

Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2020

12.1

Rhif y Cais: FPL/2020/154

Ymgeisydd: Cyngor Sir Ynys Mon

Bwriad: Cais llawn ar gyfer gosod grisiau dur a llwyfan golygfa ar y tŵr gogledd dwyreiniol yn

Lleoliad: Eglwys St. Cybi Church, Caergybi / Holyhead



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (David Pryce Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi gyflwyno gan Cyngor Sir Ynys Mon.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais cynllunio yn ymwneud â'r tŵr gogledd-ddwyreiniol ym mynwent Eglwys Sant Cybi. Mae Eglwys Sant Cybi yn eglwys ganoloesol restredig gradd 1. Mae'r tŵr a'r waliau'n rhan o hen Gaer Rufeinig sydd wedi'i dynodi'n Heneb Gofrestredig. Mae safle'r cais o fewn ardal gadwraeth Caergybi.

Mae'r cynnig yn cynnwys gosod grisiau a llwyfan dur cor-ten (dur sy'n gallu gwrthsefyll effaith y tywydd ac sydd o liw oren llog). Y pwrpas yw caniatáu i ymwelwyr fedru gweld y gaer Rufeinig a'r ardal ehangach. Bydd newidiadau hefyd i'r giât fetel wrth y fynedfa a gosodir rhwyll i atal sbwriel ger gwaelod y tŵr.

Mater(ion) Allweddol

- Effaith ar yr Heneb Gofrestredig
- Effaith ar Adeilad Rhestredig a'r Ardal o'i gwmpas
- Effaith ar yr Ardal Gadwraeth
- Perthynas â'i Amgylchoedd

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Cyd-gynllun Datblygu Lleol Ynys Môn a Gwynedd (2017)

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Llunio Lleoedd

AMG 3: Amddiffyn a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sy'n Nodedig i'r Cymeriad Tirwedd Lleol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 19: Gwarchod yr Amgylchedd Naturiol a lle bo hynny'n briodol

PS 20: Cadw a Lleihau Priodweddau Treftadaeth

AT 1 Ardaloedd cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Hanesyddol Cofrestredig, Parciau a Gerddi.

Polisi Cynllunio Cymru Rhifyn 10 "PPW"

Cyngor Technegol Nodyn 5 Cadwraeth a Chynllunio Natur (2009) "TAN 5"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 12: Dylunio (2016) "TAN 12"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 13: Twristiaeth (1997) "TAN 13"

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017) "TAN 24"

Canllaw Dylunio IOCC ar gyfer yr Amgylchedd trefol a Gwledig (2008) "Canllaw Dylunio CCA"

Gwerthusiad Cymeriad Canolog Caergybi CCA Mabwysiadwyd 2005

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales: Dim gwrthwynebiadau. Nodwyd nad oes unrhyw wybodaeth am rywogaethau gwarchodedig a chymerir yn ganiataol bod hyn wedi'i sgrinio allan. Cynigiwyd cyngor mewn perthynas â gwastraff.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor: Dylai'r gwaith (gan gynnwys unrhyw waith i glirio llystyfiant) osgoi niweidio / aflonyddu ar adar sy'n nythu, a dylid ei wneud ar ôl archwilio am bresenoldeb adar sy'n nythu, neu rhwng Medi a chanol mis Chwefror er mwyn osgoi'r tymor nythu. Rhoddir y cyngor hwn oherwydd bod y gyfraith yn gwarchod nythod sy'n cael eu defnyddio. Dylai'r gwaith hefyd gadw mewn cof y gallai mathau eraill o fywyd gwyllt fod ar y safle megis amffibiaid.

Cynghorydd Glyn Haynes: Dim sylwadau wedi eu derbyn.

Cynghorydd Robert Llewelyn Jones: Dim sylwadau wedi eu derbyn

Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council: Dim gwrthwynebiad.

Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor: Mae'r gwaith arfaethedig wedi'i gyfyngu i'r tŵr sy'n rhan o Waliau rhestredig gradd I y fynwent uchaf (Cyf Cadw LB 5415 a Cyf Heneb AN031). Dyluniwyd y datblygiad arfaethedig yn ofalus er mwyn caniatáu digon o le rhwng y grisiau / llwyfan a waliau'r tŵr, a hynny i ostwng yn sylweddol unrhyw bosibilrwydd o ddifrod i'r tŵr Rhufeinig gan ei fod o bwysigrwydd cenedlaethol. Mae'r cynigion hefyd er budd y cyhoedd trwy sicrhau mynediad cyhoeddus diogel i Heneb Genedlaethol.

Yn fy marn i, ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar unrhyw un o'r adeiladau rhestredig cyfagos sy'n cynnwys:

Eglwys Sant Cybi (Gradd I)

Capel y Bedd (Gradd II)

Waliau'r Fynwent Isaf a'r Porth (Grade II)

Stanley House (Gradd II)

Bwrdd y Capten (Gradd II)

Yn ogystal, gan fod y gwaith dan y cynigion wedi'i gyfyngu i'r tŵr, ni fyddent yn cael effaith andwyol ar gymeriad nac edrychiad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn iddi neu allan ohoni.

Yn fy marn i, mae'r cynigion yn cwrdd â meini prawf Polisiâu PS 20 ac AT1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd : Mae posibilrwydd y gallai'r gwaith gael effaith ar nodweddion archeolegol. Mae'r grisiau yn strwythur annibynnol ac mae dogfennau'r cais yn nodi y bydd 75mm o le clir rhyngddynt a holl arwynebau'r twr. Mae hynny'n beth da gan ei fod yn debygol o sicrhau na fydd unrhyw effaith niweidiol ar adeiladwaith y strwythur ei hun. Yr unig fannau lle mae'r grisiau'n cyffwrdd â'r strwythur yw pedwar postyn sydd ar ben y sylfaen. Mae osgoi gwaith daear yn yr achos hwn yn ddelfrydol gan ei fod yn atal amharu ar unrhyw nodweddion archeolegol sydd wedi goroesi o dan y wyneb.

Bydd unrhyw werthusiad neu liniaru archeolegol yn dod o dan ganiatâd heneb restredig, ac felly mae y tu allan i gylch gwaith Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd. CADW sy'n penderfynu ac yn monitro unrhyw waith o'r fath. Er gwaethaf hyn, ein hargymhelliad fyddai a) y dylai unrhyw waith clirio sy'n ofynnol er mwyn gosod y grisiau gael ei fonitro gan gontractwr archeolegol, a b) cyn gosod y grisiau dylid gwneud cofnod llawn a phriodol o'r tŵr - gorau oll gan ddefnyddio techneg lefel uwch fel sganio gyda laser. Bydd y ddau yn sicrhau bod y tŵr yn cael ei ddiogelu rhag unrhyw newidiadau i'r twr (hyd yn oed yn anuniongyrchol) dros y cyfnod o osod neu ddefnyddio'r grisiau.

Ymgynghoriadau Cadw: Nid oes gennym unrhyw wrthwynebiadau i'r gwaith datblygu arfaethedig ar yr heneb restredig yn ein hasesiad o'r cais isod. Mae'r gwaith arfaethedig y tu mewn i'r tŵr gogledd-ddwyreiniol sy'n rhan o heneb gofrestredig AN031 Wal Rufeinig o amgylch Mynwent Eglwys Sant Cybi. Bydd yr holl waith y tu mewn i ffiniau'r heneb restredig ac felly bydd angen caniatâd heneb restredig ar gyfer y datblygiad hwn a chyflwynwyd cais i'r perwyl. Mewn egwyddor, nid yw Cadw yn gwrthwynebu'r datblygiad hwn nac yn erbyn phenderfynu o blaid y cais hwn: Fodd bynnag, gan fod y gwaith arfaethedig yn gyfan gwbl y tu mewn i ffiniau'r heneb restredig, nid oes angen gosod unrhyw amodau i warchod yr archeoleg gydag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais hwn gan na fyddent ond yn dyblygu'r rheini a osodir gyda'r caniatâd heneb restredig (gweler y cyngor a roddir yn adran 3.6 o Gylchlythyr 016 2014 Llywodraeth Cymru).

Hysbysebwyd y cais cynllunio trwy anfon llythyrau hysbysu a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg hefyd o gofio bod y cais cynllunio mewn ardal gadwraeth. Daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 07.10.20 ac nid oedd unrhyw sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Rhagarweiniad. Pwrpas y cynnig hwn yw darparu mynediad i Heneb Restredig ac fel y dywed Swyddog Cadwraeth y Cyngor, mae hynny er budd y cyhoedd ac yn elfen gadarnhaol y gellir rhoi pwys arni wrth asesu'r cais cynllunio hwn. Hefyd, mae twr gogledd-orllewinol yn agos at ganol y dref ac ystyrir bod y cyfleuster yn briodol yn y cyd-destun hwn gan y byddai'n cynyddu'r ystod o gyrchfannau sydd ar gael yng nghanol Caergybi ac o gwmpas yr ardal honno. Mae hefyd yn agos at gyfleusterau trafnidiaeth gyhoeddus ac mae maes parcio cyhoeddus yn union gerllaw. Am y rhesymau hyn, ystyrir bod y cynnig yn cyd-fynd â chanllawiau cenedlaethol sy'n annog cynigion sy'n gwella bwrlwm a hyfywedd canol trefi a datblygu cynaliadwy.

Lleoliad yr Heneb Restredig & Archeoleg. Wrth ystyried cynigion datblygu sy'n effeithio ar henebion rhestredig neu weddillion archeolegol eraill o bwys cenedlaethol, dylid bod rhagdybiaeth o blaid eu cadwraeth yn y fan a'r lle, h.y. rhagdybiaeth yn erbyn cynigion a fyddai'n cynnwys newid sylweddol neu'n achosi difrod, neu a fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol sy'n achosi niwed o fewn lleoliad y gweddillion. Mae Cynghorydd Treftadaeth y Cyngor yn cadarnhau bod y datblygiad wedi'i ddylunio'n ofalus i leihau'r posibilrwydd o ddifrod i'r Heneb Restredig ac, ar ben hynny, mae'r cynigion yn darparu mynediad cyhoeddus diogel i'r Heneb.

CADW yw'r ymgynghorai statudol ac maent yn cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiadau i'r cynnig ac ar y sail hon ystyrir bod y cais yn cwrdd â'r gofynion polisi.

Mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn gwneud argymhellion o ran gwaith cloddio archeolegol ond fel yr eglurwyd yn sylwadau CADW, gan fod y gwaith arfaethedig y tu mewn i ffiniau'r Heneb yn llwyr, nid oes angen unrhyw amodau gan na fyddent ond yn dyblygu rhai a osodir ar unrhyw ganiatâd heneb restredig a roddir.

Adeiladau Rhestredig a'u Lleoliadau. Mae'r twr gogledd-ddwyreiniol yn Heneb Restredig ac yn Adeilad Rhestredig a deellir na fydd angen Caniatâd Adeilad Rhestredig gan fod caniatâd heneb restredig yn cael y flaenoriaeth. Serch hynny, wrth benderfynu ar y cais cynllunio hwn, mae'n berthnasol bod PCC yn nodi bod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid gwarchod adeilad rhestredig a'i leoliad. O ran cynigion datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei leoliad, yr ystyriaeth berthnasol sylfaenol yw'r gofyniad statudol i roi sylw arbennig i dddmunoldeb gwarchod yr adeilad a'i leoliad. Nid yw Cynghorydd Treftadaeth y Cyngor yn ystyried y bydd y cynnig hwn yn debygol o niweidio'r adeilad rhestredig nac o gael effaith andwyol ar leoliad unrhyw un o'r adeiladau rhestredig cyfagos ac ar y sail hon ystyrir bod y cais yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol mewn perthynas ag adeiladau rhestredig.

Yr Ardal Gadwraeth

Mae'r cynnig sy'n destun yr ymchwiliad wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Caergybi. Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio mae rhagdybiaeth gyffredinol o blaid cadw neu wella cymeriad neu edrychiad adeilad cadwraeth neu ei leoliad yn nhermau statudol a pholisi. Mae Cynghorydd Treftadaeth y Cyngor yn nodi bod y gwaith dan y cynnig wedi'i gyfyngu i raddau helaeth i'r twr ac o'r herwydd ni fyddai'n cael effaith andwyol ar gymeriad nac edrychiad yr Ardal Gadwraeth na golygfeydd i mewn iddi neu allan ohoni. Ar y sail hon ystyrir bod y cais yn cwrdd â gofynion polisi a statudol mewn perthynas ag ardaloedd cadwraeth.

Perthynas â'i Amgylchoedd. Mae polisiâu PCYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) a PCYFF 3 (Dylunio a Chynllunio Lleodedd) yn berthnasol wrth asesu perthynas y datblygiad â'r hyn sydd o'i amgylch ac mewn perthynas â'r tir cyfagos a ddefnyddir. Byddai'r llwyfan gwyllo yn golygu y gellid gweld cefn 4 a 3 Land's End. Mae'r eiddo hyn yn ffinio â'r twr gogledd-ddwyreiniol ond ar lefel sylweddol is ar Ffordd Victoria. Gellir gweld cefn yr anheddau hyn o'r maes parcio uwchben ac yn y cefn (Sgwâr Swift).

Mae Rhif 4 Land's End yn eiddo preswyl tri llawr gyda dormer ar yr ail lawr. Mae'r ardal amwynder yn y cefn yn fychan iawn ac mae'n darparu mynediad i gefn yr eiddo yn hytrach na bod yn ardd neu'n ardal amwynder. Mae agosrwydd, y gwahaniaeth uchder sylweddol ac ongl unrhyw olygfeydd sydd ar gael o'r llwyfan tuag at yr anheddau hyn yn cyfyngu ar unrhyw edrych drosodd. O ystyried yr uchod, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio'n annerbyniol ar fwynderau preswyl deiliaid yr anheddau hyn.

Casgliad

Ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol ar gyfer dynodiadau treftadaeth yn ogystal â bod yn ddatblygiad cadarnhaol, priodol a chynaliadwy yn y lleoliad canol tref hwn.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf LICD) . Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o'r Ddeddf LICD ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn sgil ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o'r Ddeddf LICD.

Ystyrir bod y cynnig yn cwrdd â'r gofynion polisi a statudol ar gyfer dynodiadau treftadaeth yn ogystal â bod yn ddatblygiad cadarnhaol, priodol a chynaliadwy yn y lleoliad canol tref hwn.

Mae'r penderfyniad yn ystyried y ddyletswydd i wella lles economaidd, cymdeithasol, amgylcheddol a diwylliannol Cymru, yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy, o dan adran 3 o Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 (Deddf LICD) . Mae'r penderfyniad yn ystyried y ffyrdd o weithio a nodir yn adran 5 o'r Ddeddf LICD ac ystyrir bod y penderfyniad hwn yn unol â'r egwyddor datblygu cynaliadwy yn sgil ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru a nodir yn adran 8 o'r Ddeddf LICD.

Argymhelliad

CYMERADWYO'R cais gyda'r amodau isod:

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

Rheswm I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Bydd rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir yma gan gydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a gymeradwywyd, ac a gynhwysir ar y ffurflen gais ac mewn unrhyw ddogfennau eraill sy'n cyd-fynd â'r cais fel y rhestrir hwy isod, oni bai y nodir fel arall yn unrhyw un o'r amodau ar y caniatâd cynllunio hwn:

(Cynllun Lleoliad) Hyrwyddiad V2 100022432

Trefniant Cyffredinol Fel sy'n Bodoli 012220 CCE V1 XX 40:40:01 C 20 0001 S0 04

Trefniant Cyffredinol Fel y Cynigiwyd 012220 CCE V1 XX 40:40:01 C 20 0002 S0 05

Manylion Nodweddiadol 012220 CCE V1 XX 40:40:01 C 20 0003 S0 06

Asesiad Effaith Treftadaeth (Gorffennaf 2020) Cadnant

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

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

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