

7.1

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **14C42J** Application Number

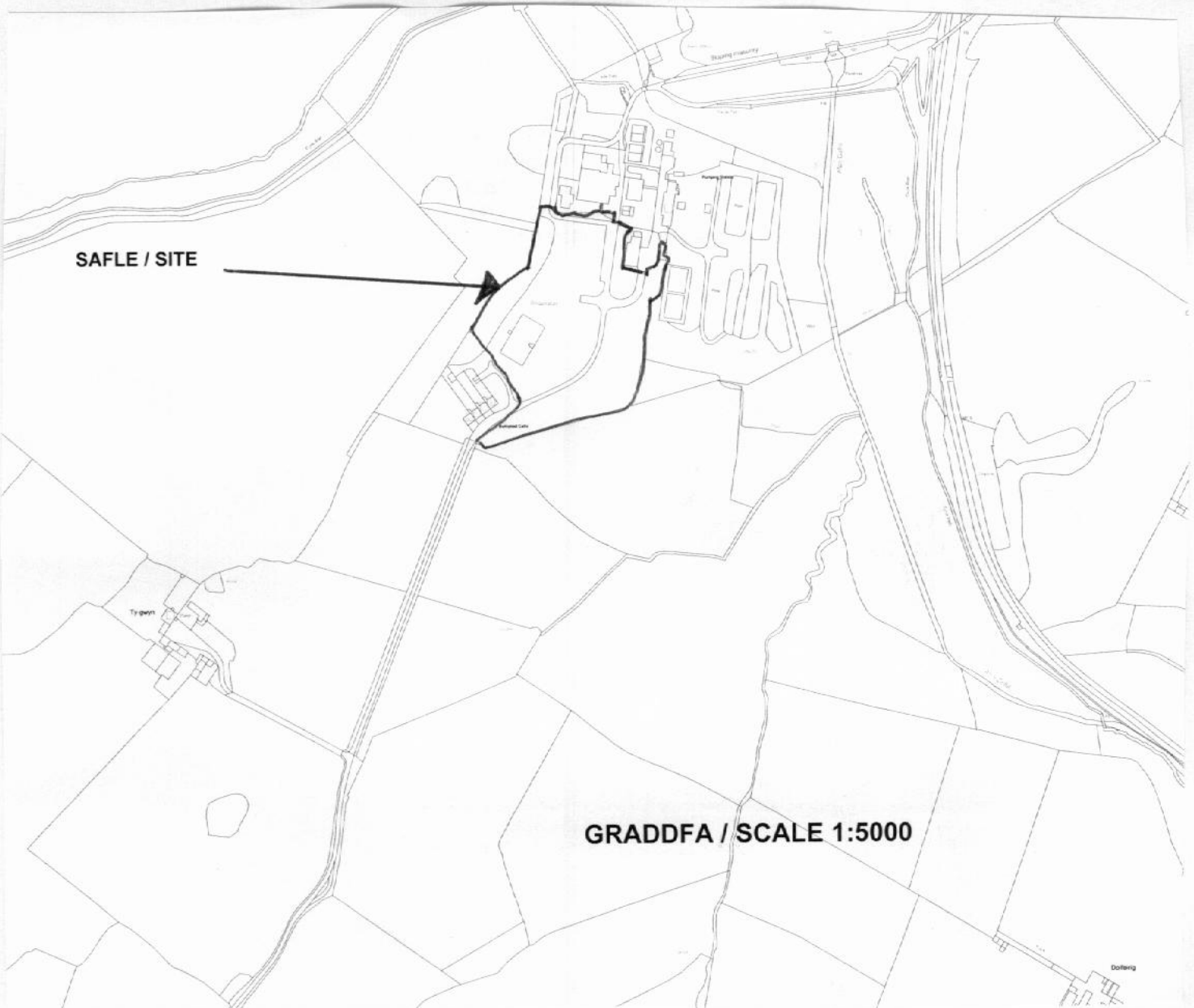
Ymgeisydd Applicant

**Dwr Cymru Welsh Water
c/o Caulmert Ltd
8, St George's Court
Altrincham Business Park
Dairyhouse Lane
Altrincham
Cheshire
WA14 5UA**

Cais llawn i godi adeilad trin dwr, twchu llaid, tanc dal, adeiladu ffordd fynedfa i'r safle, codi ffens diogelwch a thirlunio cysylltiol yn

Full application for the erection of a water treatment building, sludge thickeners, holding tank, construction of a site access road, erection of security fencing and associated landscaping at

Cefni Water Treatment Works, Bodffordd



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf fe dderbyniodd yr Aelodau argymhelliad y swyddog y dylid cynnal ymweliad safle cyn ystyried y cais fel y gallai'r Pwyllgor ddod yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Gorffennaf.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle'n ffurfio rhan o waith trin Dwr Cymru yng Nghronfa Ddŵr Cefni, Bodffordd. Mae mewn lleoliad cefn gwlad ond mae i'r safle nifer o adeiladau ac isadeiledd cysylltiol sy'n cael ei ddefnyddio i drin a chyflenwi dŵr yfed. Mae yna 4 bwthyn ger y fynedfa i'r safle, arferai gael eu defnyddio fel llety oedd ynghlwm i'r gwaith ond sydd yn awr mewn perchnogaeth breifat ar wahân. Mae yna llwybrau troed a llwybrau beiciau gerllaw ac y mae gan glwb bysgota gyfleusterau ger y gronfa ddŵr ac mae mynediad iddynt trwy'r safle.

Mae'r cynnig yn un am adeilad trin dŵr, twchwyr llaid, tanc cadw, ffordd fynediad, ffensio diogelwch a gwaith tirlunio cysylltiol. Mae'r gwaith ar safle tir llwyd - mae tanc dwr wedi'i leoli uwchben y ddaear yn y safle lle bydd yr adeilad trin ac mae'r safle yn rhan o gwrtil gwaith ac yn cael ei ddefnyddio hefyd i storio gwahanol bethau. Mae angen y cynllun er mwyn bodloni safonau cemegol a bacteriolegol priodol a byddant, unwaith y byddant yn weithredol yn dod yn lle rhan o'r cyfleusterau trin cyfredol sy'n dyddio'n ôl o'r 1950au. Bydd y gwaith yn dod yn weithredol cyn dadgomisiynu'r gwaith presennol er mwyn cadw ansawdd a chyflenwad y dŵr - nid yw felly yn ymarferol newid y cyfleuster cyfredol tra'n cynnal a chadw ansawdd a chyflenwad.

Bwriedir adeiladu dau adeilad yn sownd wrth ei gilydd - y cyntaf yn mesur tua 31x38.5m ar y cynllun a rhwng 6 a 8.5m o uchder; yr ail yn mesur tua 41x24.5m ar y cynllun a rhwng 7.5 a 9m mewn uchder; dau danc twchu o 7m diametr x 3m uchder; tanc dal llaid o 12m diametr x 3m o uchder a ffens diogelwch 2.7m o uchder. Mae'r adeiladau wedi'u lleoli er mwyn sicrhau effeithiolrwydd swyddogaethol, gyda'r rhwydwaith ddosbarthu cyfredol wedi'i chanoli yn y gwaith yn Cefni, ac er mwyn sicrhau'r graddiant hydroleg i osgoi'r angen am bwmpio rhwng y gwahanol rannau. Cymerir mantais o'r cyfleon i ostwng lefelau'r safle ac i gyflwyno bwnd wedi'i dirlunio er mwyn lliniaru'r effeithiau.

Bydd ffordd fynediad mewnol yn gwasanaethu'r datblygiad presennol a'r un arfaethedig.

Dyluniwyd yr adeiladau i adlewyrchu adeiladau amaethyddol mawr o ran eu hedrychiad ac o ran deunyddiau ac i adlewyrchu rhai o'r adeiladau mwy diweddar ar y safle - mae'r hen adeiladau yn adeiladau concriid mawr gyda thoeau fflat. Bydd y dreif sy'n rhedeg i'r dwyrain o fythynnod Cefni yn cael ei chadw fel mynediad preifat i'r anheddau ond bwriedir darparu bwnd wedi'i dirlunio rhyngddi a'r ffordd fynediad newydd cyhoeddus fydd yn rhedeg rhwng ffin y safle a chefn yr adeiladau arfaethedig, gan roi mynediad i'r gronfa ddŵr ei hun. Ni ragwelir y bydd mwy o draffig gan y bydd nifer y gweithwyr yn parhau yr un fath ar 4 gweithiwr llawn amser. Efallai y bydd llai o draffig wrth y bydd capasiti'r tanc dal llaid arfaethedig yn caniatáu ar gyfer llai o ymweliadau i'r tancer.

Mae crynodeb o'r prosesau a'r gofynion ar gyfer y cynllun hwn, ynghyd ag eglurhad o paham nad yw'n ymarferol newid neu uwchraddio'r adeiladau cyfredol o'r 1950au, i'w gael ar y ffeil cynllunio ac wedi'i atgynhyrchu yn y bwndel papurau i'r aelodau.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw – a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau'r eiddo cyfagos neu ar gymeriad yr ardal leol.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 5 – Dyluniad

Polisi 31 – Ardal Tirwedd Arbennig

Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi SG7 – Swn

Polisi Cynllunio Cymru (Cyfrol 4 – Chwefror 2011)

TAN 12 – Dyluniad

TAN 11 - Sŵn

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Yn gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cyngor Cymuned – yn gofyn am i'r materion canlynol gael eu hystyried.

Mae'r lleoliad a ddewiswyd yn rhy agos i'r anheddau ac yn achosi pryder;

Nid yw'r ffordd yn addas i gerbydau mawr (trac sengl).

Mae angen rheolaeth lawn tros yr oriau gweithio;

Bydd preswylwyr Bythynnod Cefni yn dioddef llygredd sŵn yn ystod y cyfnod adeiladu ac ar ôl ei gomisiynu;

Pryderon ynglŷn â'r defnydd o gemegolion diwydiannol mor agos i dai;

Mae coed wedi'u torri'n ddiweddar – a gafwyd caniatâd?

Oes yna sgôp ar gyfer adleoli'r cynnig i safle mwy addas?

Priffyrdd – Dim argymhellion ar sail priffyrdd. Gwybodaeth bod llwybr beics ger y datblygiad.

Draenio - yn gofyn am fwy o wybodaeth ynglŷn â'r ffordd o gael gwared o ddŵr wyneb.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – dim yn gwrthwynebu'r cynnig. Dylid glynu wrth yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn – Dim gwrthwynebiadau diogelu.

Adain Iechyd Amgylcheddol – disgwylir am yr ateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Ymateb i Gyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd mewn tair ffordd i'r cais. Postiwyd rhybudd ger y safle, cyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol a rhodddwyd rhybuddion personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau yw 25 Gorffennaf. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn roedd 1 llythyr wedi'i dderbyn ac wedi'i gyflwyno ar ran holl breswylwyr pedwar Bwthyn Cefni. Y prif faterion a godwyd oedd:

Bydd y cynnig yn agos iawn i gartrefi'r preswylwyr a bydd yn cael dylanwad sylweddol ar breifatrwydd, diogelwch a safonau byw. Fe fydd hefyd yn effeithio ar y dirwedd leol ac ar werth y cartrefi;

Mae'r adeiladau yn fawr ac yn rhy agos i gartrefi – mae'n rhaid bod yna sgôp i symud yr adeiladau yn nes at y gwaith presennol neu'n fwy yn ôl i'r ardal goediog;

Mae'r defnydd o gemegolion a'r risg o ffrwydrad yn bryder oherwydd bod yr adeiladau mor agos i'r cartrefi;

Mae'r preswylwyr yn bryderus ynglŷn â'r defnydd o'r maes parcio ger Llyn Cefni ar oriau anghymdeithasol ac ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol, mae'r ffordd yn gul ac mae'n ffordd breifat heb unrhyw hawl mynediad; mae'r mynediad yn uniongyrchol heibio'r cartrefi; dylid cael giât diogelwch ger yr adeilad i rwystro mynediad heb awdurdod;

Bydd preswylwyr yn dioddef llygredd sŵn yn ystod y gwaith adeiladu ac wedi hynny oddi wrth y pypiau yn yr adeilad; bydd llygredd goleuni hefyd trwy y bydd y goleuni ymlaen dros nos.

Mae diogelwch yn ystod y gwaith adeiladu yn bryder gyda loriau mawr yn pasio o fewn ychydig lathenni i ffrynt yr anheddau; Does ond un lle pasio ac fe fydd yna oedi mawr.

Mae oriau gweithio'r gweithwyr adeiladu hefyd yn achosi pryder.

Oes yna sgôp i symud y gwaith pibelli (sy'n cymryd lle mawr i fyny) yn nes at y gwaith presennol er mwyn caniatáu i'r adeilad gael ei symud ymhellach oddi wrth y tai?

Yn ystod cyfarfodydd gyda Dwr Cymru fe ddywedwyd wrth y preswylwyr na fyddai'r cae o flaen eu tai yn cael ei ddefnyddio yn ystod y gwaith adeiladu er bod y dyluniadau a gyflwynwyd yn awr yn dangos hynny.

Mae manylion am y cynllun a'i leoliad wedi'u cynnwys yn yr adroddiad. Bydd yr aelodau'n gwybod na ellir rhoddi unrhyw bwysau mewn termau cynllunio ar gollu gwerth eiddo. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun a thra bod y cyfnod adeiladu yn sicr o gael effaith ar breswylwyr lleol, rhywbeth dros dro fydd hyn ac ni fyddai'n ddigon o reswm i beidio â rhoi caniatâd cynllunio. Nid yw'n cael ei ragweld y bydd y cynllun pan fydd wedi'i gwblhau yn cynyddu traffig - yn wir, efallai y bydd traffig gweithredol yn gostwng oherwydd bod y tanciau'n gallu dal mwy.

Nid yw defnyddio'r maes parcio ar gyfer ymddygiad gwrthgymdeithasol ynddo'i hun yn cael ei achosi gan y datblygiad ac ni fyddai'n cyfrannu tuag at hynny chwaith. Mae'r safle yn un agored ar hyn o bryd ac ar wahân i ffensio o amgylch yr adeiladau mwyaf diweddar ac arwydd dim mynediad, does yna ond ychydig iawn i herio i'r cyhoedd fynd i mewn i'r safle. Mae'r cynnig yn cynnwys codi ffensio diogelwch er mwyn cau y gwaith allan fel mai dim ond staff yn unig fydd yn cael mynediad. Bydd mynediad i'r llyn i bwrpasau hamdden yn cael ei gadw a hefyd lwybr a grëwyd yn bwrpasol i roi mynediad ac wedi'i gadw ar wahân i'r tai gyda bwnd pridd wedi'i dirlunio.

Mae'r datblygwr yn nodi - oherwydd bod yna isadeiledd arall o dan y ddaear, nid yw'n bosibl symud yr adeilad newydd yn nes at yr adeiladau presennol ar y safle. Byddai ei symud i lecyn coediog fel y mae preswylwyr

bythynnod Cefni yn ei awgrymu yn debygol o greu effeithiau ecolegol a thirwedd fyddai'n sylweddol fwy nag o dan y cynigion presennol.

Mae'r cais yn cadarnhau y byd goleuo yn ystod y nos yn cael ei reoli gan synwryddion gweithgaredd (paragraff 2.51 DAS) ac fe ellir rhoddi amod yn ymwneud â goleuo y tu allan.

Nid yw'r cynnig yn cyflwyno unrhyw brosesau newydd ar y safle ond yn hytrach yn diweddarau ac yn uwchraddio'r broses bresennol yn gyfleuster pwrpasol. Mae cynllunio yn ymwneud â'r defnydd o dir er budd y cyhoedd. Nid yw'r prosesau sydd ynglŷn â thrin dŵr yfed yn cael ei rheoli o dan y system gynllunio. Mae storio a defnyddio cemegolion diwydiannol eisoes yn digwydd ar y safle. Bydd angen i'r datblygwr gyfarfod â'r safonau iechyd a diogelwch angenrheidiol wrth storio a defnyddio'r cemegolion diwydiannol hyn wrth fynd ymlaen â'r gwaith datblygu.

Nid oes angen i'r iard adeiladu gael caniatâd cynllunio fel gwaith dros dro yn gysylltiedig â'r cynllun. Mae Rhan 4 o'r Gorchymyn Datblygiadau a ganiateir yn gyffredinol yn rhoi caniatâd i ddefnyddio ac adeiladau dros dro gydag amodau yn cynnwys amod yn dweud bod yn rhaid i'r tir gael ei adfer i'w gyflwr blaenorol mor fuan ac sydd yn rhesymol ymarferol wedi i'r gwaith gael ei wneud.

Mae swm o'r gwaith adeiladu yn cael ei reoli fel arfer o dan Ddeddf Rheoli Llygredd 1974. Fe all yr awdurdod lleol roi rhybudd o dan Adran 60 y Ddeddf yn gosod gofynion ynglŷn â'r ffordd y bydd y gwaith yn cael ei wneud. Fe all datblygwr wneud cais am ganiatâd Adran 61 ynglŷn â pha fethodolegau adeiladu fydd yn cael ei ddefnyddio, beth fydd yr oriau gweithio, pa ddulliau cadw swm i lawr fydd yn cael ei ddefnyddio a beth fydd y lefelau swm uchaf yn ystod y gwaith adeiladu. Mae hyn yn darparu cytundeb blaenorol rhwng yr awdurdod lleol a'r datblygwr ynglŷn â'r ffyrdd mwyaf ymarferol o reoli swm adeiladu. Fe ellir gweld cyfarwyddyd manwl ar asesu swm o safleoedd adeiladu yn BS5228. Nid ydym yn credu bod angen dyblygu'r darpariaethau hyn i bwrpasau cynllunio. Mae paragraff 1.2.4 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud:

"1.2.4 The planning system normally should not be used to secure objectives achievable under other legislation. The principle of non-duplication should be maintained even though the powers and duties resulting from other legislation may also be the concern of local authorities".

Ond, mae paragraff 1.2.5 yn dweud:

"...Even where consent is needed under other legislation, the planning system may have an important part to play, for example in deciding whether the development is appropriate for the particular location".

Mewn perthynas â'r defnydd o gemegolion diwydiannol a swm o'r gwaith adeiladu, nid ydym yn credu ei bod yn rhesymol i osod amodau cynllunio. Nid yw'n briodol gosod amodau a symudiadau traffig i mewn ac allan o'r safle e.e. gan y byddai cyfyngiadau o'r fath yn rhai anodd i'w gorfodi. Fodd bynnag, mae oriau'r gwaith adeiladu yn faterion all arwain at fwy na dim ond styrbans swm. Fe all cyfyngiad ar yr oriau gweithio roi ychydig o ysbaid i breswylwyr lleol oddi wrth y styrbans cyffredinol a'r tarfu fydd yn digwydd yn ystod y cyfnod adeiladu ac felly bwriedir gosod amod ynglŷn â'r mater hwn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

14C42 – Codi cyfleuster dosio ffliworeid unllawr yng Ngwaith Trin Dwr Cefni, Bodffordd – caniatáu 24-9-87.

14C42A – Codi uned storio a dymchwel y parapet i'r adeilad pwmpio yn Cefni WTW, Bodffordd – caniatáu 24-9-87.

14C42B – Gwaith ymestyn ac altro i adeilad yn Cefni WTW, Bodffordd – caniatáu 18-11-87

14C42C – Altro ac ymestyn i ddarparu gweithdy mecanyddol a thrydanol yn Cefni WTW, Bodffordd –

caniatáu 12-4-88.

14C42D - Codi adeiladau i helpu gyda gwella'r broses trin dŵr yn Cefni WTW, Bodffordd - caniatáu 19-4-93.

14C42E – Codi is-orsaf drydan yn Cefni WTW, Bodffordd – caniatáu 18-7-97

14C42F – Codi bloc toiledau newydd a phont droed i gerddwyr yng Nghronfa Ddwr Cefni, Bodffordd – caniatáu 15-6-98.

14C42G – Codi prtacabins fel swyddfeydd yn Cwfn WTW, Bodffordd – caniatáu 17-4-01.

14C42H – Cadw swyddfeydd dros dro (Portacabins)

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Effaith ar Fwynderau Preswyl: Mae yna bedwar bwthyn wedi'u trefnu yn deras ar y ffordd i mewn i'r safle GTD. Mae eu ffyrntiadau yn wynebu'r de ddwyrain ac mae'r gerddi cefn wedi'u hamgáu. Nid oes unrhyw ffenestri yn y talcen sy'n wynebu'r safle ond fe ellid gweld y safle ar hyd traws o'r ffenestri presennol.

Mae yna 55m rhwng pen y teras a phen yr adeilad y bwriedir ei adeiladu. Yn y lle rhyngddynt fe geir ardal o wair ger ochr y teras, ei ffordd fynediad preifat a bwnd pridd wedi'i dirlunio fydd yn 20m o led a 5m o uchder. Bydd y bwnd hwn yn rhedeg ar hyd holl led talcen yr adeilad.

Bydd rhai effeithiau dros dro yn codi o'r cyfnod adeiladu (ac fe ellir rheoli rhai o'r rhain trwy ddeddfwriaeth arall) ac ni fyddent yn rheswm digonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio. Bwriedir gosod amod i gyfyngu'r oriau gweithio. Mae yna resymau ymarferol ar y safle fel bodolaeth isadeiledd arall a'r angen i gael cyflenwad parhaol wedi cael effaith ar y lleoliad a ddewiswyd ar gyfer yr adeiladau. Nid ydym yn credu, fodd bynnag, bod yr effeithiau ar fwynderau preswyl, fel y mae'r gwrthwynebwyr wedi'u hamlinellu yn y paragraffau blaenorol, yn ddigon fel y dylid gwrthod caniatâd cynllunio.

Mae paragraff 3.1.7 Polisi Cynllunio Cymru yn dweud:

*“The planning system does not exist to protect the **private interests** of one person against the activities of another. Proposals should be considered in terms of their effect on the amenity and existing use of land and buildings in the public interest. The Courts have ruled that the individual interest is an aspect of the public interest, and it is therefore valid to consider the effect of a proposal on the amenity of neighbouring properties. However, such consideration should be based on general principles, reflecting the wider public interest (for example a standard of ‘good neighbourliness’), rather than the concerns of the individual”.*

Mae'r cynllun yn darparu mesurau i leihau'r effeithiau ar ddeiliaid cyfagos. Mae rhai o'r materion a godwyd gan breswylwyr Bythynnod Cefni yn ymwneud ag effeithiau tymor byr allai godi o unrhyw ddatblygiad yn ystod y cyfnod adeiladu ac nid ydynt yn unigryw nac yn arbennig i'r cynnig hwn. Mae gwella a pharhau i drin dŵr yfed yn cael ei gefnogi er lles ehangach y cyhoedd. Ni ddaethpwyd dros bob un o'r pryderon a godwyd gan y preswylwyr ynglyn â'r safle penodol hwn, ond mae'r cynllun yn mynd i'r afael â'r materion hynny i'r graddau y mae hynny'n bosibl o fewn cyfyngiadau'r datblygiad a'r safle.

Yr effaith ar Gymeriad yr Ardal: Mae'r adeiladau a'r tanciau a fwriedir yn strwythurau mawr. Dyluniwyd yr adeiladau i edrych fel adeiladau amaethyddol cyn belled ag sy'n bosibl e.e. yn y dewis o ddeunyddiau. Mae'r safle yn safle tir llwyd ac er bod yna dai ger y fynedfa i'r gwaith, maent yn cael eu gweld yn y dirwedd fel rhan o'r isadeiledd a'r ffurfiau adeileidig presennol. Bydd y cynigion yn cael eu gweld fel rhan o'r gwaith mwy ac er bod bwriad gwneud y gwaith tirlunio, fe fydd y cynllun yn parhau i fod yn ddatblygiad mawr na allai fod wedi cael ei sgrinio'n gyfan gwbl. O ystyried ei gyd-destun ar y safle tir llwyd hwn a'r diddordeb cyhoeddus

ehangach sy'n deillio o'r datblygiad, nid ydym yn credu bod y cynllun yn un annerbyniol. Mae'r Adain Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd wedi nodi y byddai newid y coed y bwriedir eu plannu yn well o ran lliniaru'r effeithiau ar y dirwedd ond disgwylir am ateb ffurfiol ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Materion Eraill: Nid oes unrhyw bryderon am ddiogelwch y briffordd wedi'u lleisio gan yr Awdurdod Prifffyrdd. Rhoddwyd ystyriaeth i faterion ecolegol ac mae'r gofynion sy'n codi o hynny wedi'u cynnwys yn yr amodau a fwriedir. Disgwylir am ymateb y Swyddog Iechyd Amgylcheddol ynglyn â swm ar adeg ysgrifennu'r adroddiad a gofynnir i'r Pwyllgor ganiatáu pwerau dirprwyedig i roi amodau pellach mewn perthynas â'r mater hwn fel y bydd angen. Gofynnwyd hefyd am fanylion pellach yn ymwneud â chael gwared o ddwr wyneb ac unwaith yn rhagor gofynnir am bwerau dirprwyedig fel bydd angen i osod amodau fel bo'r angen. Bydd mynediad i ochr y llyn i bwrrpasau hamdden yn cael ei ddiogelu. Mynegwyd pryder mai ffordd breifat yw'r ffordd sy'n arwain i'r safle ac nad oes unrhyw hawliau tramwy cyhoeddus ar ei hyd. Mater sifil yw hwn er bod Dwr Cymru wedi cyhoeddi taflen "Cyfarwyddyd i Hamdden o amgylch Cronfeydd Dwr Cymru" sy'n rhestru'r cyfleusterau sydd ar gael ar ei safle, yn cynnwys Cronfa Ddwr Cefni, ac sy'n nodi maes parcio cyhoeddus sydd ar gael oddi ar y B5111 yn hytrach na'r B5109. Mae gan Cymdeithas Bysgota leol gyfleusterau ger ochr y llyn ac mae mynediad i'r cyfleusterau hyn wedi'i ddarparu o fewn y cynllun.

7. Casgliad

Mae'r cynllun yn bwriadu darparu proses fwy modern a phroses well o fewn yr adeiladau modern ar y safle er mwyn parhau i drin cyflenwadau o ddwr yfed. Mae'r cynllun wedi cymryd i ystyriaeth yr effeithiau ar fwynderau preswyl, ecoleg a'r dirwedd ehangach.

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) Ni chaniateir defnyddio'r adeiladau hyd nes bo'r bwnd pridd sy'n eu gwahanu oddi wrth yr anheddau, Bythynnod Cefni ac sydd wedi'i ddangos ar ddyluniad Tirlun Barr 12/09/PP/01 ac wedi'i nodi mewn glas ar y cynllun sydd ynghlwm wrth y caniatâd hwn, wedi'i adeiladu a'i blannu yn unol â'r cynllun tirlunio cymeradwy a ddangosir ar ddyluniad Tirlun Barr rhif 12/09/PP/01. Rhaid i weddill y cynllun tirlunio gael ei wneud yn hollol unol â'r dyluniadau cymeradwy (dyluniad Tirlun Barr rhif 12/09/PP/01) o fewn y tymor plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r adeilad neu gwblhau'r datblygiad, prun bynnag yw'r cyntaf. Rhaid i'r cynlluniau tirlunio gael eu cynnal a'u cadw am gyfnod o 5 mlynedd o'u plannu a rhaid i unrhyw goed neu lwyni sy'n marw neu'n cael eu difrodi'n ddifrifol neu'n clafychu'n ddifrifol yn ystod y cyfnod hwn gael ei newid yn ystod y tymor plannu nesaf gyda rhai eraill o'r un maint a rhywogaeth i'r rhai a blannwyd yn wreiddiol oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r safle ac er lles mwynderau preswyl.

(03) Ni chaniateir darparu unrhyw oleuadau allanol ar yr adeiladau nac o fewn nac ar berimedr y safle hyd nes y bo manylion am y cynllun wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i unrhyw gynllun a gyflwynir fod wedi'i ddylunio i gyfeirio goleuni i mewn i'r safle ac i osgoi i unrhyw oleuni neu lewyrch golli y tu hwnt i'w perimedr. Rhaid gweithredu'r cynllun wedi hynny yn hollol unol â'r manylion fydd wedi'u cymeradwyo oni bai bod yr awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig cyn hynny i unrhyw newid.

Rheswm: Er lles mwynderau'r ardal.

(04) Rhaid gwneud gwaith clirio safle ac adeiladu yn hollol unol â'r argymhellion geir yn yr adroddiad ecolegol baratowyd gan Black a Veatch (Dogfen rhif 174122-00-0405) a rhaid cadw'r holl gofnodiadau ysgrifenedig a ffotograffig o'r holl waith siecio cyn adeiladu a pheri iddynt fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol o wneud cais, ynghyd ag unrhyw gofnodiadau ysgrifenedig a ffotograffig o unrhyw ofynion yn codi o ganlyniad i waith siecio cyn adeiladu.

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir all fod yn bresennol.

(05) Ni chaniateir gwneud gwaith dymchwel nac adeiladu y tu allan i 0700 awr i 1900 awr dydd Llun i ddydd Gwener a dim ar unrhyw amser ar ddydd Sadwrn, dydd Sul na'r Gwyliau Banc heb i ganiatad ysgrifenedig blaenorol yr awdurdod cynllunio lleol gael ei roi.

Rheswm: Er lles mwynderau preswyl.

Rhif y Cais: 24C192D Application Number

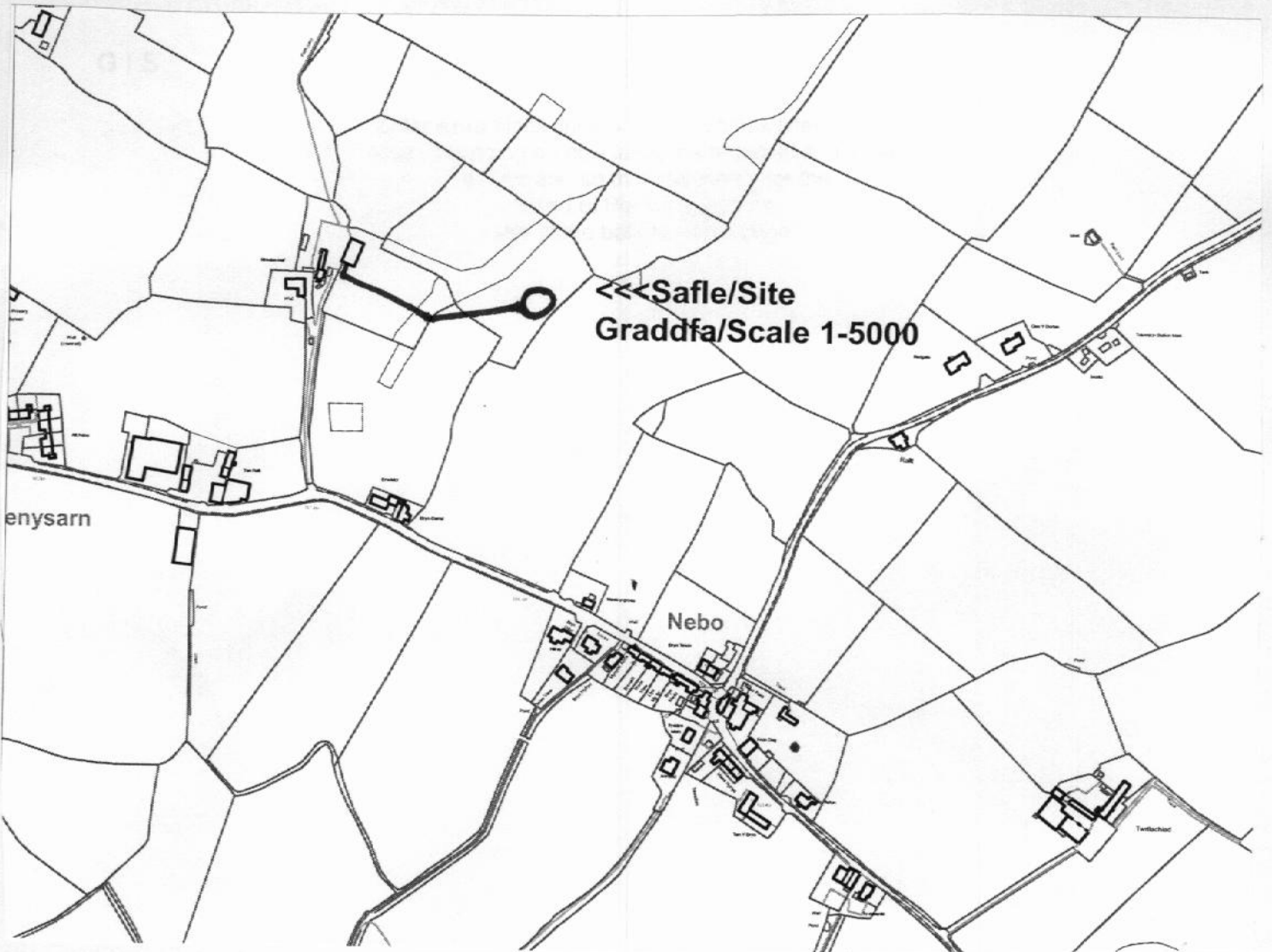
Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs J & T Shaw
c/o Aspire Planning Ltd
Second Floor Offices
15 Boulevard
Weston super Mare
Avon
United Kingdom
BS23 1NR**

Codi twrbin wynt gyda uchder hwb hyd at uchafswm o 15m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 7.5m a uchder blaen unionsyth fertigol hyd at uchafswm o 19m ar dir yn

Erection of a wind turbine with a maximum hub height of up to 15m, rotor diameter of up to 7.5m and maximum upright vertical tip height of up to 19m on land at

Rhiwlas, Nebo, Penysarn



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei ailgyflwyno yn dilyn penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog.

1. Ymateb i Benderfyniad yr Aelodau

Fe benderfynodd yr Aelodau wrthod y cais am y rheswm a ganlyn:

Fe fyddai yna effaith andwyol ar y dirwedd.

Yng nghyswllt hyn, nid yw Swyddog Tirlun yr Adran yn gwrthwynebu ac mae'n dweud:

"Byddai'r tyrbín arfaethedig i'w weld o nifer o safleoedd cyhoeddus ger yr AHNE ac mewn rhai golygfeydd yng nghyd-destun yr AHNE ac o ffin yr AHNE. Byddai ei arwyddocâd yn y dirwedd yn cael ei liniaru gan y topograffi lleol a sgrinio naturiol ac adeiledig. Nid yw'n ymddangos bod y datblygiad arfaethedig mewn lle digon amlwg i fod yn andwyol i dirwedd hanesyddol nac arfordirol yr AHNE a byddai ei effaith weledol yn bennaf i ardaloedd y tu allan i'r AHNE ac fe fyddant yn rhai lleol a rhai gweddol andwyol".

2. Casgliad

Yng ngoleuni hyn, nid ydym yn credu y dylid gwrthod y cais ar sail y dirwedd ac mae'r argymhelliad yn parhau yn un o ganiatáu'r cais.

3. Argymhelliad

Caniatáu

(01) The development to which this permission relates shall be begun not later than the expiration of five years beginning with the date of this permission.

Reason: To comply with the requirements of the Town and Country Planning Act 1990.

(02) Rhaid gosod y tyrbín gwynt gan berson cymwys yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwyr ar arolwg o'r safle.

Rheswm: Er lles mwynderau

(03) Ni chaniateir i sŵn cronol o'r tyrbín gwynt, wedi'i fesur 3.5m o wyneb unrhyw eiddo cyfagos gyda rhywun yn byw ynddo ac nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, fod yn fwy na 35db LA90, 10 munud hyd at gyflwymder gwynt o 10m/s ar uchder 10m. Lle bo'r rhan fwyaf sensitif i sŵn yn unrhyw eiddo cyfagos uwchben lefel y ddaear, rhaid i'r lleoliad monitro fod 1m o'r wyneb gyda chywiriad wyneb o -3db(a) yn cael ei osod.

Rheswm: Er lles mwynderau

(04) Ni chaniateir i'r tyrbîn gwynt fod yn un tonyddol o ran ei natur.

Rheswm: Er lles mwynderau

(05) Pe bai'r Awdurdod Lleol yn derbyn cwyn wedi'i chyfiawnhau o niwsans sŵn ynglŷn â'r tyrbîn gwynt, rhaid i'r ymgeisydd gynnal prawf sŵn ar ei gost ei hun er mwyn dangos cydymffurfiaeth gydag amod 3 a 4 uchod. Rhaid i'r fethodoleg a ddefnyddir i benderfynu a oes cydymffurfiaeth fod wedi'i gytuno ag Adain Iechyd Amgylcheddol yr Awdurdod Lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau

Rhif y Cais: 39C291A/1 Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Gareth Cleaver
c/o Penseiri Russell-Hughes Architects
56 Bridge Street,
Llangefni,
Ynys Môn.
LL77 7HH.

Codi bloc o flatiau yn cynnwys 6, 2 ystafell wely ar dir yn

Erection of a block of flats containing 6 no, 2 bed flats on land at

Menai Quays, Water Street, Menai Bridge



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn cael ei adrodd i'r pwyllgor oherwydd bod y cais yn cynnwys gwyrriad a swyddogion yn argymhell i'w gymeradwyo.

Yn unol ag argymhelliad y swyddog y penderfynwyd cynnal ymweliad safle ar y pwyllgor cynllunio diwethaf.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cynnig

Mae safle'r cais arferai gael ei ddefnyddio fel iard goed oedd yn cynnwys yr ochrau gorllewinol a dwyreiniol y rhan hon o'r Stryd y Dŵr. Mae ochr ddwyreiniol wedi cael ei datblygu i fod yn iard storio cychod gyda chyfleusterau cysylltiedig a bwyty fel y manylir yn yr hanes cynllunio isod. Mae'r cais hwn yn ymwneud ag ochr orllewinol Heol y Dwr y rhan fwyaf ohonynt bellach wedi cael ei ddatblygu at ddibenion preswyl.

Mae nifer o adeiladau rhestredig yn agos at y datblygiad yn arbennig i Westy'r Victoria sydd wedi ei leoli i'r gorllewin neu gefn y datblygiad ac mae o fewn ardal sydd wedi'i dynodi fel rhan o ardal gadwraeth.

Gwneir y cais ar gyfer adeilad tri llawr sy'n cwmpasu chwe fflat. Byddai'r cynllun yn debyg i'r ddau floc o fflatiau a adeiladwyd eisoes yn bodoli eisoes ar ochr orllewinol Stryd y Dŵr. Yn allanol byddai'r adeilad do llechi ar oleddf a byddai'r waliau yn cael ei rendro. Byddai maes parcio yn cael ei ddarparu i'r de o'r datblygiad.

Mae'r datganiad dylunio a mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys ffotogyfosodiadau y datblygiad o edrych arno o Water Street & St Georges Road. Montage ffotograffig ychwanegol yn dangos golygfeydd presennol ac arfaethedig y datblygiad o dir o Westy'r Victoriaeu cyflwyno ym mis Rhagfyr 2011 ar gais yr awdurdod cynllunio lleol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Deunydd Hanes Cynllunio
- Pam yw'r cais yn groes i'r Cynllun Datblygu A'r Derbynioldeb Y Datblygu Mewn Egwyddor.
- Dylunio, Cynllun a Ymddangosiad Allanol
- Mae gan y lleoliad o Adeiladau Rhestredig
- Ardal Gadwraeth
- Effaith ar Amwynderau Preswyl
- Draenio a Llifogydd
- Priffyrdd
- Ystyriaethau Perthnasol Eraill

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd (cymeradwywyd Tachwedd 1993)

D22 Cyffiniau Adeiladau Rhestredig
D25 Ardal Gadwraeth
D29 Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn (mabwysiadwyd Rhagfyr 1996)

1 Polisi Cyffredinol
2 Swyddi Newydd (S30 Glannau)
40 Cadwraeth Adeiladau
41 Cadwraeth Adeiladau
42 Dyluniad
48 Meini Prawf ar gyfer Codi Tai

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd 2006

GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
HP3 Datblygiad Tai Newydd – Prif Ganolfannau a Chanolfannau Eilaidd
EN13 Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 4, Chwefror 2011)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dyluniad (2009)

Cylchlythyr 61/96 “Cynllunio a’r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth

Briff Datblygu y Glannau (1997) - Mae'r briff datblygu yn barod tra bod y iard goed yn weithredol ac mae'r mae hefyd yn cwmpasu'r Safle gerllaw Min y Don. Ers paratoi'r briff datblygu tua 15 mlynedd wedi mynd heibio, y Stryd y Dŵr ar y safle wedi bod yn sylweddol ac ailddatblygu ardal gadwraeth wedi ei ddynodi. Pwysau wedi cael ei briodoli i'r briff datblygu gymesur i'r ffactorau hyn.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol Dim sylwadau a dderbyniwyd.

Cyngor Cymuned wrthwynebiad cryf iawn - gan nodi gorddatblygu, allan o gymeriad gyda'r ardal, materion parcio, system garthffosiaeth annigonol a phroblemau draenio.

Priffyrdd: Amod argymhellir ar barcio ceir.

Draenio Budr a arwyneb trefniadau draenio dŵr yn foddhaol mewn egwyddor.

Ymgynghorydd Amgylcheddol Dim sylwadau ecolegol.

Gwasanaethau Amgylcheddol Delir y bydd y datblygiad arfaethedig o 3 llawr tai yn cael ei leoli yng nghefn yr eiddo a adwaenir fel Menai Ceiau, Menai Bridge, LL59 5DB a Gwesty'r Victoria, Telford Road, Menai Bridge, LL59 5DR. Pryder hefyd wedi cael ei godi mewn perthynas ag unrhyw sŵn posibl o adloniant trwyddedig, megis cerddoriaeth uchel, yn deillio o Westy'r Victoria yn ystod eu horiau o adloniant rheoledig a thrwyddedu.

Yn wyneb hyn, argymhellir felly bod yr ymgeisydd yn ymgymryd a gweithredu cyngor gan ymgynghorydd acwstig chymwysterau addas mewn perthynas â meini prawf dylunio a lefelau sŵn dan do cysylltiedig y gellid eu cyflawni drwy wydr fanyleb acwstig o fewn y datblygiad hwn. Dylai'r meini prawf sŵn fanyleb Mewnol ar gyfer y datblygiad preswyl yn cael ei gynllunio i gyrraedd y safon 'dda' yn hytrach na'r 'rhesymol' safonol fel y nodir yn BS 8233:1999 inswleiddio Sain a lleihau swm ar gyfer adeiladau - Cod ymarfer.

Swyddog cadwraeth

Yn sylwadau dyddiedig 01.08.11 Swyddog Cadwraeth y Cyngor yn datgan:

Mae'r safle yn gorwedd ger y rhestredig John Edwards Warws a Victoria Hotel ac mae'n y tu mewn i'r ardal gadwraeth ddynodedig.

Gan gyfeirio at yr ystyriaethau uchod ac yn sgil y datblygiad presennol fel a caniatâd fel cymeradwy presennol ar y tir, rwyf o'r farn y bydd y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o amgylchedd adeiledig a safbwynt cadwraeth.

Yn dilyn cynhyrchu montage ffotograffig o blaid y cais fel gwybodaeth ychwanegol Swyddog Cadwraeth y Cyngor ail-gadarnhau y sylwadau a wnaed uchod.

Yn sylwadau dyddiedig 29.03.12 Swyddog Cadwraeth y Cyngor ymateb yn uniongyrchol at y gwrthwynebwyr a mynd i'r afael â hanes y safle, hanes cynllunio a'r effaith ar y lleoliad Victoria Hotel a hyfywedd economaidd yn y dyfodol o Westy'r Victoria.

Mewn e-bost o 20.06.12 y cyngor Swyddog Cadwraeth wedi asesu yn fanwl yr effaith bosibl y datblygiad ar tri adeilad rhestredig gradd II yn: Victoria Hotel, Capel Presbyteraidd Saesneg a'r Warws John Edwards gan roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r yr adeiladau neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

Mae'r Ardal Gadwraeth yn 2004 oherwydd y diddordeb pensaernïol a hanesyddol yr, treftadaeth ardal ddiwydiannol ac adeiladau rhestredig.

Mewn e-bost o 22.06.12 Swyddog Cadwraeth y Cyngor yn datgan yr is-ardal sy'n cynnwys y rhan hon o'r ardal gadwraeth yn cynnwys llain gul ar hyd glan y dŵr yn uniongyrchol i'r dwyrain o'r bont grog. Hen dir diwydiannol sy'n gysylltiedig â'r gwaith ar y bont a gweithgareddau adeiladu llongau yn ddiweddarach yn parhau. Yn ddiweddarach adeiladau preswyl ac addasiadau wedi cael eu hintegreiddio ymhlith y olion diwydiannol ynghyd â man agored cyfyngedig cyhoeddus ar hyd y draethlin o droed y bont grog i St George Pier. I grynhoi, mae'r cymeriad ac ymddangosiad yr ardal pwnc yn cynnal intermix o adeiladau tai a masnachol (rhai ohonynt wedi cael ei drawsnewid i dai) o arddulliau pensaernïol amrywiol ac yn gorffen sydd wedi datblygu dros Swyddog Cadwraeth gyfnod hir o amser ac yn dal i ddatblygu heddiw. Wrth gloi dywedir bod y datblygiad o ansawdd uchel ac y byddai'n integreiddio i gymeriad a golwg yr ardal gadwraeth, sylw arbennig wedi ei roi gan y priodoldeb o gadw neu wella cymeriad neu olwg yr ardal honno.

Asiantaeth yr Amgylchedd Dim gwrthwynebiad.

Dwr Cymru Caniatâd amodol.

Tri llythyr yn gwrthwynebu'r fel y'i cyflwynwyd isod:

Mewn llythyr dyddiedig 2011/06/29 Mr Huw Jones gwrthrychau ar y seiliau canlynol:

1. Ynys Môn datgan polisïau Cyngor Sir bod y cyngor yn ceisio cefnogi cymunedau cryf, bywiog a chynhwysol, cymunedau cytbwys a chefnogi cymunedau cynaliadwy. Nid yw'r datblygiad yn cydymffurfio â'r gofynion hyn ac yn dangos datblygiadau masnachol hapfasnachol ceisio elw er anfantais i gymunedau
2. Fflatiau digonol ar gael ar Stryd y Dŵr am brisiau sydd y tu hwnt i'r boblogaeth gyffredinol-ddatblygiad ddylai fod ar gyfer cyfarfod tai fforddiadwy angen lleol.
3. Datblygiad presennol yn darparu ar gyfer yr ychydig breintiedig yn unig ac nid yw'n cynnwys y rhan fwyaf o bobl sy'n cael effaith negyddol ar y gymuned.

4. Nid yw'r fflatiau a adeiladwyd eisoes yn cyfrannu i fusnesau lleol, busnesau sydd wedi cau i lawr yn y misoedd diwethaf yn cael eu rhestru, a ffotograffau wedi'u hamgáu fel tystiolaeth.

Mewn e-bost o 2012/02/24 o CDN Planning ar ran y perchnogion o Westy'r Victoria y gwrthwynebiadau canlynol wrth drafod:

1. Pryderon a fynegwyd gan ystyried y bwriad o'i gymharu â'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol.
2. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi bod Cynllun A amgaeëdig â'u harsylwadau yn dangos y caniatad gwreiddiol ar gyfer tai ar y safle hwn ynghyd â chynigion 3 a 4 llawr blaenorol a gafodd eu hystyried yn annerbyniol gan y cyngor a'i diwygio wedyn.
3. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi bod Cynllun B hamgáu gyda'r eu harsylwadau yn dangos y cynllun diwygiedig derbynol yn bloc (cymeradwy) sy'n dangos y tai tri llawr mewn glas a dau dŷ deulawr mewn gwyrdd. Wisgodd ar hyn yn awr yn y bloc arfaethedig o dair o fflatiau llawr lleoli ar safle y tai a ganiatawyd yn flaenorol 2 a 3 llawr ar y safle.
4. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi bod Cynllun amgáu gyda'u sylwadau C yn dangos y cynigion presennol gydag amlinelliad y 2 a 3 a gymeradwywyd o dai deulawr sy'n gorwedd o flaen Gwesty'r Victoria thoreth mewn glas. Mae'r rhan dywyll gwyrdd yn dangos hyd a lled y uchder ychwanegol yn cynyddu fwy na'r hyn a gymeradwywyd eisoes. Bydd hyn yn uniongyrchol o flaen Gwesty'r Victoria a bydd yn cael effaith andwyol ar ei leoliad a'r rhagolwg o'r ardd neu gwrtil yr adeilad rhestredig. Bydd y to arfaethedig mewn gwirionedd fod tua 1.5 metr yn uwch na'r is man eistedd allanol yng Ngwesty'r Victoria.
5. Mae'r gwrthwynebydd yn nodi bod Cynllun D yn gynllun a gyflwynwyd ac yn eu hystyried yn ystod ystyriaeth yr awdurdod cynllunio lleol o'r cais blaenorol yn dangos montage ffotograffig defnyddiol a gynhyrchwyd gan y penseiri. Maent yn datgan gwnaed cais i geisio gostyngiad yn y tair elfen llawr y datblygiad (a ddangosir gwyrdd) i'r amlinelliad du a ddangosir ar y darlun. Er nad yw toeau talcennog eu cynnwys, yr elfen dri llawr y datblygiad ei leihau i ddau - oherwydd ei effaith dybiedig ar leoliad yr adeilad rhestredig.
6. Mae'n bwysig nodi bod y newidiadau arfaethedig yn bresennol pan fydd gosod o fewn cyd-destun y datblygiad a gymeradwywyd, yn cymryd y cynnig yn ôl i'r maint ac uchder a gafodd ei ystyried yn amlwg yn annerbyniol ar y cais blaenorol. Mae cymhariaeth o gynlluniau C & D gwneud hyn yn glir.
7. Mae'r gwrthwynebydd yn cydnabod y bydd bloc o tai tri llawr i'r gorllewin yn cael ei ddileu a'i ddisodli gyda mannau parcio, fodd bynnag, nad yw'r rhan hon o'r safle yn weladwy o Westy'r Victoria ac nid yw'n effeithio ar ei lleoliad. Mae'n ymddangos bod yma i gyflwyno un arall bloc mawr o fflatiau gan y bydd arfaethedig yn cael effaith andwyol ar y lleoliad o Westy'r Victoria gan y bydd y blaendir yn cael ei ddominyddu gan y bloc arfaethedig newydd a'r bloc a gymeradwywyd yn flaenorol (llun wedi ei hamgáu) tra bod y lleoliad hanesyddol a'r treflun yma oedd canolbwynt y osod Victoria Hotel.
8. Y cyd-destun hanesyddol yma mor bwysig bod efallai y byddwch am geisio barn annibynnol ar y newidiadau hyn a chyda hynny mewn golwg, awgrymir y dylai'r awdurdod cynllunio lleol ystyried canfasio barn y Comisiwn Dylunio Cymru.
9. Yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd dywedir nad oedd y perchnogion o Westy'r Victoria gwrthwynebu'r egwyddor y datblygiad ar y safle hwn ac mae'n ymddangos ddylai fod y datblygwr yn dymuno newid y cynlluniau a gymeradwywyd o dai pâr yn fflatiau, yna ffordd fwy priodol o wneud hynny yw newid y cynnig fel bod y bloc o fflatiau wedi ei leoli i'r gorllewin gyda'i maes parcio arfaethedig ger yr ardal barcio bresennol i'r dwyrain. Yn y ffordd honno byddai lleoliad y gwesty a restrir yn cael eu diogelu fel sy'n ofynnol gan y gofynion statudol a osodir ar yr awdurdod cynllunio lleol.

Amgaeaf copi o gwrthwynebiad a gyflwynwyd uchod CDN Planning amgáu llythyr dyddiedig 2005/12/21 yn gwrthwynebu'r cais cynllunio 39C291K ac maent yn nodi bod y pwyntiau a wnaed yn yr un mor berthnasol i cynnig presennol.

1. Effaith ar yr adeilad rhestredig ac ardal gadwraeth. Mae cyflwr y gwrthwynebwyr mewn perthynas â 39C291K y byddai tri annedd llawr o flaen Gwesty'r Victoria yn cael effaith andwyol ar osodiad yr adeilad rhestredig, byddai'n lleoliad yr hen warws rhestredig ac yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal gadwraeth ardal. Wrth benderfynu ar y cais ar gyfer y datblygiad Water Street y cyngor, felly, mae gofyniad statudol i roi sylw arbennig i gadw y lleoliad o Westy'r Victoria a'r warws a restrir ar Stryd y Dŵr.

2. Yn yr achos hwn (39C291K) y gwrthwynebwyr datgan nad ydynt yn credu y byddai'r cynigion yn gwarchod lleoliad y gwesty Victoria neu'r warws ar Stryd y Dŵr. Un o nodweddion pwysicaf y Gwesty Victoria yw ei leoliad a'r rhagolwg ar agor mae'n mwynhau dros y safle'r cais tuag at Afon Menai. Yn yr un modd y vista llawn ac agored y gwesty pan welir o'r Afon Menai yn ffurfio rhan annatod o osodiad yr adeilad rhestredig a chymeriad yr Ardal Gadwraeth.

3. Ffotograffau eu hamgáu gyda'r gwrthwynebiad i'r cais cynllunio 39C291K mae gan y gwrthwynebydd yn datgan yn dangos yr agwedd a rhagolygon y gwesty wedi mwynhau ers bron i 170 o flynyddoedd ac mae hefyd yn dangos bod y dirwedd fel y gwelir oddi wrth y dŵr yn cael ei ddominyddu gan y lleoliad graddfa, cymeriad ac agored y gwesty. Mae pwysigrwydd y rhagolygon o Westy'r Victoria fel rhan o'i lleoliad yn cael ei gydnabod yn y disgrifiad rhestru. Y disgrifiad o leoliad y pwrpasol yn datgan bod y gwesty gwesty wedi ei osod yn ôl o'r ffordd gyda gerddi yn y cefn yn edrych dros Afon Menai. Os bydd y cais (39C291K) yn cael ei gymeradwyo byddai hyn yn gwesty sydd wedi mwynhau yn agwedd agored a rhagolygon tuag at Afon Menai ers tua 1840 yn cael ei effeithio'n sylweddol nid yn unig o ran ei leoliad ffisegol a gweledol, ond hefyd o ran hyfywedd economaidd. Mae'r manylion rhestru yn ymwneud â'r Gwesty Victoria cyfeirio ato fel rhai o bwys hanesyddol fel sy'n dyddio o gyfnod pwysig o dwf economaidd yn dilyn adeiladu Pont Menai.

4. Mae'r gwesty yn cadw hyn arwyddocâd economaidd ac mae'n cyflogi 45 o bobl. Mae'r rhan fwyaf o incwm y gwesty yn deillio o swyddogaethau fel priodasau, bedyddiadau a digwyddiadau preifat eraill sy'n dod i Westy'r Victoria yn bennaf oherwydd ei weld a'r rhagolwg ar agor yn edrych dros Afon Menai. Byddai colli agwedd hon yn effeithio ar yr adeilad rhestredig ar eu golwg ac yn economaidd. Mae'n ofyniad statudol i gadw ar leoliad adeilad rhestredig ond rhaid iddo hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol y mae'n rhaid i hyfywedd economaidd y Gwesty'r Victoria yn cael eu hystyried gan nad yw ond yn fusnes teuluol a sefydlwyd hir sydd wedi buddsoddi yn y ffabrig yr adeilad rhestredig, ond mae hefyd yn gyfleuster cymunedol pwysig yng nghanol Porthaethwy.

5. Materion amwynder preswyl mewn perthynas â'r anheddau 3 llawr gyda lloffttydd cefnu ar y gerddi o gwesty â thrwydded i fasnachu tan ystafell swyddogaeth 02.00am. The yn y cefn yn rhan annatod o'r busnes a lle y rhan fwyaf o gerddoriaeth yn hwyr y nos yn digwydd. Ni all y Gwesty Victoria disgwyl i weithredu wahanol yn y dyfodol pan fydd wedi mwynhau ei sefyllfa heb unrhyw gymdogion preswyl ger am nifer o flynyddoedd, dylid rhoi ystyriaeth ofalus i gyflwyno eiddo preswyl gyda lle cyfyngedig ar gyfer lliniaru.

6. Effaith ar y warws rhestredig. Mae'r tri Byddai adeilad deulawr yn dominyddu a thros pŵer y warws rhestredig.

Mewn llythyr o 2012/02/24 o CDN Planning ar ran y perchnogion o Westy'r Victoria y gwrthwynebiadau canlynol wrth drafod.

1. Mae perchnogion y Gwesty Victoria bryderon mewn perthynas â'r effaith ar y lleoliad y gwesty o edrych arno o fewn y gwesty, o'r ardd gwesty sydd yn naturiol yn ffurfio rhan o gwrtil yr adeilad rhestredig a hefyd i farn y gwesty gan Ddwr Street. Mae'r pryderon hefyd yn ymestyn i effaith y cynnig ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal gadwraeth a hefyd ar leoliad yr adeilad warws John Edwards.

2. Materion gweithdrefnol - Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig yn ar y cais cynllunio ar 2011/08/10 dangos ffosydd cerrig newydd arfaethedig yng nghefn yr adeilad newydd arfaethedig o fewn 300mm o ffin wal gynnal. Ni chafwyd unrhyw ffurfiol ail-ymgynghori neu hysbysu cymdogion y newid hwn. Fel y gwyddoch efallai bu materion a godwyd ar safleoedd cyfagos lle mae gwaith wedi ei wneud mor agos i'r ffin parti-waliau gyda'r datblygwr yn gorfod ôl-weithredol delio â'r materion sy'n codi o dan y Deddfau Waliau Cydrannol. Mae nifer o bryderon y cymdogion wedi gan gynnwys Gwesty'r Victoria yn ymwneud â materion draenio ac effaith gwaith draenio ar sefydlogrwydd y wal derfyn cadw. Yn yr achosion eraill ar ôl cael gwybod am y cynigion i weithio'n agos i'r waliau terfyn berchnogion y Gwesty Victoria penodi arbenigwr i asesu effaith cynigion ar eu heiddo. Nid ydynt wedi cael cyfle i wneud hynny yn yr achos hwn gan nad ydynt wedi cael eu hysbysu o hyn newid sylweddol yn y cynlluniau a gyflwynwyd. O ystyried pa mor agos yw'r arfaethedig cysylltiadau dŵr wyneb newydd i Westy'r Victoria eiddo a wal gynnal, yna dylai'r ffurfiol ail-weithdrefn hysbysiad wedi cael eu dilyn. Os yw'r cais yn cael ei benderfynu heb gweithdrefnau priodol yn cael eu dilyn, yna mae hynny'n gadael unrhyw benderfyniad yn agored i her gyfreithiol ac mae ein cleientiaid wedi cynghori mai eu bwriad i fynd ar drywydd y llwybr hwn.

3. Effaith ar yr adeilad rhestredig ac ardal gadwraeth - Y wladwriaeth gwrthwynebwyd y eu bod wedi gwneud yn glir yn flaenorol, yn eu barn y cynigion yn cael effaith andwyol ar leoliad yr adeilad rhestredig Victoria Hotel a'r rhestredig John Edwards Warehouse. Ar ôl gweld y montage ffotograffig maent yn datgan eu bod yn dal yn bryderus y byddai'r arfaethedig o 3 bloc o fflatiau llawr o flaen Gwesty'r Victoria yn cael effaith andwyol ar osodiad yr adeilad rhestredig Victoria Hotel, lleoliad yr hen warws rhestredig a byddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad ac ymddangosiad yr ardal gadwraeth.

4. Mae'r gwrthwynebiad yn ei gwneud yn glir bod yn eu holl gyflwyniadau sy'n ymwneud â datblygu nad yw perchnogion y Gwesty Victoria wedi gwrthwynebu'r egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y hen iard goed ar Stryd y Dŵr. Maent yn datgan ei bod bellach yn glir y bydd y cynigion presennol yn cael effaith andwyol ar y lleoliad a hyfywedd y gwesty ac maent yn teimlo gorfodi i barhau i wrthwynebu'r cais presennol.

5. Bydd yr adeilad yn fflatiau flocio'r lleoliad panoramig a gosod y gwesty fel mwynhau o lan y dŵr a bydd yn effeithio ar y rhagolygon ar gyfeiriad y môr o'r ardd gwesty a ffenestri llawr gwaelod.

6. Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ym mharagraff 6.5.7 y canlynol:

'Lle mae datblygiad yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, neu ei leoliad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig y mae'n meddu'

7. Wrth benderfynu ar y cais ar gyfer y datblygiad Water Street y cyngor, felly, mae gofyniad statudol i roi sylw arbennig i gadw y lleoliad o Westy'r Victoria a'r warws a restrir ar Stryd y Dŵr. Yn yr achos hwn y gwrthwynebwyd datgan nad ydynt yn credu bod y cynigion presennol gadw lleoliad Gwesty'r Victoria neu'r warws ar Stryd y Dŵr.

8. Un o nodweddion pwysicaf y Gwesty Victoria yw ei leoliad a'r rhagolwg ar agor mae'n mwynhau dros y safle'r cais tuag at Afon Menai. Yn yr un modd y vista llawn ac agored y gwesty pan welir y ffurflenni Afon Menai a rhan annatod o osodiad yr adeilad rhestredig a'r cymeriad yr Ardal Gadwraeth.

9. Mae'r gwesty wedi mwynhau rhagolygon gwych ar gyfer bron i 170 mlynedd a golygfeydd o'r dŵr a'r glannau wedi cael eu dominyddu gan y lleoliad graddfa, cymeriad, amlygrwydd ac agored y gwesty. Byddai cyflwyno bellach 3 bloc o fflatiau llawr yn union o flaen y gwesty yn newid y gosodiad hwn yn gyfan gwbl ar draul cymeriad nid yn unig yr adeilad rhestredig, ond hefyd yn yr ardal gadwraeth yn gyffredinol.

10. Mae pwysigrwydd y rhagolygon o Westy'r Victoria fel rhan o'i lleoliad yn cael ei gydnabod yn y disgrifiad rhestru. Y disgrifiad o leoliad y pwrpasol yn datgan bod y gwesty gwesty; wedi ei osod yn ôl o'r ffordd gyda

gerddi yn y cefn yn edrych dros Afon Menai.

11. Os bydd y cais yn cael ei gymeradwyo y gwesty sydd wedi mwynhau yn agwedd agored a rhagolygon tuag at Afon Menai gan y byddai tua 1840 yn cael ei effeithio'n sylweddol nid yn unig o ran ei leoliad ffisegol a gweledol, ond hefyd o ran ei hyfywedd economaidd.

12. Mae'r manylion rhestru yn ymwneud â'r Gwesty Victoria cyfeirio ato fel rhai o bwys hanesyddol fel sy'n dyddio o gyfnod pwysig o dwf yn dilyn adeiladu Pont Menai. Mae'r gwesty yn cadw hyn arwyddocâd economaidd heddiw ac wedi cael ei ymestyn yn sympathetig er mwyn darparu ystafelloedd gwely ychwanegol a gofod ystafell achlysuron. Mae'r gwesty bellach yn cyflogi dros 45 o staff amser llawn a rhan. Mae'r rhan fwyaf o incwm y gwesty yn deillio o swyddogaethau fel priodasau, bedyddiadau a digwyddiadau preifat eraill sy'n dod i Westy'r Victoria yn bennaf oherwydd ei leoliad ac agwedd agored yn edrych dros Afon Menai.

13. O ran cynllunio oes gan neb yr hawl i gael barn. Fodd bynnag, mae'r mater yn yr achos hwn yw bod y manteision Gwesty Victoria o agwedd agored yn edrych dros Afon Menai a bob amser wedi ei wneud. Byddai colli agwedd hon yn effeithio ar yr adeilad rhestredig yn weledol ac yn economaidd. Mae'n ofyniad statudol i gadw ar leoliad adeilad rhestredig, ond rhaid iddo hefyd fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol y mae'n rhaid i hyfywedd economaidd y Gwesty'r Victoria yn cael eu hystyried gan nad yw ond yn fusnes teuluol a sefydlwyd hir sydd wedi buddsoddi yn y ffabrig yr adeilad rhestredig ond mae hefyd yn gyfleuster cymunedol pwysig yng nghanol Porthaethwy.

14. Asesiad o'r cynigion gan y Tîm Amgylchedd Adeiledig - yr ymatebion i'r ymgynghoriad perthnasol yn wan iawn yn hyn o beth, ond bellach ac maent yn fwy difrifol cyfeirio at gamddehongli sylfaenol o'r sefyllfa bresennol sy'n ymwneud â datblygu a gymeradwywyd. Mae'r testun o Ddeddf Cynllunio Uwch Swyddog Cadwraeth ymateb ymgynghori 'terfynol' darllen fel a ganlyn:

'Rwyf wedi trafod y mater gyda Glyn ac o Cadwraeth yr Amgylchedd Adeiledig a phersbectif LB oeddwn wedi ystyried y farn wreiddiol arfaethedig o Water Street edrych tua'r gogledd tuag at y Gwesty Victoria ni fyddai'n effeithio ar gymeriad yr Awdurdod Cymwys neu leoliad yr LB. Felly byddai'r cynllun diwygiedig o'r 3 bloc preswyl o 3 fflat llawr i lawr i ddim ond un bloc yn cael llai o effaith trwy leihau crynswth y cynllun arfaethedig na'r cynllun eisoes â chaniatâd cynllunio '

Mae hyn yn cyfeirio at gamddehongli o'r sefyllfa wrth gefn - nad oedd y datblygiad a gymeradwywyd yn 3 blociau preswyl o 3 tŷ tref llawr ond 3 phâr o dai pâr - dau o'r rhai parau yn 3 llawr a dechreuodd y ddau trydydd, yn union o flaen Gwesty'r Victoria yn ddeulawr o uchder.

Mae'r camddehongli y cyfeirir atynt pwyntiau uchod eto at y ffaith nad oedd yr asesiad o effaith y datblygiad hwn ar adeiladau rhestredig yng nghyffiniau'r safle wedi cael ei hystyried yn briodol ac mae'r cyngor wedi methu â gwneud cais y gofyniad statudol i roi sylw arbennig i gadw y lleoliad o Westy'r Victoria a'r warws rhestredig ar Stryd y Dŵr.

15. Effaith ar y warws rhestredig - Byddai'r adeilad fflatiau 3 llawr yn dominyddu a thros-rym y warws rhestredig lle y byddai'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenrol yn gweld yr adeilad hwnnw fel un o'r prif adeiladau o edrych arno o Stryd y Dŵr.

Caiff hyn ei adlewyrchu gan gynnwys gwrthwynebiad blaenorol a gyflwynwyd gan 'Associates Sedgewick' ar ran y datblygwr i gyflwyno cais cynllunio ar gyfer balconi cefn / dec yng Ngwesty'r Victoria. Mae'r gwrthwynebiad yn ystyried yr effaith y mae'r arfaethedig byddai balconi yn ei chael ar y warws rhestredig Gradd II. Mae'n datgan bod:

'Byddai'r warws yn cael ei gweld o lawer o safbwyntiau yn unig yn y testun con y balconi mawr iawn dyrchafu

uchod, yn hytrach na'r tir presennol ac yn codi'n serth o lystyfiant yn dda. Byddai'r balconi yn dominyddu'r adeilad rhestredig yn y golygfeydd o'r fath, ac mae hyn yn annerbyniol ac yn erbyn pob arweiniad dylunio gredadwy '

Rhaid i'r un peth yn berthnasol i'r cais presennol ac mae hyn yn atgyfnerthu neu weld bod y gwrthwynebiadau a wnaed ar ran y perchnogion o Westy'r Victoria ymhell o fod yn annilys, ond hefyd yn adlewyrchu barn y gweithwyr proffesiynol ym maes cynllunio sy'n ymwneud yn flaenorol gan yr ymgeisydd ar hyn o bryd.

Mae'r tai a gymeradwywyd yn flaenorol gydag uchder to amrywiol dorri i fyny màs y datblygiad arfaethedig ac wedi cyflwyno elfen amrywiol i'r tirlun trefol ac Ardal Gadwraeth. Mae hefyd yn cyflwyno cymysgedd o fathau o dai yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol. Ar y llaw arall y cynnig presennol yn syml yn ailadrodd arall eto bloc o 3 fflat llawr heb unrhyw sail resymegol dylunio go iawn neu gyfiawnhad y tu ôl i'r newid o'r cynllun a gymeradwywyd.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

39C291 - Dymchwel yr adeiladau diwydiannol presennol a defnyddio'r tir gerllaw i bwrpas preswyl Caniatawyd 31/1/02

39C291A - Codi 14 o wahanol anheddau yn cynnwys 12 fflat a 2 dy deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr Caniatwyd 9/8/05

39C291B - Dymchwel adeilad diwydiannol a chodi 8 annedd yn cynnwys 6 o dai newydd a 2 addasiad ynghyd ag addasu adeilad John Edwards yn Ganolfan Dreftaeth ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr – tynnwyd y cais yn ôl 9/6/04.

39C291C/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i ddymchwel yr adeilad diwydannol a chodi 8 annedd yn cynnwys 6 o dai newydd a 2 addasiad ynghyd ag addasu adeilad John Edwards yn Ganolfan Dreftaeth ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr – tynnwyd y cais yn ôl 9/6/04.

39C291D - Dymchwel rhan o'r warws bresennol ac addasu gweddill yr adeilad yn 4 fflat a 2 annedd ynghyd â chodi 6 annedd newydd, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr – Caniatawyd 22/7/05

39C291E/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel rhan o'r warws bresennol ac addasu gweddill yr adeilad yn 4 fflat a 2 annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr – Caniatawyd 6/05/05

39C291F - Cais amlinellol i godi 9 annedd newydd a 6 fflat newydd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir – Gwrthodwyd 1/12/04

39C291G – Cais amlinellol i ddymchwel ardal storio bresennol y felin goed ynghyd â chodi gwesty a bwyty gyda 20 o ystafelloedd gwely – Tynnwyd yn ôl 15/7/95

39C291H – Newid defnydd tir ar gyfer storio cychod am gyfnod o 12 mis – Caniatawyd 14/4/05

39C291J – Manylion tirlunio cyfredol ac arfaethedig mewn perthynas â chais cyfeirnod 39C129A ar gyfer codi 14 o anheddau amrywiol yn cynnwys 12 fflat a 2 dy deulawr ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr yn Stryd Paced, Porthaethwy – Caniatawyd 7/10/05

39C291K – Codi 46 o anheddau gan gynnwys 2 o dai deulawr, 13 o dai 3 llofft, 14 o fflatiau 1 llofft ac 18 o fflatiau 2 lofft ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr yn Stryd Paced, Porthaethwy – Tynnwyd yn ôl 02/06.

39C291M – Cynlluniau diwygiedig ar gyfer addasu'r adeilad presennol yn 4 fflat a 2 annedd a gymeradwywyd eisoes dan gyfeirnod cynllunio 39C291D – Caniatwyd 14/07/11

39C291N – Dileu amod (01) ar ganiatâd cynllunio cyf 39C201H fel y gellir defnyddio'r tir yn barhaol i bwrpas storio cychod ynghyd â lleoli pwmp diesel a thanc storio ar y tir – Caniatwyd 18/05/06

39C291N/LB – Cynlluniau diwygiedig ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig i addasu'r adeilad presennol yn 4 fflat a 2 annedd a gymeradwywyd eisoes gan gyfeirnod cynllunio 39C291E-LB yn Stryd y Paced, Porthaethwy – Caniatwyd 06/06/06

39C291Q – Codi rac newydd i storio cychod – Tynnwyd yn ôl 09/02/07

39C291R – Amrywio amod (23) cais cyfeirnod 39C291A, amod (2) cais cyfeirnod 39C291D ac amod (01) cais cyfeirnod 39C291J ar gyfer diwygio lleoliad, gosodiad a dyluniad yr adeiladau, llecyn parcio, ffyrdd ac isadeiledd cysylltiedig – Caniatwyd 24/04/07

39C291T/SCR – Barn sgrinio ar gyfer adeiladu pontwns arnofiol ar gyfer docio cychod. Angen Asesiad Effaith Amgylcheddol 14/06/07

39C291U/HZ – Caniatâd Sylweddau Peryglus ar gyfer storio Sylwedd Peryglus Petroliwm – Dim angen caniatâd 11/01/08

39C291V/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig i newid un o'r ffenestri cyfredol – Caniatwyd 07.01.11

39C291W – Cais i osod drws sengl yn lle un o'r ffenestri cyfredol – Caniatwyd 20.08.10

39C291X – Altro ac ymestyn y fflatiau – Caniatwyd 03.11.10

39C291Y – Altro ac ymestyn i wneud lle ar gyfer lifft a newid y ffenestri gan gynnwys gosod gwyr tywyll – Caniatwyd 04.04.11

39C291Y/ECON – Darparu pafin cyhoeddus, newid y trefniadau cyfredol o ran parcio ar y stryd a gwella'r gyffordd ar y briffordd mewn cysylltiad â'r gwaith o ddymchwel rhan o'r adeilad cyfredol a chodi bwyty – Caniatwyd 09.09.11

39C291B/1 – Gosod pontwn arnofiol – Caniatwyd 04.08.11

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Hanes Cynllunio Deunydd

Mae hanes cynllunio helaeth o safle'r cais yn cael ei nodi yn yr adran flaenorol, ac wedi ei bwysoli wrth wneud yr asesiad isod.

Caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i roi (39C291A) a wedi hynny y materion a gadwyd yn cymeradwyo 39C291J. Mae'r cynlluniau a gymeradwywyd dangos cynlluniau gwahanol i'r hyn a rhoi ar waith nawr ar y safle a gafodd eu hystyried yn dderbyniol i'r awdurdod cynllunio lleol.

Cynllunio 39C291K cais a oedd yn cynnwys y safle cyfagos yn y Don Min ei gyflwyno a'i dynnu'n ôl, Swyddog Cadwraeth y Cyngor yn gefnogol i'r cynlluniau diwygiedig.

Roedd Cais 39C291R delio â hynny fel amrywio amod o dan adran 73 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref

1990. Ar safle'r cais a gymeradwywyd 39C291R dau bâr o tair annedd llawr a phâr o anheddau deulawr a'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi sylw i hyn yn yr ymatebion i'r ymgynghoriad a dderbyniwyd oddi wrth y Swyddog Cadwraeth, fel ystyriaeth berthnasol wrth wneud yr asesiad ac yn phwysiad gwrthwynebiadau.

Mae datblygiad cyffredinol y 'Water Street' safle o iard goed dechrau tua 2005 yn unol â cheisiadau dilynol 39C291R a gyflwynwyd ar gyfer cynlluniau diwygiedig. Mae'r rhan fwyaf o'r rhan orllewinol Heol y Dwr bellach wedi cael ei ddatblygu at ddibenion preswyl. Yr ardal sy'n destun y cais hwn yn cael ei wasanaethu gan ffordd breifat ac wedi ei amgylchynu gan ffens balis. I'r gorllewin, mae'r ffin yn cael ei ddiffinio gan wal fawr cynnal.

Gwneir y cais ar gyfer adeilad tri llawr sy'n cwmpasu chwe fflat. Byddai'r cynllun yn debyg i'r ddau bloc o fflatiau a adeiladwyd eisoes yn bodoli eisoes ar ochr orllewinol Stryd y Dŵr, gyda'r drychiad blaen sy'n wynebu'r Fenai. Yn allanol byddai'r adeilad do llechi ar oledf a byddai'r waliau yn cael ei rendro. Byddai maes parcio yn cael ei ddarparu i'r de o'r datblygiad.

O gymharu â hyn a ganiatawyd o dan gais 39C291R y canlynol mewn deunydd marn yr awdurdod cynllunio lleol mewn perthynas â'r bwriad presennol:

- Mae uchder cyffredinol ar gyfer y ddau ddatblygiad yr un fath.
- Ym marn yr awdurdod cynllunio lleol y raddfa a mas yn cael ei leihau.
- Mae'r fflat cynllun bloc cyd-fynd yn well â'r datblygiadau fflat presennol i'r gogledd.
- Rhan o trydydd llawr y datblygiad yn ymestyn uwchben y datblygiad deulawr o flaen y Gwesty Victoria a ganiatawyd o dan gais 39C291R.
- Ar y llaw i'r de i'r ardal ddatblygu neu ôl-troed yn cael ei leihau gan fod yr ardal yn cael ei gynnig fel maes parcio yn hytrach na tair annedd llawr.

Pam yw'r cais yn groes i'r Cynllun Datblygu A'r Derbynioldeb Y Datblygu Mewn Egwyddor.

Gan ystyried y darpariaethau adran 38 (6) o 2004 ac yn gweithredu, os o beth yn i'w gael i'r cynllun datblygu at ddibenion unrhyw benderfyniad gael ei wneud o dan y Deddfau cynllunio mae'n rhaid i'r penderfyniad gael ei wneud yn unol â'r cynllun oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd a gymeradwywyd (wedi cymeradwyo Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd (a fabwysiadwyd Rhagfyr 1996).

Polisi 49 y Cynllun Ynys Môn yn datgan Lleol y bydd caniatâd cynllunio'n cael ei roi ar safleoedd o fewn y ffin ddatblygu a ddangosir ar y Map Cynigion ar yr amod y bwriad yn cydymffurfio â pholisau eraill yn y cynllun. Mae safle'r cais wedi ei leoli yn ganolog ym Mhorthaethwy ac o fewn y ffin ddatblygu fel y'i diffinnir o dan bolisi 49 o'r Cynllun Lleol Ynys Môn.

Polisi 2 (Swyddi Newydd) o Gynllun Lleol Ynys Môn yn datgan y bydd y cyngor yn cefnogi prosiectau creu swyddi ar safleoedd a ddynodwyd ar y Map Cynigion ac y manylir arnynt yn S1 Cynigion i A35 lle maent yn unol â meini prawf ar Bolisi 1. Mae safle'r cais yn cael ei gynnwys o fewn ardal a ddyrannwyd o dan ddarpariaethau A30 (Glannau) ar gyfer Twristiaeth / Adwerthu / Busnes.

Mae datblygiad preswyl ar y safle hwn yn gwroddi wrth y darpariaethau polisi 2 y Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n ffurfio rhan o'r cynllun datblygu ar gyfer yr ardal. Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod gwroddi wrth y ddarpariaethau'r cynllun datblygu yn dderbyniol am y rhesymau canlynol:

1. Yn y cais cynllunio cychwynnol ar gyfer y datblygiad preswyl ar y safle hwn (39C291A), ystyriwyd bod y gwaith o ddatblygu'r ochr orllewinol Dŵr byddai Stryd ar gyfer tai yn dal yn caniatáu ar gyfer datblygu'r dyraniad S30 ar gyfer cynigion Twristiaeth / Adwerthu / Busnes i'w weithredu ar ochr ddwyreiniol Stryd y Dŵr. Cynigion hefyd ers dod ymlaen ar gyfer y defnydd o ochr ddwyreiniol Stryd y Dwr ar gyfer storio cychod a chyfleusterau cysylltiedig, bwyty fel y manylir yn yr hanes cynllunio ac yn y Pier Dywysoges blaenorol fel y

Glannau a chanolfan Treftadaeth.

2. Nid yw'r Stopiwyd Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn yn rhan o'r cynllun datblygu ond mae ei ddarpariaethau yn fwy diweddar na'r cynllun lleol. Mae safle'r cais yn parhau i fod o fewn ffin yr anheddiad a ddiffinnir o dan ddarpariaethau polisi HP3 y cynllun hwn, ond nid yw'n cael ei ddyrannu ar gyfer defnydd penodol. Mae hyn yn Stopiwyd Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn yn cynnwys fel rhan o'r testun ategol (o dan 13.6) datganiad bod 'mae cyfleoedd lleol fel y glannau ac arfaethedig canolfan treftadaeth ym Mhorthaethwy', heb nodi lleoliad. Fel y nodir ym mhwynt 1. cynigion uchod wedi dod ers ymlaen ar gyfer y safle Pier Dywysoges yn y cyffiniau.

3. O dan ceisiadau blaenorol yr egwyddor o ddatblygu'r ochr orllewinol Heol y Dwr wedi cael ei dderbyn ac mae'r rhan fwyaf o'r ardal wedi cael ei ddatblygu at ddibenion preswyl.

Am y rhesymau a ddisgrifir uchod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl o safle'r cais yn dderbyniol er gwaethaf y ffaith y cynnig yn cynnwys gwyrriad i'r Cynllun Lleol Ynys Môn (1996) sy'n cynnwys rhan o'r cynllun datblygu.

Dylunio, Cynllun a Ymddangosiad Allanol

Stopiwyd Polisi 1, 42 a 48 o Gynllun Lleol Ynys Môn, D4, D28 a D29 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, meddyg teulu 2 o'r Ynys Môn Cynllun Datblygu Unedol, Polisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): Dylunio yw o bwys wrth ystyried y dyluniad datblygiad. Byddai dyluniad y datblygiad arfaethedig yn cyd-fynd â'r ddau bloc o fflatiau a adeiladwyd eisoes yn bodoli eisoes ar ochr orllewinol Stryd y Dŵr. Mae hyn yn cynnwys ymgorffori dyluniad cyfoes to llechi ar oleddf a lliw rendr nad yw'n 'cystadlu' â'r amgylchedd hanesyddol. Am y rhesymau hyn y datblygiad yn cael ei ystyried i fod o ansawdd uchel.

Mae'r lleoliad yn yr Adeiladau Rhestredig

Adran 66 (1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth, 1990) yn nodi y bydd yn ystyried a ddylid rhoi caniatâd cynllunio ar gyfer datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad yr awdurdod cynllunio lleol roi sylw arbennig i'r ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sy'n perthyn iddo.

Polisiâu D22 o Gynllun Fframwaith, 41 Cynllun Lleol ac EN13 y CDU a Stopiwyd, Polisi Cynllunio Cymru a Chylchlythyr 61/96 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth' yn rhoi arweiniad polisi ar leoliad yr adeiladau rhestredig.

Cylchlythyr 61/96 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth' yn rhoi arweiniad pellach ac mae adran 11 yn nodi 'Mae'r lleoliad yn aml yn rhan hanfodol o gymeriad adeilad yn enwedig os parc, gardd neu dir wedi ei osod allan i gyd-fynd ei gynllun neu swyddogaeth. Hefyd, gall y hyfywedd economaidd yn ogystal â cymeriad adeiladau hanesyddol yn dioddef a gellir eu hamddifadu o lawer o'u diddordeb a'r cyfraniad a wnânt i'r treflun neu gefn gwlad os ydynt yn cael eu hynysu oddi wrth eu hamgylchoedd.

Briff datblygu ei gyhoeddi gan y cyngor yn 1997 i ddarparu canllawiau ar gyfer datblygiad yr ardal. Mae'r briff datblygu yn barod tra bod y iard goed yn weithredol ac mae'r mae hefyd yn cwmpasu'r Safle gerllaw Min y Don. Ers paratoi'r briff datblygu tua 15 mlynedd wedi mynd heibio, y Stryd y Dŵr ar y safle wedi bod yn sylweddol ac ailddatblygu ardal gadwraeth wedi ei ddynodi. Pwysau wedi cael ei briodoli i'r briff datblygu gymesur i'r ffactorau hyn.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi asesu effaith y datblygiad ar leoliad hanfodol ac ehangach o dri adeilad Gradd II rhestredig ac wedi rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r lleoliad yr adeiladau hyn fel y nodir isod.

Y Capel Presbyteraidd Saesneg wedi ei lleoli ar ochr ddwyreiniol Stryd y Bont nesaf i Westy'r Victoria. Nid yw barn allanol a mewnol yn cael eu effeithio'n sylweddol gan y cynnig.

Gwesty'r Victoria wedi ei lleoli ar ochr ddwyreiniol Stryd y Bont yn ôl o'r ffordd gyda gerddi yn y cefn yn edrych dros Afon Menai. Mae'r cais cynllunio yn cael ei gefnogi gan ffotogyfosodiadau y datblygiad arfaethedig mewn perthynas â'r Gwesty Victoria.

Mewn perthynas â'r Gwesty Victoria 1997 Briff Datblygu cynllun yn cynnwys dadansoddiad SWOT yng nghefn y ddogfen a nodir gan deor bod y rhesymau o Westy'r Victoria oedd Cryfder, ac roedd yn un o nifer o Golygfeydd pwysig o dir tuag at Afon Menai. Adeilad y gwesty ei dynodi hefyd fel un o nifer o Adeiladau Allweddol.

O safle'r datblygiad arfaethedig ac o'r briffordd gyhoeddus y llawr uchaf a tho'r adeilad rhestredig atalnodi uwchben y tirlunio yn y tu blaen. Golygfeydd allan o'r LB yn cael eu heffeithio, ond yn cael eu hystyried i fod o effaith gymedrol golau. Barn o'r tu allan yn cael eu hystyried i fod heb eu heffeithio.

Yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cael ei dadlau y bydd hyfywedd economaidd y Gwesty'r Victoria yn cael ei effeithio'n andwyol gan y llechfeddiant o do'r datblygiad yn golygfeydd o'r Afon Menai o Westy'r Victoria a'r cwrtil o'i amgylch. Mae'r gwrthwynebiad yn nodi bod hyfywedd economaidd yn bennaf oherwydd ei leoliad ac agwedd ar y Fenai. Mae'n y Swyddogion Cadwraeth; farn y byddai'r effaith yn ysgafn gymedrol ac y gall hyn gael ei weld yn y ffotogyfosodiadau a gyflwynwyd gyda'r cais. Mae'r farn gyfredol tuag allan o Westy'r Victoria cynnwys roofscapes o uchder amrywiol ac mae hyn hefyd yn nodweddiadol o'r ardal gadwraeth. Nid ystyrir felly y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at y Gwesty Victoria dod yn eu hynysu oddi wrth ei amgylchedd.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol a barn y gwrthwynebydd ar effaith y datblygiad ar leoliad o Westy'r Victoria gan ystyried y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn 39C291R yn wahanol. Mae'r cais yn rhoi dau bâr o tair annedd llawr a phâr o dai deulawr ar safle'r cais o flaen Gwesty'r Victoria. Wrth asesu cynigion presennol yr awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi sylw i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan 39C291R fel a ganlyn:

- Rhan o trydydd llawr y datblygiad yn ymestyn uwchben y datblygiad deulawr a gymeradwywyd yn flaenorol o flaen y Gwesty Victoria dan 39C291R cais.
- Ar y llaw i'r de ac o flaen y Gwesty Victoria yr ardal ddatblygu neu ôl-troed yn cael ei leihau gan fod yr ardal yn cael ei gynnig fel maes parcio yn hytrach na tair annedd llawr.

Fel y golygfeydd tuag allan manwl o Westy'r Victoria yn cael eu heffeithio, ond yn cael eu hystyried i fod o effaith gymedrol golau.

Mae'r Warysau John Edwards wedi ei lleoli ar ochr orllewinol Heol y Dwr sy'n wynebu ar y brif stryd. Mae'r adeilad rhestredig yw'r agosaf at y datblygiad arfaethedig. Ganiatâd cynllunio a chaniatâd adeilad rhestredig wedi'u rhoi fel 'datblygiad galluogi' ar gyfer gwella gosodiad yr adeilad rhestredig sy'n ei amgylchynu yn flaenorol gan siediau fath diwydiannol. Golygfeydd tuag allan yn y cefn yn cael eu heffeithio gan y cynigion yn amodol ar yr adroddiad hwn, ond ym marn y Swyddog Cadwraeth ar yr effaith ar y lleoliad yr adeilad hwn yn ddim mwy na'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol fel 'galluogi datblygu'. Mae'r golygfeydd o'r tu allan yn cael eu heffeithio.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi ymateb yn uniongyrchol i'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd mewn perthynas ag effaith y datblygiad ar leoliad o Westy'r Victoria a John Edwards Warws. Yn hyn o beth, mae'n ddeunydd sy'n cael gwared ar y defnydd diwydiannol y tir fel, iard goed sydd wedi cael rhywfaint o adeiladau o ansawdd gwael iawn ar y safle yn fan cychwyn ar gyfer asesu Swyddog Cadwraeth fel a ddisgrifir uchod a bod cynigion ailddatblygu wedi cael effaith gadarnhaol effaith ar y lleoliad yr adeiladau rhestredig a ddisgrifir uchod.

Ardal Gadwraeth

Ers mabwysiadu'r Cynllun Lleol rhan o Bont Menai wedi ei ddynodi fel ardal gadwraeth yn 2004. Mae'r Gwerthusiad Ardal Gadwraeth Porthaethwy ar adeg ysgrifennu'r destun ymgynghoriad cyhoeddus ond nid yw wedi cael ei fabwysiadu'n ffurfiol gan y cyngor.

Adran 72 (1) o Ddeddf (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth, 1990) Cynllunio Gwlad a Thref ei gwneud yn ofynnol wrth arfer, mewn perthynas ag unrhyw adeiladau neu dir arall mewn ardal gadwraeth, rhaid rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r neu wella cymeriad neu olwg yr ardal honno.

- Polisi D25 o Gynllun Fframwaith Gwynedd, Polisi 40 o'r Cynllun Lleol Ynys Môn, EN 13 o'r Ynys Môn Cynllun Datblygu Unedol, Polisi Cynllunio Cymru, Cylchlythyr 61/96 'Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth' manwl ystyriaethau polisi ar ardaloedd cadwraeth.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cynnal asesiad o'r effaith bosibl y byddai'r datblygiad yn ei gael ar gymeriad neu ymddangosiad yr ardal gadwraeth er mwyn sicrhau y byddai'r datblygiad yn gwarchod neu wella cymeriad neu ymddangosiad yr ardal gadwraeth. Yn gryno ac yn seiliedig ar ddadansoddiad manwl o'r ardal gadwraeth y maes pwnc yn cynnal intermix o adeiladau masnachol tai a rhai ohonynt wedi eu trosi at ddefnydd preswyl o arddulliau pensaernïol amrywiol ac yn gorffen sydd wedi datblygu dros gyfnod hir o amser ac yn dal yn sy'n esblygu.

Mae'r awdurdodau cynllunio lleol yn fodlon bod y datblygiad arfaethedig o safon uchel ac y byddai'n integreiddio ac felly gadw a gwella cymeriad ac ymddangosiad yr ardal gadwraeth.

O gymharu â hyn a ganiatawyd o dan gais 39C291R ac mewn perthynas â'r ardal gadwraeth yr awdurdod cynllunio lleol yn ystyried:

- Mae graddfa a maint y datblygiad yn cael ei leihau.
- Mae'r fflat cynllun bloc cyd-fynd yn well â'r datblygiadau fflat presennol ar ochr orllewinol Stryd y Dŵr

Effaith ar Amwynderau Preswyl

Polisi 1 y Cynllun Lleol Ynys Môn a meddyg teulu 1 o'r Stopiwyd Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn yn ymwneud bydd yr effaith ar fwynderau preswyl a llygredd a phroblemau niwsans yn cael eu hasesu wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio.

Mae'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfeirio at y potensial ar gyfer materion amwynder yn y trydydd llawr y datblygiad o ganlyniad i agor yn hwyr yng Ngwesty'r Victoria. Fel a nodwyd yn yr hanes cynllunio adran tri llawr datblygiadau wedi cael eu caniatáu yn flaenorol ar hyd y ffin â'r Gwesty Victoria. Mae'r Cyngor Gwasanaethau Amgylcheddol wedi ymgynghori a dim gwrthwynebiadau yn cael eu codi yn ddarostyngedig i ofyniad am gynllun inswleiddio cadarn yn erbyn sŵn allanol o Westy'r Victoria i'w gyflwyno i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

Draenio Dŵr Wyneb Budr

Bydd dŵr wyneb gael ei waredu drwy ollyngfa môr sy'n bodoli eisoes; bydd carthion aflan gwaredu drwy'r garthffos gyhoeddus. Mae'r trefniadau yn dderbyniol i tees conswl, yn ddarostyngedig i amodau a argymhellwyd.

Yn y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cael ei dadlau bod awdurdod cynllunio lleol yn derbyn cynlluniau diwygiedig yn dangos amsugno bwyd parod o fewn 300mm o'r ffin wal gynnal. Dŵr wyneb yn cael ei fodd bynnag, bwriedir i arllwysfa môr ac nid yw'r agwedd hon o'r bwriad wedi newid yn ystod y broses ymgeisio.

Priffyrdd, Parcio a Diogelwch Cerddwyr

Polisi FF11 a FF12 o Gynllun Fframwaith Gwynedd a Polisi 1 a 26 o Gynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi Cynllunio Cymru, Nodyn Cyngor Technegol 18 (Cymru) Thrafnidiaeth, Ynys Môn Safonau Parcio (2008) a Meddygon Teulu 1 a TR10 y Stopiwyd Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn yn ymwneud ag ystyriaethau parcio a mynediad. Mae'r adrannau Priffyrdd yn fodlon ar y datblygiad yn amodol ar y cyflwr a argymhellir.

Ystyriaethau Eraill Deunydd

Ystyriaethau perthnasol eraill yn cynnwys y Cod ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy a chyflwr wedi cael ei gynnwys yn unol â chanllawiau cenedlaethol.

Holl sylwadau a dderbyniwyd wedi cael eu pwysoli yn gwneud yr argymhelliad isod.

7. Casgliad

O dan ceisiadau blaenorol yr egwyddor o ddatblygu'r safle hwn at ddibenion preswyl wedi cael ei dderbyn ac y rhan fwyaf o ochr orllewinol Heol y Dwr wedi cael ei ddatblygu at ddibenion preswyl. Oherwydd y ffaith bod y safle yn cael ei ddyrannu fel A30 yn y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd y cais wedi cael ei hysbysebu fel gwyrriad oddi wrth y cynllun datblygu. Am y rhesymau a ddisgrifir yn yr adroddiad yr egwyddor o ddatblygiad preswyl o safle'r cais yn dderbyniol er gwaethaf y ffaith y cynnig yn cynnwys gwyrriad i'r Cynllun Lleol Ynys Môn (1996).

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi asesu effaith y datblygiad ar leoliad o dri adeilad Gradd II rhestredig ac wedi rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r lleoliad yr adeiladau hyn.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi cynnal asesiad o'r effaith bosibl y byddai'r datblygiad yn ei gael ar gymeriad neu ymddangosiad yr ardal gadwraeth er mwyn sicrhau y byddai'r datblygiad yn gwarchod neu wella cymeriad neu ymddangosiad yr ardal gadwraeth.

Ystyriaethau perthnasol eraill wedi cael eu pwysoli ac y cynnig yn cael ei ystyried yn amodol dderbyniol i'r amodau a argymhellwyd.

8. Argymhelliad

Rhyddhau **caniatâd** cynllunio yn amodol ar yr isod ac unrhyw amodau eraill a argymhellir gan ymgynghoreion sydd eto i ymateb:

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

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

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma'n cael eu wneud yn gwbl unol â'r manylion a ddangosir ar yn y tablau isod ac sydd wedi eu cynnwys yn y cais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill a oedd ynghlwm wrth y cais.

Lluniad	Cyfeirnod	Derbyniwyd
Cynllun Lleoliad	1874:11:1	17.06.11
Cynllun y Safle Presennol	1874:11:02	17.06.11
Cynllun y Safle Arfaethedig	1874:11:03	10.08.11
Cynlluniau Llawr Arfaethedig	1874:11:4	20.07.11

Safle Arfaethedig Rhan A-A	1874:11:06	17.06.11
Drychiadau Arfaeteidg	1874.11.5	17.06.11

Oni bai y cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi eu cynnwys dan unrhyw ddarpariaeth yn amodau'r caniatâd cynllunio hwn.

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

(03) Bydd yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn yn cael ei adeiladu/eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a ddangosir ar ddarlun Rhif 1874:11:06: a gymeradwywyd oni bai y cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(04) Rhaid defnyddio llechi naturiol o liw unffurf yn ddeunydd to ar yr adeilad(au) arfaethedig.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad yn foddhaol o safbwynt amwynder.

(05) Ni chychwynnir ar y gwaith datblygu hyd oni fydd yr awdurdod cynllunio lleol wedi cymeradwyo'n ysgrifenedig liw deunydd allanol y datblygiad a ganiateir yma. Bydd y lliwiau a gymeradwywyd yn cael eu defnyddio wrth wneud gwaith ar y datblygiad.

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

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

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

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

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

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

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

(09) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a dangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael eu gosod allan cyn meddiannu'r datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.

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

(10) Rhai gweithredu'r cynllun tirweddu fel a ddangosir ar ddarlun rhif 1874:11:03 ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeilad(au) neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(11) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm : Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(12) Bydd cynllun inswleiddo rhag ffynonellau swn allanol o'r eiddo trwyddedig yng Ngwesty'r Victoria yn cael eu cyflwyno i a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn y cychwynnir gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma. Bydd "y cynllun" yn cael ei ddylunio i gyrraedd y safon "da" a nodir yn BS 8233:1999 Sound insulation and noise reduction for buildings - Code of practice a bydd yn cael ei weithredu cyn i neb symud i mewn i'r datblygiad a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau'r sawl a fydd yn byw yn y datblygiad a ganiateir yma.

Er gwybodaeth

Memo'r Gwasanaethau Amgylcheddol 04.07.12

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF11 Traffig
FF12 Safonau Parcio
FF15 Gofynion Cerddwyr

Cynllun Lleol Ynys Môn

26 Parcio

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

TR10 (Safonau Parcio)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 22: Adeiladau Cynaliadwy (2010)

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Canllawiau Cynllunio Atodol Ynys Môn: Dyluniad yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

7.4

Gweddill y Ceisiadau

Remainder Applications

Rhif y Cais: **41C125A** Application Number

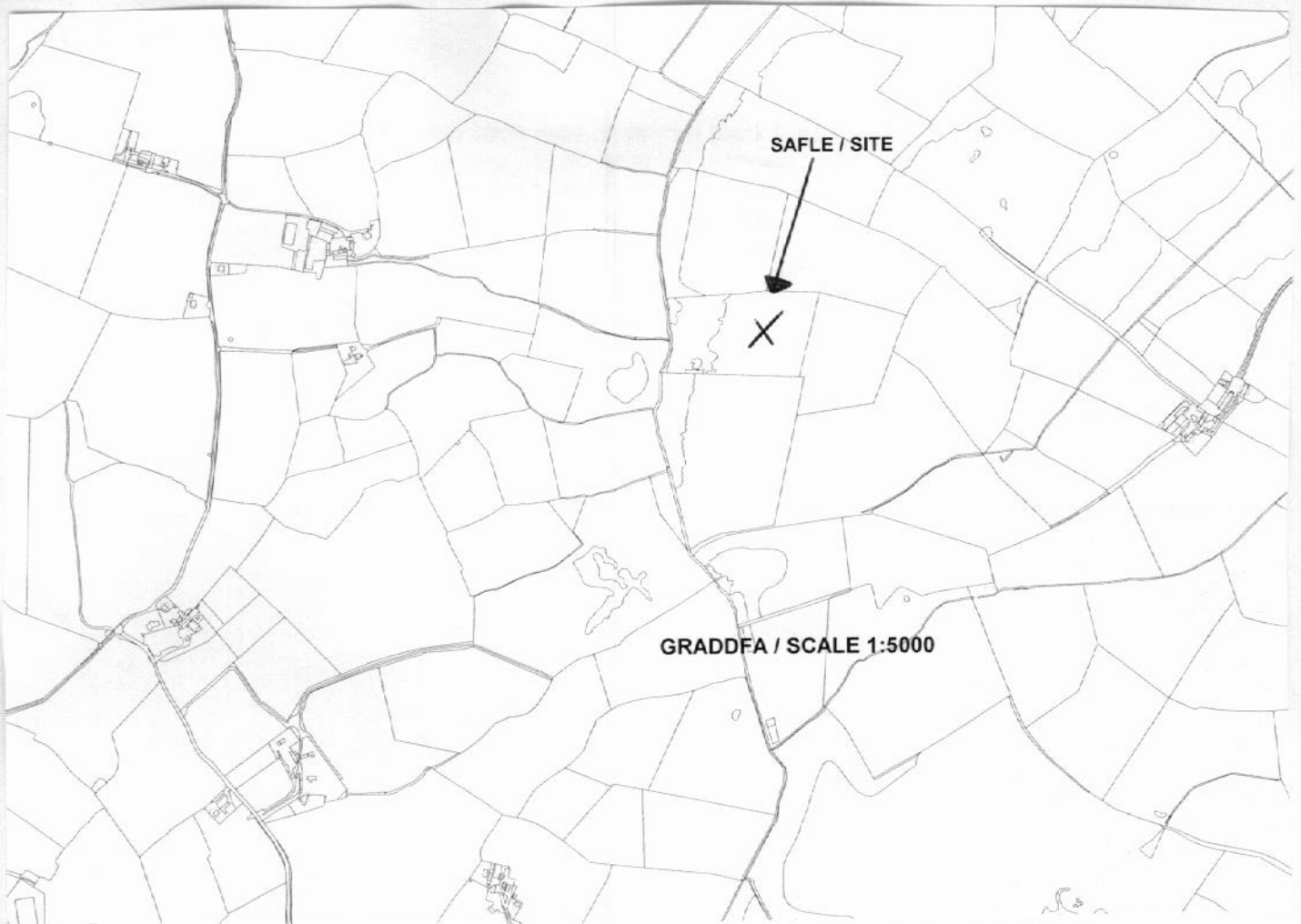
Ymgeisydd Applicant

**Ynys Mon Wind Energy Ltd
c/o West Coast Energy Ltd
Mynydd Awel
Mold Busienss Park
Maes Gwern
Mold
Flintshire
CH7 1XN**

Cais llawn ar gyfer gosod anemometer 60m o uchder am gyfnod dros-dro ar dir yn

Full application for the siting of a temporary 60m high anemometer on land at

Bryn Eyr Uchaf, Nr. Pentraeth



Pwyllgor Cynllunio: 25/07/2012

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio(NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daethpwyd â'r cais gerbron y Pwyllgor i'w benderfynu ar ofyn yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod rhoi caniatâd cynllunio a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog ac felly, yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, mae'r adroddiad hwn yn cael ei gyflwyno mewn ymateb i'r penderfyniad hwnnw. Y rheswm a roddwyd dros wrthod yw y byddai'r mast anemomedr arfaethedig yn cael effaith weledol andwyol yn y dirwedd oherwydd maint y strwythur.

1. Ymateb i Benderfyniad yr Aelodau

Fel arfer derbynnir bod effaith weledol sy'n sylweddol andwyol yn rhywbeth sy'n altro'r olygfa'n arwyddocaol a hynny er niwed i nifer fawr o dderbynyddion sensitif ac nad yw'n bosibl ei liniaru.

Mae'r strwythur arfaethedig tua 27cm o ddiometr yn y gwaelod yn culhau i ryw 15cm yn ei ben uchaf, gydag uchder o 60m. Bydd offer yn cael ei osod ar y mast o tua 10m i fyny. Bydd weiers o tua 6mm diometr yn ymestyn i radiws 30m. Mae'r ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd am gyfnod dros dro o 3 blynedd o ddyddiad ei godi. Bydd yr aelodau yn nodi mai'r argymhelliad a wnaed yn y Pwyllgor ar 4 Gorffennaf oedd un o roi caniatâd gydag amod bod y mast yn cael ei symud oddi yno erbyn diwedd Gorffennaf 2015, h.y. tair blynedd o ddyddiad y penderfyniad.

Mae yna ychydig o eiddo preswyl o fewn tua 650m i'r safle ond a siarad yn gyffredinol bydd unrhyw olygfeydd o'r mast yn rhai o bellter. Nid ydym yn credu y byddai'r cynnig yn cael yr effaith o edrych tros yr eiddo preswyl agosaf. Mae'n cael ei dderbyn y bydd y mast yn cael effaith weledol ond dim yn agos iawn i nifer sylweddol o dderbynyddion sensitif a dim ond yn ystod cyfnod y caniatâd cynllunio sydd yn un dros dro am 3 blynedd. Nid yw'n bosibl lliniaru'r effaith hon, ond gellir ei newid yn hollol. Mae'r cynnig o fewn tirwedd lle mae yna strwythurau uchel eraill sydd i'w gweld o ardal eang fel mast telegyfathrebu Penmynydd a pheilonau'r grid cenedlaethol.

Rhaid i bolisiâu a fwriadwyd i ddiogelu rhinweddau ac edrychiad tirwedd Ynys Môn gael eu cydbwysu gyda pholisiâu sy'n cefnogi prosiectau ynni adnewyddadwy. Mae Paragraff 2.13 o 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 am dyrbin gwynt yw hwn ond un i godi offer i fesur y gwynt er mwyn asesu ei gapasiti ar gyfer datblygiad ynni gwynt yn y dyfodol. O ystyried effaith dymor byr y cynnig, a'i bod yn bosibl newid yr effaith honno yn gyfan gwbl, mae'r argymhelliad yn parhau yn un o ganiatáu.

2. Casgliad

Credir bod y cynnig yn dderbyniol am gyfnod dros dro, a chyda'r amodau.

3. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Rhaid i'r mast anemomedr a ganiateir yma gael ei symud oddiar y tir erbyn 31 Gorffennaf 2015 gyda'r tir yn cael ei ail-adfer yn ôl i'w gyflwr blaenorol erbyn 31/01/2016

Rheswm: Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd am gyfnod tros dro yn unig.