i adeiladu marina yn y lleoliad hwn.

Er bod elfennau o'r cais (tai a manwerthu) yn codi gradd o wrthdaro â rhai meini prawf polisi lleol, ni ystyrir bod y gwrthdaro hwn yn sylweddol, a gellir delio ag unrhyw bryderon trwy amodau cynllunio priodol.

P'un a oes gan y Cais Effaith Amgylcheddol dderbyniol

Mae'r rhan hon o'r adroddiad yn delio â'r prif effeithiau amgylcheddol o dan y penawdau yn y DA ynghyd â'r ymatebion i'r ymgynghoriad gan yr ymgynghoreion mwyaf perthnasol.

Hydrodynameg, Gwaddodiad & Hinsawdd Tonnau

O ran Hydrodynameg, mae'r harbwr yn cael ei ddominyddu gan lanw hanner dyddiol gydag ystod o 4.9m ar ffynhonnau a 2.4m ar lanw isel sydd ychydig yn uwch na'r cyfartaledd ar gyfer dyfroedd y DU. Mae nant fechan ym Mhorth Felin yn llifo i mewn i'r harbwr ond nid yw'n cael unrhyw effaith ganfyddadwy. Effaith y datblygiad fydd lleihau'r prism llanw cyfan yr harbwr o 5% (drwy gynlluniau adfer tir) sy'n cynrychioli gostyngiad bach iawn yn yr hyn sydd eisoes yn gerrynt llanw isel iawn. Er y byddai morglawdd y marina arfaethedig o bosibl yn amharu ar y cylchrediad cloedded yr adroddir sy'n bodoli, ni fyddai'n cael effaith ar batrymau gwaddodi. Efallai na fyddai ardal y marina presennol bellach yn rhan o'r cylchrediad cyffredinol, ond byddai'n parhau i gael eu fflysio ddwywaith y dydd gan y cyfnewid llanw ac i raddau bach gan y nant o Borth y Felin.

O safbwynt hinsawdd tonnau, mae'r Datganiad Amgylcheddol yn nodi 3 chategori o donnau; tonnau a

gynhyrchir gan y gwynt ac ymchwydd yn tarddu o'r tu allan i'r harbwr; tonnau gwynt a gynhyrchir yn lleol sy'n tarddu oddi mewn i'r harbwr; golchiad llongau (yn enwedig gan y fferïau cyflymder uchel). Mae'r modelu a ddefnyddir i bennu maint uchder tonnau yn dangos y byddai tonnau ar y môr yn cael eu lleihau i lai na 10% o'u uchder yn ardal y datblygiad (oddeutu 0.5m neu lai). Effaith y datblygiad fyddai i leihau'r lefel o ynni tonnau sy'n gallu cyrraedd y lan i'r gorllewin o Bier Mackenzie a symud peth o'r ynni hwnnw tuag at y Morglawdd Mawr ac i gyfeiriad Ynys Halen ac i'r lan i'r dwyrain o Bier Mackenzie. O ganlyniad byddai gostyngiad mewn uchder tonnau ar y draethlin newydd rhwng Soldiers Point a Pier Mackenzie a chynnydd bach ym mhen gorllewinol y Morglawdd Mawr ac ar ochr orllewinol Ynys Halen.

Byddai'r tonnau yn y marina (Traeth Newry) yn llai na 0.2 metr (o'i gymharu â 0.5m cyn y datblygiad), ac eithrio mewn gwyntoedd cryf o'r gogledd, pan fyddai tonnau o hyd at 0.5m fel a geir ar hyn o bryd.

O ran gwaddodi, mae arolwg geoffisegol wedi canfod fod llai na 2m o ddyddodion yn gorwedd ar y creigwely yng nghyffiniau'r cais. Mae hyn yn cyfateb i ddim mwy na 13mm am bob blwyddyn ers adeiladu'r Morglawdd Mawr. Nid yw'r ardal wedi cael ei garthu yn y gorffennol. Nid yw'r ardal ddatblygu mewn ardal o symudiad gwaddodion sylweddol. Ni fyddai effaith y datblygiad o ran colli Traeth Newry o dan y llwyfan datblygu adferedig ac o adfer tir ar hyd y blaendraeth i'r dwyrain o Soldiers Point yn cael unrhyw effaith ar gludiant gwaddod. Yn yr un modd, ni fyddai'r gwaith o adeiladu'r morglawdd newydd yn effeithio ar gludiant gwaddod ar ochr cysgod gwynt y Morglawdd Mawr.

Cynigir lliniaru drwy i gynllun y morglawdd newydd leihau'r sgôp ar gyfer ardrawiad oddi ar ei wyneb allanol. Gwneir hyn wrth adeiladu lle mae goleddf 1 mewn 2 o glogfeini 1-2 dunnell yn cael eu defnyddio i chwalu ynni'r tonnau ar y rhan ddwyreiniol. Bydd unrhyw ardrawiad lletraws o'r rhan ogleddol i gyfeiriad y Morglawdd Mawr yn cael ei liniaru gan y diogelwch a roddir i'r marina presennol gan bresenoldeb y morglawdd newydd.

Daeth y Datganiad Amgylcheddol i'r casgliad y byddai effaith y datblygiad adeiladu ar hydrodynameg, symudiad tonnau a chludiant gwaddodion yn Harbwr Caergybi yn fach iawn. I grynhoi, ar ôl cwblhau'r gwaith arfaethedig byddid yn cael yr effeithiau gweddilliol canlynol; gostyngiad ym maint cylchrediad troad y llanw (o ddim arwyddocâd mesuradwy); cynnydd bach yng nghryfder cerrynt llanw rhwng y marina newydd a'r Morglawdd Mawr (heb unrhyw effaith fesuradwy ar fordwyo neu gludiant gwaddod); gostyngiad mewn uchder tonnau yn Nhraeth Newry, heb unrhyw effaith ar gludiant gwaddod (gan y byddai'r traeth presennol yn cael ei golli o dan y llwyfan datblygu); cynnydd bach mewn uchder tonnau ar lan orllewinol Ynys Halen a chysgod y gwynt ar y Morglawdd Mawr (heb unrhyw effaith fesuradwy ar gludiant gwaddod).

Ansawdd Aer

Mae asesiad ansawdd aer llawn wedi'i gynnwys yn y Datganiad Amgylcheddol. Mae'r ansawdd aer sy'n bodoli eisoes yn yr ardal arfordirol hon yn dda ac mae wedi cael ei bennu o fewn safonau ac amcanion Strategaeth Ansawdd Aer y DU (AQS). Mae'r asesiad yn dod i'r casgliad y byddai effaith y datblygiad ar grynoadau llygredd yn yr aer yn fach iawn.

Er y cydnabyddir y gallai'r cyfnod adeiladu arwain at allyriadau llwch, byddai mabwysiadu mesurau lliniaru priodol yn lleihau arwyddocâd yr effeithiau.

Nid yw swyddogion lechyd yr Amgylchedd y Cyngor wedi gwrthwynebu'r cais mewn egwyddor ac maent wedi cytuno y dylai amod cynllunio yn ymwneud â'r cyfnod adeiladu fod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau ar amwynder.

Traffig a Thrafnidiaeth

Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r DA ac mae hwn yn dod i'r casgliad, yn seiliedig ar yr adolygiad o amodau gweithredol a ragwelir i briffyrdd yn y dyfodol a chyfeiriad at safonau priodol, na fyddai'r

datblygiad yn arwain at effaith andwyol ar amodau amgylcheddol na gweithredol dros y rhwydwaith priffyrdd lleol o'i gymharu â'r amodau traffig gwaelodlin yn y dyfodol. Ar ben hynny cesglir y gall y cais gael ei gynnwys ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, serch bod hynny gyda rhai gwelliannau; signalau o'r gyffordd blaenoriaeth ildio bresennol yn Stryd Boston gyda Victoria Road (yn cynnwys trefniant dau gam syml gyda chyfleuster i gerddwyr groesi i Boston Street), a gwelliannau i'r gyffordd Bont Ddu bresennol sydd â goleuadau traffig (yn cynnwys diwygiadau i'r camau a gwelliannau ffisegol).

Mae rhai gwelliannau lleol yn y seilwaith priffyrdd yn cael eu cynnig hefyd ar safle'r datblygiad; gwelliannau i'r fynedfa bresennol i'r promenâd a lledu ffordd y promenâd i ddarparu ar gyfer symudiadau dwy ffordd, newid gweithrediad unfordd y llwybr perimedr o amgylch y maes parcio a gweithredu cyffordd cylchfan ar y Promenâd presennol / ffordd fynediad y Morglawdd Mawr.

Byddai datblygiadau o amgylch Porth y Felin House hefyd angen rhywfaint o seilwaith newydd; dolen oddi ar Ffordd y Traeth yn agos at y tŷ pwmpio presennol; ehangu'r rhan fwyaf gorllewinol o Beach Road, ail-farcio cyffordd Porth y Felin Road a Beach Road; a lledu'r ffordd fynediad i'r Morglawdd Mawr.

Mae Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) a Phriffyrdd Ynys Môn a'r Adain Rheoli Gwastraff wedi bod yn ymgynghori ag ymgynghorwyr priffyrdd yr ymgeisydd ac nid ydynt yn gwrthwynebu.

Mae Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) yn rhoi cyfarwyddyd y bydd rhaid i unrhyw ganiatâd gynnwys amod ar gyfer cyflwyno signalau fesul cam ar gyffordd y Bont Ddu.

Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn yr un modd yn gwrthwynebu yn amodol ar i'r gwaith a nodwyd yng nghyffyrdd y Bont Ddu a Victoria Road / Stryd Boston gael ei wneud, ynghyd â'r gwelliannau mwy lleol ym Mhorth Felin a Soldiers Point. Maent hefyd yn ei gwneud yn ofynnol fel amod caniatâd fod Cynllun Rheoli Traffig a Chynllun Teithio yn ystod y Cyfnod Adeiladu yn cael ei gyflwyno.

Tirwedd ac Effeithiau Gweledol

Mae'r DA yn cynnwys asesiad o effeithiau ar y dirwedd ac effeithiau gweledol y datblygiad ac yn dod i'r casgliad bod effeithiau sylweddol ar y dirwedd yn cael eu cyfyngu i ardal yr harbwr. Ymhellach, daw i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn arwain at newid cadarnhaol trwy greu glan y dŵr unedig a chyfoes. Daethpwyd i'r casgliad y byddai ffabrig tirwedd y safle yn newid yn sylweddol gyda rhai elfennau sy'n bodoli eisoes yn cael eu disodli bron yn gyfan gwbl. O ran effeithiau gweledol, ystyrir bod yr effeithiau mwyaf arwyddocaol i'w gweld o safleoedd sy'n agos at y safle.

Un o nodweddion arbennig yr ardal yw cymeriad agored yr harbwr, ond mae hwn yn cael ei ddiffinio gan nodweddion o amgylch a rhai sy'n amgáu megis y Morglawdd Mawr ac eiddo tua'r tir. Ystyrir mai'r effaith fwyaf amlwg a sylweddol ar yr olygfa hon fydd ar y cymeriad agored hwn, o ganlyniad i ddylanwad cynyddol datblygiadau adeiledig ar osodiad yr harbwr.

Byddai'r datblygiad yn amlwg o'r Morglawdd Mawr ac yn creu golygfa glan y dŵr newydd o Draeth Newry a Phorth y Felin. Byddai eiddo preswyl sydd wedi'u lleoli ar gyrion Caergybi ag sydd â golygfeydd clir dros yr harbwr yn gweld ymyrraeth o ran golygfeydd presennol; yn gyffredinol byddai golygfeydd dros yr harbwr yn aros, ond byddai presenoldeb yr adeiladau newydd yn sylweddol.

Ymhellach i'r gorllewin tuag at y ffin ddatblygu byddai'r golygfeydd yn Fferm Trefengan a Phlas Trefengan dros yr harbwr yn bennaf yn parhau, ond byddent yn cael eu torri i fyny gan adeiladau newydd ym Mhorth y Felin. Byddai golygfeydd ysbeidiol o eiddo yng Nghaergybi, megis ar hyd Ffordd Porth y Felin, ond ni ystyrir y byddai'r rhain yn sylweddol.

Ymhellach i ffwrdd o eiddo yn y Gorlan a Llaingoch byddai golygfeydd i'w gweld yng nghyd-destun llystyfiant rhyngol presennol a thopograffeg, a byddent yn cael eu cyfyngu'n bennaf i loriau uchaf yr adeiladau newydd. O Fynydd Caergybi byddai'r datblygiad yn weladwy, ond byddai'n cael ei weld fel nodwedd gymharol fach yn

y panorama llawer ehangach.

Mae Cyngor Cefn Gwlad Cymru ar hyn o bryd yn gwrthwynebu'r datblygiad ac wedi mynegi pryderon nad oedd yr asesiad tirwedd a gweledol a gynhaliwyd gan yr ymgeisydd yn cynnwys digon o wybodaeth i'w galluogi i gyrraedd barn gytbwys. Gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol yn ymwneud â maint y newid, safbwyntiau edrych allan ychwanegol, dadansoddiad o'r effaith yn ystod y nos, asesiad morlun a strategaeth blannu. Cafwyd gwybodaeth ychwanegol wedi hynny a'i anfon at y Cyngor Cefn Gwlad Cymru ar 13 Mawrth, ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oes unrhyw ateb ffurfiol pellach wedi dod i law.

Serch hynny, mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi adolygu'r wybodaeth ychwanegol hon a tra'n cydnabod bod y newid mewn cymeriad yn fawr o ran maint ac y bydd yn cael effeithiau cadarnhaol a negyddol, mae'n ystyried bod y wybodaeth bellach a ddarparwyd yn ymddrin ag unrhyw bryderon. Gellir delio â lliniaru ar y cam materion a neilltuwyd, ac ar y sail hon mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon bod y cais yn dderbyniol o ran effeithiau tirwedd ac effeithiau gweledol.

Ecoleg a Chadwraeth Natur

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn effeithio'n uniongyrchol ar safleoedd a ddynodwyd yn statudol, ond mae'n cydnabod y gallai fod effeithiau anuniongyrchol ar SPA / SAC / SSSI Arfordir Ynys Cybi drwy ragor o ddefnydd hamdden. Cofnodwyd pum rhywogaeth a warchodir o fewn ardal yr arolwg - tair rhywogaeth o ystlumod, brain coesgoch a'r fadfall gyffredin. Nid oes unrhyw glwydi ystlumod ac mae'r defnydd a wneir gan y frân goesgoch yn gyfyngedig iawn, mae'r fadfall gyffredin i'w chael ar ochr y ffordd mewn un rhan o'r safle ac mae posibilrwydd y gallai ail rywogaeth o ymlusgiaid (neidr ddefaid) fodoli yn rhan orllewinol y safle.

Mae mamaliaid morol a warchodir yn bresennol yn ardal ehangach y safle (llamidyddion, dolffiniaid trwynbwl a'r morlo llwyd) ac er bod yr effeithiau'n anuniongyrchol ac yn anodd eu rhagweld, mae mesurau lliniaru ar ffurf Cod Ymarfer i berchnogion cychod yn cael ei gynnig.

Ni fyddai'r datblygiad angen trwydded i aflonyddu ar rywogaethau gwarchoddedig Ewropeaidd, ond i gydymffurfio â deddfwriaeth byddai angen dal a throsglwyddo'r ymlusgiaid. Er mwyn osgoi effeithiau ar adar, argymhellir bod unrhyw waith clirio'r safle yn digwydd y tu allan i'r tymor nythu.

Mae nifer o rywogaethau a chynefinoedd blaenoriaeth, a restrir o dan Adran 42 o Ddeddf Adnoddau Naturiol a Chymunedau Gwledig y2006, wedi cael eu cofnodi yn y safle, dau gynefin arfordirol ac un cynefin morol. Byddai'r datblygiad yn effeithio ar gynefinoedd blaenoriaeth; fodd bynnag, mae'r broses ddylunio wedi lleihau graddfa'r effaith ar gynefinoedd blaenoriaeth arfordirol a byddai'r effeithiau ar yr amgylchedd morol yn cael ei leihau drwy arferion gwaith.

Byddai mesurau bioddiogelwch yn ystod adfer tir a gwaith adeiladu'r marina yn cael eu gweithredu i leihau'r perygl o gyflwyno rhywogaethau estron ymledol a byddai mesurau'n cael eu cyflwyno i leihau lledaeniad organebau ymledol gan gychod hamdden.

Fel y nodwyd uchod, mae prif ffocws ymateb y Cyngor Cefn Gwlad i'r ymgynghoriad yn ymwneud â materion tirwedd a gweledol. Nid oes gwrthwynebiad ar sail cadwraeth natur neu ecolegol er bod Cyngor Cefn Gwlad Cymru yn nodi eu bod yn disgwyl i'r datblygwr ymrwymo a gweithredu cynllun i ddileu'r *Didemnum vexillum* (carpet sea squirt) sydd ar hyn o bryd yn bresennol o fewn harbwr Caergybi. Hefyd mynegodd Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru (AAC) bryderon ynghylch lledaeniad posibl y *Didemnum vexillum* ac mae wedi argymhell dileu, a sicrhau trefn diogelwch bio barhaus. Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru wedi cynghori hefyd bod angen datganiad dull ar gyfer dileu Llysiau'r Dial.

Hefyd awgrymir lliniaru ar y safle ac oddi ar y safle ynghyd â gwella bioamrywiaeth drwy greu pyllau a chynlluniau plannu sydd wedi'u hintegreiddio'n dda.

Mae gan Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor nifer o feysydd hanfodol o bryder; colli traeth a glannau creigiog fel cynefinoedd blaenoriaeth ac fel ased i'r gymuned leol ac mae'n cynghori bod y cynllun yn cael ei addasu i leihau neu osgoi eu colli. Mae hefyd yn awgrymu meysydd o welliant yn y dyluniad a fyddai o fudd yn nhermau ecolegol fel; adfer y rhostir ar ymyl ddwyreiniol y safle; ymgorffori dylunio bywyd gwyllt-gyfeillgar ar gyfer mannau agored drwy'r safle cyfan. Mae hefyd yn cynghori bod angen cytuno ar y gwaith lliniaru i fadfallod a rhywogaethau eraill cyn cwblhau'r manylion, a bod y trafodaethau pellach yn cael eu cynnal ynglŷn â chreu cynefin i wneud iawn am y golled o draethlin.

Amodau Daear a Geo-Amgylcheddol

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn dod i'r casgliad bod nifer sylweddol o ffynonellau llygrol posibl wedi'u dynodi sy'n bodoli ar y safle. Mae'r rhain yn cael eu dynodi o fewn y Datganiad Amgylcheddol ac i raddau helaeth maent yn ymwneud â naill ai gweithgareddau presennol yn yr ardal e.e. gweithgareddau ail-lenwi, glanhau, cynnal a chadw a phaentio yn y Marina presennol neu ddefnydd hanesyddol o safleoedd, e.e. gollyngiadau o danwydd neu ireidiau yn warws Stena Line ac ardal gosod i lawr, neu o danciau storio olew tanwydd yn Porth y Felin House.

Er bod cyfran sylweddol yn cael eu hystyried i fod o risg cymharol isel, mae nifer y mae angen ymchwilio ymhellach iddynt cyn y caniatâd cynllunio manwl, er mwyn i unrhyw atebion adferol angenrheidiol gael eu rhoi ar waith. Awgrymir y gall amod cynllunio wedi'i eirio'n addas gyflawni hyn.

Nid yw'r Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru wedi codi unrhyw bryderon penodol ond maent wedi awgrymu cyfres o amodau cynllunio i ddelio â halogi posibl, yn ymdrin â materion megis asesu risg, ymchwiliad safle, strategaethau adfer, monitro, cynnal a chadw ac adroddiadau dilysu. Mae Swyddog lechyd yr Amgylchedd y Cyngor hefyd yn cymeradwyo'r dull hwn.

Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru hefyd yn nodi oherwydd bod y safle yn rhannol o fewn datblygiad bregus parth C2, ni ddylai gael ei ganiatáu oni bai y gellir ei gyfiawnhau yn y lleoliad hwnnw e.e. i gynorthwyo, neu fod yn rhan o fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth neu ei fod yn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol. O ystyried y cyd-destun polisi cynllunio a amlinellwyd eisoes uchod, ystyrir bod cyfiawnhad digonol yn bodoli.

Ansawdd Dŵr, Dyfroedd Wyneb a Risg Llifogydd

Ni ystyrir bod gan brosiect y marina unrhyw effeithiau tymor hir ar ansawdd dŵr o ganlyniad i'w adeiladu neu ei weithredu.

Byddai trefn monitro briodol yn cael ei sefydlu mewn cytundeb â'r cyrff rheoleiddio perthnasol er mwyn penderfynu a oedd unrhyw newidiadau mewn ansawdd dŵr.

Wrth gyfeirio at risg llifogydd sy'n gysylltiedig â llifogydd arfordirol, codiad yn lefel y môr a thonau, ystyrir y gall y Morglawdd Mawr roi diogelwch digonol i'r datblygiad rhag tonnau'r môr, am o leiaf oes dybiedig y datblygiad (100 mlynedd) . Mae mesurau lliniaru pellach wedi cael eu mabwysiadu fel a ganlyn:

- Codi lefel y platfform datblygu uwchlaw'r digwyddiad llifogydd arfordirol critigol (1 mewn 200 mlynedd + lwfans o 100 mlynedd ar gyfer cynnydd yn lefel y môr).
- Cyfyngu ar donnau'n gorlifo drwy ymgorffori amddiffynfeydd môr wal paraped ar ymyl y datblygiad. Amddiffynfeydd morol o amgylch ymyl agored y datblygiad.
- Dylunio draenio dŵr wyneb o faint priodol.
- Dylunio llwybrau llif llifogydd diogel dros y tir petai'r system draenio dŵr wyneb yn cael eu llethu.

Ni ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r perygl o lifogydd i eiddo presennol ac nid oes angen lliniaru pellach yn hyn o beth.

Bydd y datblygiad arfaethedig gyda systemau draenio dŵr budr a dŵr wyneb ar wahân, bydd dŵr wyneb ffo yn gollwng i mewn i'r harbwr ac elifiant budr i mewn i brif rwydwaith fudr Dŵr Cymru.

Mae Asiantaeth yr Amgylchedd Cymru wedi ystyried y canlyniadau asesiad llifogydd a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd ac yn ystyried bod y cais yn bodloni'r gofynion angenrheidiol. Argymhellir amodau er mwyn sicrhau bod y peryglon a chanlyniadau llifogydd yn cael eu rheoli'n briodol fel y dangoswyd.

Sŵn a Dirgryniad

O ran yr asesiad o effaith yn ystod y cyfnod adeiladu, y casgliad yw y byddai mabwysiadu'r mesurau lliniaru arfaethedig yn golygu effaith andwyol fach i gymedrol.

Cyflwynodd Pennaeth Gwarchod y Cyhoedd wrthwynebiad mewn egwyddor i'r cais ac mae'n argymhell nifer o amodau er mwyn sicrhau nad oes unrhyw effaith andwyol sylweddol ar amwynder preswyl.

Archeoleg a Threftadaeth Ddiwylliannol

Mae'r safle yn gorwedd o fewn ardal sy'n gyfoethog mewn treftadaeth ddiwylliannol ac mae'n parhau i fod o botensial archeolegol uchel. Mae yno adeiladau a henebion o werth uchel sylweddol, y pennaf yn eu plith yw'r Morglawdd Mawr ei hun; Cei'r Morglawdd; Goleudy'r Morglawdd; Sied Injan, Soldiers Point; Porth y Felin House; Lifeboat House a Storfeydd Trinity a gweithdai. Mae'r adeiladau hyn ac eraill yn safleoedd o werth uchel ac wedi eu rhestru. Mae'r ardal hefyd yn Ardal Gadwraeth ddynodedig ac mae llawer o'r datblygiad yn dod o fewn ei ffiniau.

Cymeriad unigryw a hanes yr ardal gadwraeth hon yw ei hadeiladau mawreddog a thirwedd garw i'r gorllewin, y man agored cyhoeddus helaeth tua'r canol, ynghyd â datblygu mwy trefol i'r dwyrain; mae'r elfennau hyn wedi'u cysylltu'n annatod â'r gwaith o adeiladu'r morglawdd ac mae llawer o'r ardal hon wedi aros yn '*ffosiledig*' ers yr 19eg ganrif. Rhaid barnu'r cais presennol yn erbyn y cyd-destun hwn.

Ar ôl ystyried effeithiau uniongyrchol ac anuniongyrchol y datblygiad daw'r Datganiad Amgylcheddol i'r casgliad y byddai'r datblygiad yn cael effaith fawr a sylweddol ar leoliad y Morglawdd Mawr, Soldiers Point House a'r Wal Sgrin a Porth y Felin House. Fodd bynnag, ystyrir y byddai'r effeithiau hyn yn fanteisiol i'r henebion hyn, yn enwedig gan fod Soldier's Point House a Porth y Felin House mewn perygl difrifol fynd yn adfeilion a chael eu colli.

Yn dilyn gostyngiadau a negodwyd i uchder yr adeiladau preswyl o fewn y datblygiad arfaethedig, rwyf yn cytuno â'r casgliadau hyn. Ystyrir y gall y datblygiad gael ei gynnwys heb ddinistrio cymeriad neu osodiad yr ardal gadwraeth neu rai o'r prif adeiladau a henebion. Mae'r ardal werdd agored heb ei chyffwrdd, sicrhau athreiddedd fel bo'r golygfeydd allweddol pwysig yn cael eu cadw, a chedwir yr adeiladau mawreddog neu eu gwella a pherchir eu lleoliad.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) wedi argymhell bod angen asesiadau pellach cyn rhoi caniatâd cynllunio manwl yn y dyfodol, ac maent wedi awgrymu bod amod cynllunio i'r perwyl hwnnw ynghlwm wrth y caniatâd cynllunio amlinellol.

Effeithiau Economaidd-Gymdeithasol

Mae Ardal Gogledd Orllewin Cymru yn ei chyfanrwydd yn cael ei chydabod fel un sydd angen buddsoddiad sylweddol o'r tu allan. Mae hyn yn arbennig o wir ar gyfer Ynys Môn a hyd yn oed yn fwy difrifol yng Nghaergybi lle mae 7.4 o weithwyr di-waith yn mynd ar ôl pob swydd wag a lle mae dirywiad economaidd i'w weld yn glir.

Mae'r ardal hefyd â phoblogaeth sy'n dirywio ac yn heneiddio. Ystyrir y byddai'r buddsoddiad o'r tu allan sy'n

deillio o'r datblygiad hwn yn hwb i'r economi lleol ac yn creu cyfleoedd cyflogaeth tymor byr ar gyfer llafur medrus ac anfedrus yn y diwydiannau adeiladu a diwydiannau cyflenwi lleol. Awgrymir bod y buddsoddiad yn debygol o arwain at effaith gweddilliol parhaol mewn perthynas â gwell sylfaen sgiliau a hyfforddiant. Ar ben hynny, awgrymir y byddai'r marina a'r datblygiad cysylltiedig, yn y tymor hir, yn cynhyrchu gwariant blynyddol a allai fod yn fwy na £8m yn yr ardal, er budd pobl leol a busnesau.

Yn y tymor hir rhagwelir y byddai'r datblygiad yn creu nifer sylweddol iawn o swyddi amser-llawn a rhan-amser a byddai'n cynnwys cyfran sylweddol o swyddi medrus yn y diwydiant morol, a byddai nifer o fusnesau bach newydd yn cael eu cychwyn yn ei sgil.

Ystyrir y byddai'r marina a'r datblygiad cysylltiedig yn gweithredu fel catalydd ar gyfer adfywiad economaidd ehangach yr ardal.

Materion eraill

Mae Cyngor Tref Caerdybi wedi gofyn am wneud cytundeb Adran 106 i bennu bod y lawntiau yn Nhraeth Newry yn cael eu trosglwyddo i'w meddiant, ynghyd â swm gohiriedig ar gyfer eu cynnal, a bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei lunio yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddod yn gyfreithiol gyfrifol am gynnal a chadw'r Morglawdd Mawr yn y dyfodol.

O ystyried natur y cais a'r wybodaeth a ddarparwyd ynddo, ni ystyrir bod y darpariaethau hyn yn angenrheidiol i wneud y cais yn dderbyniol o ran cynllunio defnydd tir.

Er gwaethaf hynny, mae Ymgymeriad Unochrog drafft a baratowyd gan yr ymgeisydd wedi cael ei gyflwyno sy'n nodi mecanwaith ar gyfer cyflwyno trosglwyddiad y Lawntiau i Gyngor Tref Caerdybi, ynghyd â swm gohiriedig ar gyfer cynnal a chadw blynyddol. Yn yr un modd mae swm gohiriedig ar gyfer cynnal a chadw Parc Gwledig y Morglawdd wedi cael ei gynnwys hefyd.

O ran y Morglawdd Mawr, cynghorir bod hyn yn y tu allan i'w rheolaeth. Fodd bynnag, ceir cadarnhad bod Conygar Stena Line Cyf yn cydnabod pwysigrwydd y strwythur ac yn ymrwymedig i sicrhau bod yr holl waith cynnal a chadw angenrheidiol i gadw'r strwythur yn 'addas at y diben' yn cael eu gweithredu drwy gydol oes y prosiect. Yn ogystal, byddai'r Cwmni hefyd yn defnyddio pob ymdrech i ymchwilio i'r posibilrwydd o ddenu cyllid grant i wella a diogelu gwerth amwynder y nodwedd hanesyddol bwysig hon.

Mae'r materion hyn yn cael eu hadrodd i'r pwyllgor er gwybodaeth yn unig. Nid oes pwysau wedi cael ei osod ynghlwm â'r ymrwymadau hyn a gynigir drwy'r Ymgymeriad Unochrog, ac nid yw'r argymhelliad mewn unrhyw ffordd yn amodol ar roi'r ymrwymadau hyn yn eu lle.

Crynodeb

Mae'r cais yn cael ei gefnogi gan y cyd-destun cenedlaethol a rhanbarthol a osodir gan Gynllun Gofodol Cymru, Polisi Cynllunio Cymru a chanllawiau TAN. Hefyd, mae'r bwriad yn unol â'r polisiâu mwyaf perthnasol y Cynllun Datblygu. O'u hystyried ar eu pennau eu hunain, gallai elfennau o'r tai a defnyddiau manwerthu o bosibl wrthdaro â rhai o feini prawf y polisi, ond o'i ystyried yn gyfannol, mae defnydd cymysg y cais yn cael ei gefnogi gan bolisiâu.

Ar wahân i'r pwyntiau a godwyd gan y Cyngor Cefn Gwlad, mae'n amlwg hefyd nad oes unrhyw ymgynghoreion statudol eraill wedi gwrthwynebu.

Mae'r Datganiad Amgylcheddol yn nodi prif effeithiau'r datblygiad a'r lliniaru priodol arfaethedig. Er bod nifer o faterion y mae angen cyflwyno gwybodaeth bellach amdanynt, mae'r rhain yn faterion manwl sy'n ymddangos y gellir eu datrys yn ystod cyfnod trafodaethau manwl o ran Penawdau Telerau'r Rhwymedigaeth Gyfreithiol.

Pe na fyddai un neu fwy o'r materion hyn yn cael eu bodloni, yna byddai angen i adroddiad pellach gael ei baratoi ar gyfer ystyriaeth y Pwyllgor.

7. Casgliad

Bod y cais amlinellol yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar y cafeatau uchod, cwblhau Rhwymedigaeth Adran 106 sy'n sicrhau cyflwyno'r materion a restrir isod ac amodau caniatâd cynllunio a restrir ar ôl hynny;

Penawdau'r telerau ar gyfer cytundeb Adran 106.

- Ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu tai fforddiadwy (neu ddarpariaeth amgen arall a allai fod yn briodol) yn unol â pholisi'r Cyngor.
- Ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr gyfrannu at weinyddu pwyllgor cyswllt lleol yn ystod cyfnod adeiladu'r datblygiad.
- Ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr greu cysylltiadau ffisegol a gwelliannau rhwng glan y dŵr a chanol y dref fel y gall cerddwyr a beicwyr symud yn rhwydd ac yn ddiogel rhwng y ddau leoliad
- Ei gwneud yn ofynnol i'r datblygwr ddarparu lliniaru oddi ar y safle o ran creu cynefinoedd a rheoli ymwelwyr.

Amodau caniatâd cynllunio.

- Cynnwys materion wedi'u neilltuo
- Cyfnod o 3 blynedd ar gyfer cyflwyno materion wedi'u neilltuo
- Amod ynglŷn â'r camau o ymdrin â gwahanol elfennau'r datblygiad.
- Amod ynglŷn â'r rhwydwaith cyflenwi dŵr.
- Amodau ynglŷn â phriffyrdd a materion parcio.
- Amodau ynglŷn â draenio dŵr budr a dŵr wyneb.
- Lliniaru cyffredinol yn unol â'r Datganiad Amgylcheddol ac atebion ymgynghorai.
- Amodau Lliniaru Risg Llifogydd
- Amodau Rheoli Dŵr Wyneb.
- Amod ynghylch llwybr y llwybr Arfordirol.
- Atal llygredd.
- Gofod llawr manwerthu i'w ddiffinio a'i gyfyngu i ddefnyddiau sy'n briodol i Farina.
- Cael gwared â hawliau datblygu a ganiateir ar gyfer newid defnydd i A2 neu A1
- Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy
- Datblygiad yn unol â'r datganiad dull adeiladu

7.2

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **40C204G** Application Number

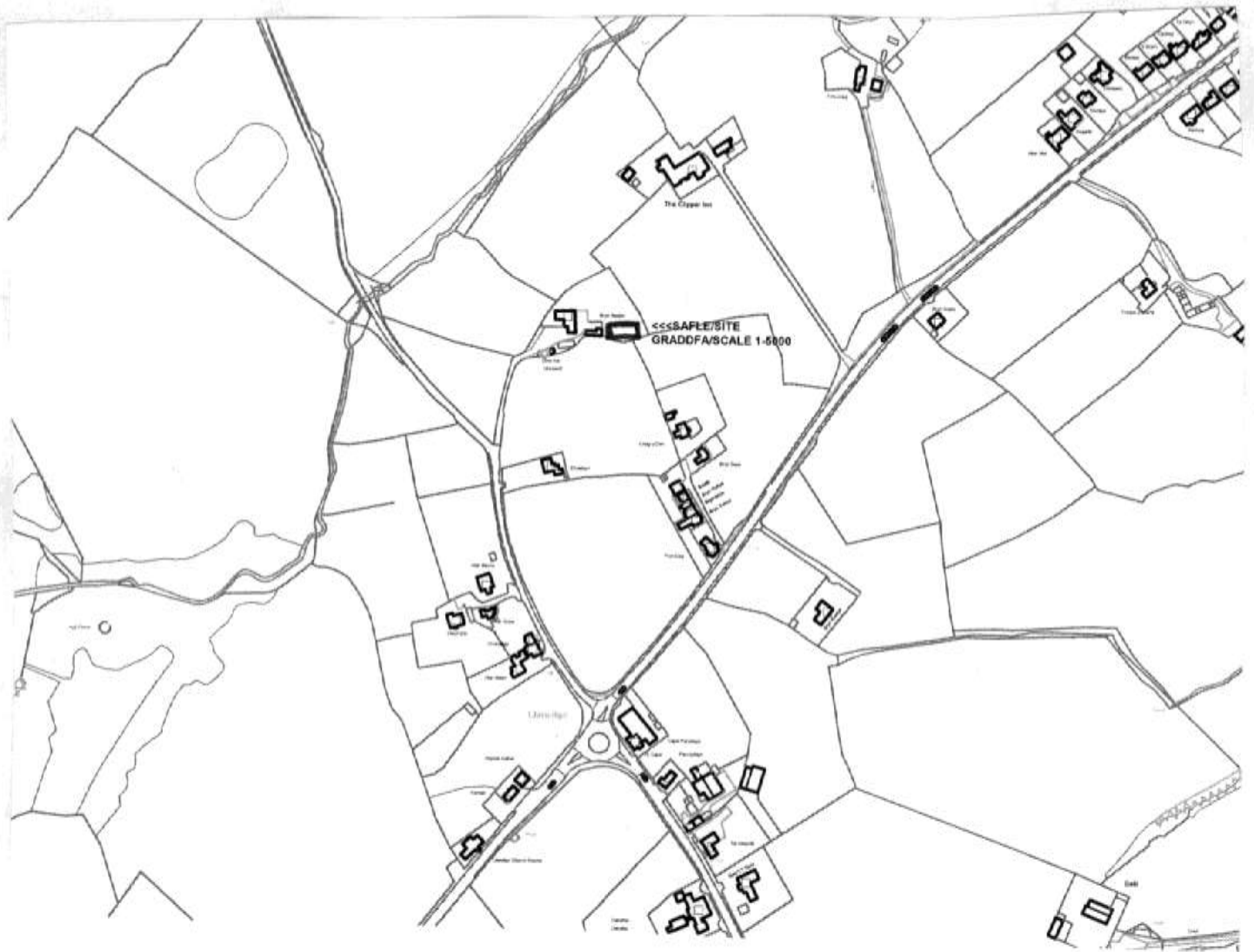
Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs G Thomas
c/o CDN Planning
1 & 2 Connaught House
Riverside Business Park
Benarth Road
Conwy
LL32 8UB**

Codi uned gwyliau newydd yn

Erection of a new holiday unit at

Bryn Awelon, Llanallgo



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (JBR)

Argymhelliad:

Gwrthod.

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais gwreiddiol ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio ar 4 Ebrill 2012 ar ofyn yr Aelod Lleol.

Ar fore'r Pwyllgor Cynllunio fe dderbyniwyd e-bost gan asiant yr ymgeisydd yn gofyn am i'r cais gael ei ohirio er mwyn i'r ymgeisydd / asiant allu cynnal trafodaethau pellach gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol ynglyn â'r cais a'r posibilrwydd o newid y cais.

Cyfeiriwyd y cais felly i'r Pwyllgor Cynllunio ar 2 Mai 2012 ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn unrhyw wybodaeth /ohebiaeth gan yr ymgeisydd / asiant ynghylch y cais. Fodd bynnag, ar fore'r Pwyllgor Cynllunio cafwyd gwybodaeth gan asiant yr ymgeisydd yn cadarnhau nad oeddent yn dymuno diwygio'r cais. Cyflwynwyd y cais felly i'r Pwyllgor ar 2 Mai 2012 gyda'r argymhelliad gwreiddiol o wrthod.

Yn y Pwyllgor Cynllunio, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 16 Mai 2012 a bydd aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Safle'r cais yw'r brif annedd sy'n cael ei rhedeg fel busnes Gwely a Brecwast, uned gwyliau ar wahân a charafán barhaol wedi'u lleoli o fewn libart eithaf mawr ar y ffordd rhwng Llanallgo a Llugwy rhyw 0.2km o gylchdro Llanallgo. Cais yw hwn i godi uned wyliau newydd o fewn y libart.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw - a yw'r uned wyliau arfaethedig yn dderbyniol o safbwynt polisi, safle a dyluniad a'r effaith ar ddynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

- 1 - Polisi Cyffredinol
- 8 - Lle Aros I Ymwelwyr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

CH2 - Llety Gwyliau Newydd o Ansawdd Uchel

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

- GP1 - Cyfarwydddy Rheoli Datblygu
- TO2 - Llety Gwyliau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol - Yn gofyn i'r cais fynd o flaen y Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Dwr Cymru - Sylwadau
Cyngor Cymuned – Cefnogi
Priffyrdd - Dim argymhelliad.
Asiantaeth yr Amgylchedd – Cyngor Safonol
Draenio - Sylwadau

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Cyflwynwyd 35 llythyr o gefnogaeth gyda'r cais ac mae 2 llythyr o gefnogaeth pellach wedi ei dderbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C204 - Addasu ac ehangu ynghyd a codi modurdy preifat yn Bryn Awelon, Moelfre Caniatau - 25.8.00

40C204A - Dymchwel yr annedd presennol a codi annedd newydd yn Bryn Awelon, Moelfre Caniatau - 12.6.01

40C204C - Dymchwel yr adeilad allannol presennol ynghyd a'i ail godi ar gyfer llety gwyliau yn Bryn Awelon, Moelfre. Caniatau - 10.7.06

40C204D - Codi uned gwyliau newydd yn Bryn Awelon, Moelfre Dychwelyd i'r ymgeisydd.

40C204E - Symud y garafan statig presennol ynghyd a codi uned gwyliau newydd yn Bryn Awelon, Moelfre Gwrthod - 26.1.11

40C204F – Codi uned gwyliau newydd yn Bryn Awelon, Moelfre – Gwrthod – 2.6.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r safle yn gorwedd yn y cefn gwlad agored y tu allan i unrhyw anheddiad sy'n cael ei nodi yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae'r safle hefyd o fewn y dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Mae Cyfarwyddyd ym Mholisi Cynllunio Cymru yn cynnig amddiffyniad i'r cefn gwlad agored gyda pharagraff 4.6.8 yn dweud yn glir bod yn rhaid rheoli yn gaeth iawn unrhyw adeiladau newydd yn y cefn gwlad agored sydd ymhell oddi wrth anheddau presennol neu fannau a neilltuwyd ar gyfer eu datblygu. Bydd rhaid i bob datblygiad newydd barchu cymeriad yr ardal o gwmpas a rhaid iddynt fod o faint a dyluniad priodol.

Mae Polisi 8 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu lle nad ydynt yn gwrthdaro gyda pholisïau eraill yn y cynllun. Yn arbennig, bydd y cyngor yn rhoi ystyriaeth ffafriol i gynigion sy'n ffurfio rhan integrol o gynllun cyffredinol sy'n ychwanegu at y cyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae'r agwedd hon at fod yn rhan integrol o gynllun cyffredinol yn cael ei gefnogi ym mholisi TO2 yn y

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sydd hefyd yn dweud y bydd ceisiadau am lety gwyliau o ansawdd uchel yn cael eu caniatáu lle nad ydynt yn achosi niwed annerbyniol i'r amgylchedd. Fe luniwyd y polisi er mwyn annog datblygu llety o ansawdd uchel i ymwelwyr yn y llyfudd iawn.

Wrth ystyried y cynigion am lety gwyliau bydd yr effaith ar yr economi leol, y dirwedd, amgylchedd a chymeriad yr ardal yn ystyriaethau pwysig. Ni fydd y cyngor yn cefnogi cynigion i ddatblygu mewn lleoliadau gwael.

Mae Polisi CH2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd yn dweud y bydd uwchraddio llety gwyliau cyfredol yn cael ei ganiatáu lle nad ydyw'n gwrthdaro gyda pholisiau eraill.

Mae Paragraff 5.7 o Gyfarwyddyd Cynllunio Atodol y Cyngor ar Lety Gwyliau yn gosod meini prawf ar gyfer asesu lleoliad llety gwyliau. Mae'n dweud y dylid ystyried effaith y cynnig ar gymeriad tirwedd yr ardal. Mae hefyd yn dweud y dylai cynlluniau mewn lleoliadau o'r fath fod â darpariaeth o gyfleusterau i dwristiaid ar y safle yn hytrach na dim ond y llety ei hun.

Tra nad yw'n glir o fewn y polisi, bydd lefel y cyfleusterau ar y safle yn gwahaniaethu yn ôl maint y safle, y pellter oddi wrth gyfleusterau eraill yn yr ardal yn ogystal â mynediad i gludiant cyhoeddus.

Ar y safle hon fe geir y brif annedd sy'n cael ei defnyddio fel llety gwely a brecwast, bwthyn gwyliau ar wahân a charafán barhaol. Mae yna hefyd bwll nofio bychan y tu allan ger y prif dy. Nid oes yna unrhyw dystiolaeth / gyfiawnhad wedi'i gyflwyno i gefnogi'r cais nac yn egluro sut y byddai'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun integrol.

Nid ydym yn credu y byddai darparu pwll nofio bychan y tu allan yn cyfateb i'r cynllun integrol y mae'r polisi yn gofyn amdano. . At hyn, ychydig iawn o dystiolaeth a ddarparwyd gan yr ymgeisydd am yr ystod o gyfleusterau yn yr ardal sydd yn union gyfagos, sydd yn fwy na'r cyfleusterau arferol a geir mewn cymunedau. Nid yw bodolaeth y cyfleusterau hyn yn ddigon o gyfiawnhad yn erbyn yr ystyriaethau polisi sy'n eu gorbwyso.

Mae'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn dweud mai bwriad y llety gwyliau newydd arfaethedig yw cael rhywbeth yn lle carafán barhaol sydd ar y safle. Nid yw'r cais presennol yn dweud dim am y defnydd a wneir o'r garafán hon ond, roedd y cais blaenorol a wnaed y flwyddyn ddiwethaf yn dweud bod y garafán barhaol yn cael ei defnyddio fel llety gwyliau. O edrych ar hanes cynllunio'r safle fe welir na roddwyd unrhyw ganiatâd cynllunio ar gyfer unrhyw ddefnydd o'r fath ac felly fe fyddai defnyddio'r garafán barhaol i'w gosod fel llety gwyliau yn ddefnydd heb iddo awdurdod.

Nid ydym yn credu, felly, bod y ddatl a roddir gerbron y byddai newid carafán barhaol nad oes iddi ganiatâd am uned wyliau newydd yn gwella edrychiad y safle yn ddigon o gyfiawnhad i roi caniatâd sydd yn groes i bolisi.

Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol lle mae blaenoriaeth yn cael ei roi i ddiogelu a gwella'r ardal ddynodedig. Ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd ddynodedig oherwydd ei faint a'i sefydlogrwydd.

O'r wybodaeth a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn nid ydym yn credu y byddai rhoi caniatâd cynllunio i uned gwyliau newydd yn lle'r garafán barhaol bresennol, a all fod yn un anawdurdodedig, yn creu cynllun integrol ar y safle.

7. Casgliad

Mae'r bwriad i godi uned wyliau newydd yn gwrthdaro gyda pholisiau'r cynllun datblygu gan nad yw'n

ffurfio rhan o gynllun cyffredinol. Ystyrir y byddai'r uned wyliau newydd arfaethedig yn niweidiol i gymeriad a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

8. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ardal sydd wedi'i dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai'r cynnig yn cyfateb i godi uned gwyliau newydd yn y cefn gwlad nad yw'n ffurfio rhan o gynllun cyffredinol a fyddai'n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal ac a fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad a mwynderau gweledol yr ardal sydd wedi'i dynodi fel Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, ac yn groes i bolisïau 8 a 30 o Gynllun Lleol Ynys Môn, polisïau D1 a CH2 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, polisïau EN2 a TO2 o Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd a'r cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 3) a'r Cyfarwyddwyd Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Lleol Ynys Mon

26 - Parcio Ceir
30 - Tirwedd
42 - Dylunio

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D1 - AHNE
D4 - Lleoliad, Gosodiad a Dylunio
D29 - Dylunio

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

GP2 - Dylunio
TR10 - Safonau Parcio
EN2 - Cymeriad Tirwedd

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 4)

TAN 12: Dylunio

CCA: Cyfarwyddwyd Dylunio ar gyfer yr Amgylched Trefol a Gwledig

CCA: Llety Gwyliau

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Mae copiiau o lythyrau a gyflwynwyd gan yr ymgeiswyr gyda'r cais ac yn ei gefnogi wedi'i amgáu yn y pecyn llythyrau.

Rhif y Cais: 41C103M Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr. O. Owen
c/o Savills
Wessex House
Prior Walk
East Borough
Wimborne
Dorset
BH21 1PB

Cais llawn ar gyfer codi mast anemometer 40.5m
o uchder dros dro ar dir

Full application for the erection of a temporary
40.5m high anemometer on land at

Ty Gwyn, Penmynydd



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Galwyd y cais hwn i mewn gan yr Aelod Lleol. Mae'r ymgeisydd yn perthyn i aelod o staff yn yr Adran Gynllunio. Yn ei gyfarfod ar 2 Mai 2012 fe benderfynodd yr Aelodau wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog ar y sail y bydd effaith weledol y cynnig yn sylweddol andwyol.

1. Ymateb i Benderfyniad y Pwyllgor

Bernir yn gyffredinol bod effaith weledol sylweddol andwyol yn alriad sylweddol yn yr olygfa a hynny er niwed i niferoedd mawr o dderbynyddion sensitif ac nad oedd modd lliniaru dim ar hynny.

Byddai'r strwythur a fwriedir yn diwb 15cm wedi'i galfaneiddio a gwifrau 5mm yn ei ddal yn ei le. Mae yna rhai eiddo preswyl o fewn tua 600m i'r safle ond yn gyffredinol bydd y golygfeydd a geir o'r mast yn rhai o bellter. Ni chredir y bydd y cynnig yn cael effaith o orbwyso ar yr eiddo preswyl sydd agosaf ato. Mae'n cael ei dderbyn y bydd y mast yn cael effaith weledol ond ni fydd hynny yn agos i nifer sylweddol o dderbynyddion sensitif a dim ond yn ystod cyfnod y caniatâd cynllunio, sef am gyfnod o 18 mis. Nid yw'n bosibl lliniaru'r effaith ond mae'n un y gellir ei newid yn gyfan gwbl. Mae'r cynllun yn debygol o gaeth effaith gronol gyda chais am fast anemometr 60m o uchder ar dir yn Bryn Eryr Uchaf (cais 41C125A) wedi ei leoli rhyw 600m i'r gogledd ddwyrain o'r safle hwn. Mae'r cynnig wedi'i leoli mewn tirwedd lle mae yna strwythurau tal eraill i'w gweld o ardaloedd eang fel mast telegyfathrebiadau Penmynydd a pheilonau'r grid cenedlaethol.

Rhaid cydbwysu'r polisïau sy'n ceisio diogelu rhinweddau ac edrychiad tirwedd Ynys Môn gyda pholisïau sy'n cefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy. Mae paragraff 2.13 TAN 8 yn dweud "there is a balance to be struck between the desirability of renewable energy and landscape protection. Whilst that balance should not result in severe restriction on the development of wind power capacity, there is a case for avoiding a situation where wind turbines are spread across the whole of a county". Nid cais yw hwn am dyrbin gwynt ond cais i godi offer i fesur y gwynt er mwyn asesu ei gapasiti tebygol ar gyfer datblygiad ynni gwynt yn y dyfodol. .O ystyried tymor byr y cynnig ac y gellir newid y sefyllfa yn gyfan gwbl ar ôl 18 mis, mae'r cynnig yn parhau i fod yn un o ganiatáu.

2. Sylwadau

Tynnir sylw'r Aelodau bod 130 o lythyrau ac e-byst wedi'u derbyn mewn perthynas â'r cais hwn, ac yn gwrthwynebu'r cynnig ar sail:

Effaith weledol ac effaith ar y dirwedd yn cynnwys effaith gronol
Effeithiau ar fwynderau
Effeithiau ar adeiladau rhestredig a gweddillion archeolegol
Effaith ecolegol
Effaith ar dwristiaeth

Mewn ymateb i'r pryderon a godwyd ynglŷn â'r cynigion am dyrbin gwynt yn benodol a'r pryder bod y cais hwn am anemometr yn rhagflaenydd i ddatblygiadau o'r fath ac na ellir, felly ei ystyried ar ei ben ei hun oddi wrth gynigion yn y dyfodol ar gyfer datblygu ynni gwynt, bydd yr Aelodau'n gwybod na ellir ond rhoi pwysau

bychan iawn i'r materion hyn yn y broses benderfynu a rhaid i'r cais hwn i godi mast tenau i gynnal offer mesur gael ei ystyried ar ei rinweddau ei hun. Nid yw'r ymgynghorwyr statudol wedi lleisio unrhyw bryderon ynglŷn ag effeithiau ecolegol. Mae'n cael ei dderbyn y bydd y cynnig yn cael effaith weledol yn y tymor byr ac effaith ar y dirwedd.

Tynnir sylw'r aelodau hefyd bod yr asiantiaid wedi cyflwyno sylwadau ysgrifenedig i gefnogi'r cais mewn ymateb uniongyrchol i resymau'r Pwyllgor tros wrthod ac y maent hefyd wedi cadarnhau iddynt gael cyfarwyddyd i apelio yn erbyn unrhyw rybudd penderfyniad a ryddheir i wrthod y cais.

3. Casgliad

Ystyrir for y bwriad yn dderbyniol dros dro o osod amodau.

4. Argymhelliad

Caniatau.

(01) Rhaid cael gwared o'r mast anemometr a ganiateir yma fel na fydd olion ohono ar y tir erbyn 4/10/2013 ag adfer y tir i'r hyn ydoedd cyn 31/01/2014.

Rheswm: Am gyfnod dros dro'n unig y rhoes yr awdurdod cynllunio lleol ganiatâd.

Rhif y Cais: 41C109D Application Number

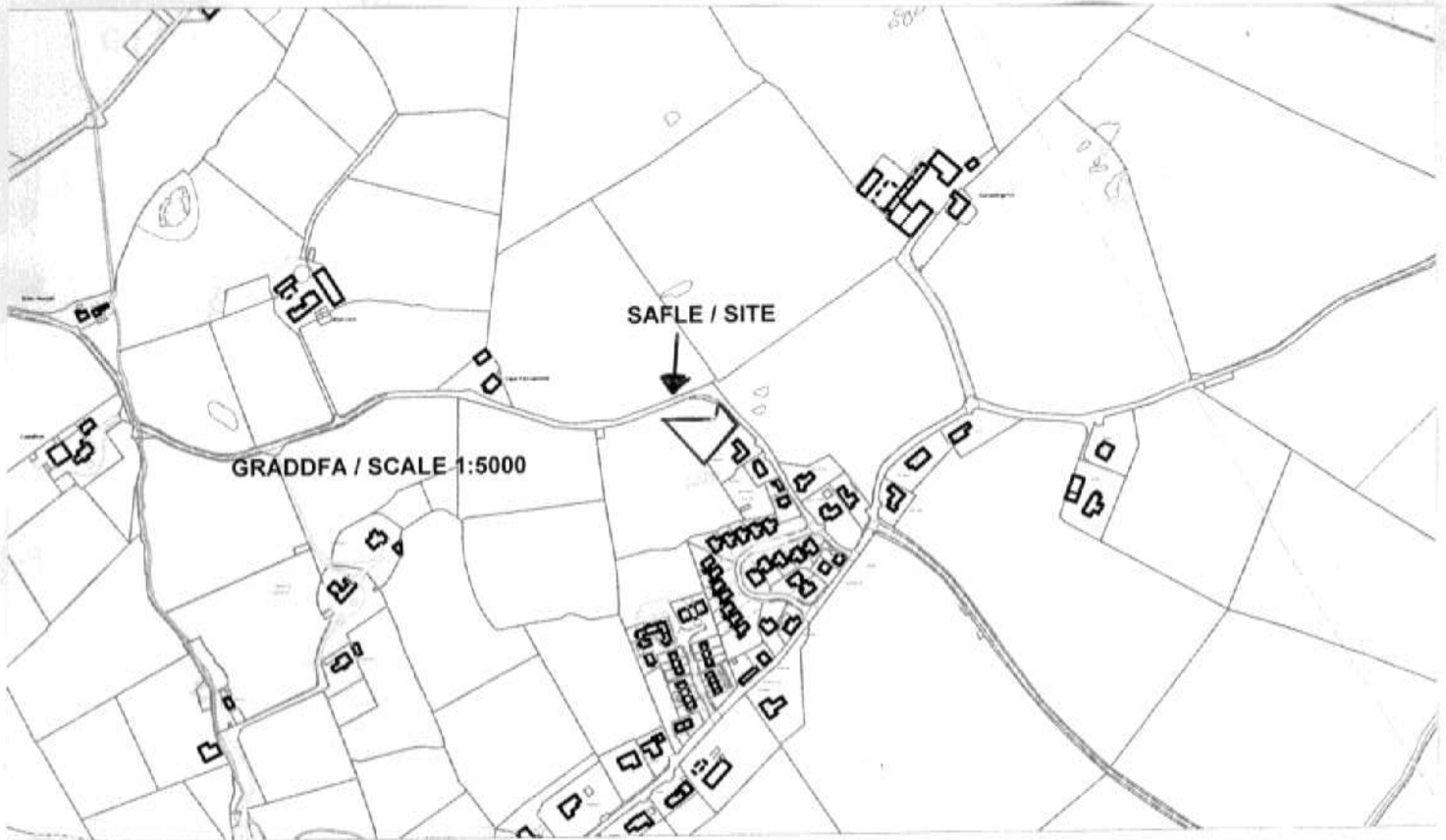
Ymgeisydd Applicant

Mr. John Elias Jones
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd a modurdy, creu mynedfa i gerbydau ynghyd a tirlunio ar dir ger

Outline application for the erection of a dwelling and garage, the construction of a vehicular access together with landscaping on land adjacent to

Artwood, Star



Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor yn y lle cyntaf ar gais yr Aelod Lleol a phenderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Ebrill ac ailystyriwyd y cais yn y cyfarfod ar 2 Mai pryd cafodd ei gymeradwyo'n groes i argymhelliad y swyddogion a'r rheswm a roddwyd gan yr aelodau oedd bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

1. Ymateb i'r Rheswm dros Gymeradwyo

Cafodd y cais cyntaf a gyflwynwyd ar gyfer codi annedd ar y safle hwn dan gyfeirnod 41C109 ei wrthod gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 3 Medi 2003. Ym marn yr aelodau, nid oedd y cais hwnnw'n cydymffurfio gyda Pholisi 50.

Cafodd cais 41C109A ei wrthod dan bwerau dirprwyedig am resymau tebyg yn 2004.

Yn 2009, cafodd cais 41C109B ei ddychwelyd i'r ymgeisydd fel cais annyls.

Cafodd Cais 41C109C ei wrthod dan bwerau dirprwyedig am resymau tebyg yn 2011.

Ystyrir bod cais 41C109D hefyd yn tynnu'n groes i Bolisi 50 ac argymhellir ei wrthod.

Nid yw'r safle wedi newid ac nid yw'r ystyriaethau dan Bolisi 50 wedi newid ers i'r cais cyntaf ar y safle hwn gael ei ystyried fel un a oedd yn tynnu'n groes i Bolisi 50. Ac eithrio'r ffaith bod y cais yn cael ei ystyried fel un sy'n 'cydymffurfio gyda Pholisi 50', nid oes unrhyw reswm neu gyfiawnhad wedi cael ei gynnig o ran newid y modd y dehonglir y polisi neu mewn perthynas ag unrhyw newidiadau ffisegol sylfaenol a allai gyfiawnhau'r cefnogi'r cais hwn, cais sydd wedi cael ei wrthod yn gyson fel un sy'n amlwg yn tynnu'n groes i Bolisi 50 ers adeg cyflwyno'r cais cyntaf yn 2003.

2. Casgliad

Nid ydym yn credu bod y cynnig yn cyd-fynd gyda Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

3. Argymhelliad

Gwrthod

(01) Byddai'r cynnig yn cyfateb i ddatblygiad fyddai'n creu nodwedd anghymharus ac ymwithiol i mewn i'r dirwedd, gan ymestyn anheddiad Star y tu hwnt i'w ffiniau rhesymegol a hynny er niwed sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal a ddynodwyd yn Ardal o Dirwedd Arbennig. Byddai hyn yn gores i ddarpariaethau polisïau 1, 31, 42 a 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a pholisïau A3, D3 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a hefyd y cyngor geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Cyfres 4).