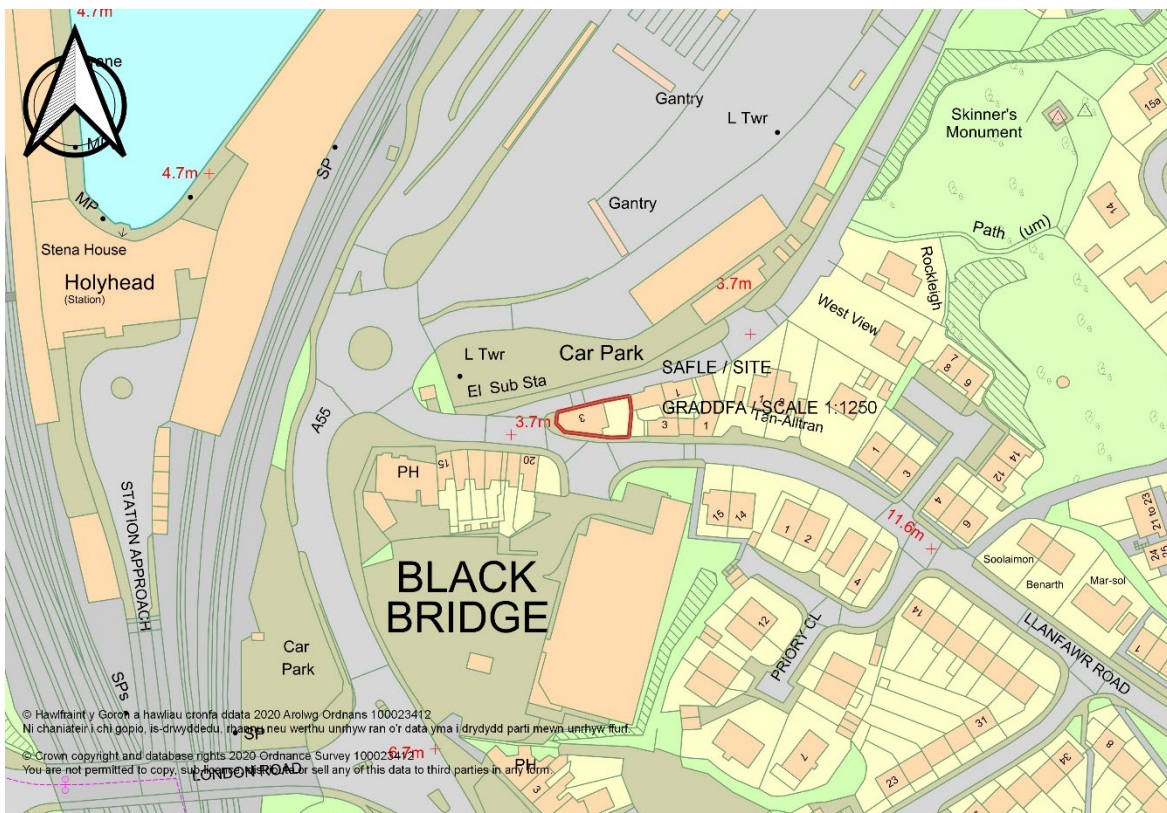


Rhif y Cais: FPL/2021/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad rhestredig i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn gais a gyflwynwyd gan Adran Dai'r Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli ar safle cornel ongl lem rhwng Lôn Traeth Dyfrgi (Turkey Shore Road) a Lôn Llanfawr, Caergybi. Y datblygiad a gynnigir yw creu 4 uned breswyl fforddiadwy gan gynnwys estyniad cyfoes bach i hwyluso mynediad i un o'r unedau.

Mater(ion) Allweddol

Mae'r prif faterion fel a ganlyn:-

- Polisiâu Cynllunio
- Llifogydd
- Effaith ar Eiddo Preswyl Cyfagos
- Adeilad Rhestredig a galluogi datblygiad
- buddion economaidd

Polisiâu

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol
Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai
Polisi TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Llifogydd (2004)
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Mi fuasai y bwriad yn gwarchod yr adeilad ar gyfer y dyfodol drwy ail ddefnyddio a datrys y problemau sydd hefo'r adeilad ar hyn o bryd. Mae ei gyflwr yn cael effaith ar yr ardal.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Caniatad Amodol.
Gwasanaeth Addysg / Education Service	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad
Nathan Blanchard	Sylwadau
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Hapus hefo'r bwriad.
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Hapus hefo'r dogfennau sydd wedi ei dderbyn hefo'r cais cynllunio.

Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Mae CNC wedi cadarnhau fod angen asesiad canlyniadau llifogydd diwygiedig i ddangos fod y risg o llifogydd yn gallu cael ei reoli i lefel boddhaol.
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Caniatad Amodol.
Strategol Tai / Housing Strategy	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Adran Rheoleiddio a Datblygu Economaidd / Regulatory and Economic Development	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Dwr Cymru Welsh Water	Caniatad Amodol.
Cadw Consultations	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Anfonwyd hysbysiadau at eiddo unigol gerllaw safle'r cais. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 10/2/21. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, derbyniwyd 1 llythyr yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r prif resymau dros wrthwynebu'r cais fel a ganlyn:-

- Diffyg lle parcio/llwytho a throï
- Mae'r safle ar gornel beryglus ac mae gwelededd yn gyfyngedig ac mae yna linellau melyn
- Cynnydd mewn traffig
- Sŵn a tharfu oherwydd y defnydd
- Dylid dymchwel yr adeilad er mwyn gwella gwelededd.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad a godwyd.

- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig. Maent yn cydnabod nad oes unrhyw gyfleusterau parcio gyda'r cynnig; fodd bynnag, maent yn cadarnhau bod cyfleusterau parcio digonol ar gael gerllaw.
- Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau y bydd angen cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig cyn cychwyn gwaith ar y safle, fel rhan o unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.
- Bydd y sŵn a gynhyrchir ar y safle yn parhau am gyfnod byr yn unig ac nid ystyrir y bydd y sŵn a gynhyrchir o'r safle yn ddigon i gyfiawnhau gwrthod y cais cynllunio.
- Nid yw'r cais cynllunio ar gyfer dymchwel yr adeilad a rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol wneud penderfyniad ar y cais a gyflwynwyd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C/719/LB – Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel 3 Lôn Llanfawr, i'w ddefnyddio fel rhan o gais cynllunio rhif 19C400A/TR ar gyfer codi siop fanwerthu bwyd dosbarth A1 a lleoedd parcio cysylltiedig ar – Tynnwyd yn ôl

19LPA696/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer dymchwel Plas Alltran, Caergybi – Dim Gwrthwynebiad 6/3/96

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Ystyriaethau Polisi

Mae'r adeilad wedi bod yn wag ac nid yw wedi cael ei ddefnyddio ers nifer o flynyddoedd, ond mae o wedi cael ei gynnig ar gyfer ei ailddatblygu mewn trafodaethau anffurfiol yn ystod y blynyddoedd diwethaf. Yn anffodus, nid yw'r trafodaethau hynny wedi arwain at gynigion ffurfiol neu geisiadau cynllunio am nifer

o resymau, gan gynnwys dirywiad economaidd a chostau / hyfywedd cynlluniau oherwydd statws rhestredig yr adeilad. Mae perchnogaeth y safle wedi newid dros y blynyddoedd ac mae'r perchnogion bod â diddordeb mynd ar ôl gwahanol opsiynau datblygu. Ar y cyfan, mae defnyddiau blaenorol wedi bod o natur breswyl a fyddai yn y categori Agored iawn i Niwed.

Lleolir safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi. Mae Caergybi yn cael ei nodi fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan ddarpariaethau Polisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae cynigion am Dai newydd yn dderbyniol o fewn y ffin ddatblygu os ydynt yn cydymffurfio â pholisïau eraill y cynllun.

Mae paragraff 6.4.21 yn datgan y bydd cyfran uwch o ddatblygiadau yn cael eu cyfeirio i'r Canolfannau hyn.

Tai Fforddiadwy

Mae Polisi 15: Trothwy Tai Fforddiadwy yn datgan y bydd y cyngor yn ceisio lefel briodol o dai fforddiadwy. Yng Nghaergybi, mae angen darparu 10% o dai fforddiadwy ar 2 neu fwy o unedau. Gan mai datblygiad gan yr Adran Dai leol yw hwn, bydd yr holl fflatiau yn darparu llety cymdeithasol a bydd rhaid i ymgeiswyr fod yn gymwys i fyw yn y fflatiau. Mae'r cynnig yn cynnwys 4 fflat 1 ystafell wely ac maent yn fforddiadwy drwy ddyluniad, gan mai cynllun gan yr awdurdod lleol yw hwn a bydd pob un o'r 4 fflat yn fforddiadwy.

Llifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 15 – Datblygu a Pherygl Llifogydd

Nodwyd bod yr adeilad mewn Parth Llifogydd C2, ac mae'r ardd yng nghefn y safle tu allan i Barth Llifogydd C2. Gan fod y cynnig yn cynyddu nifer yr unedau preswyl ar y safle, mae'n cael ei ddynodi yn 'agored iawn i niwed' ac mae'n groes i Nodyn Cyngor Technegol 15.

Wrth gydnabod bod hwn yn ddatblygiad agored iawn i niwed, rhoddwyd ystyriaeth i'r canlynol:

Mae hwn yn Adeilad Rhestredig Gradd 2. Mae Polisi PS20: Diogelu a Lle bo'n berthnasol Gwella Asedau Treftadaeth yn datgan y dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol ddiogelu a lle bo hynny'n berthnasol, wella ei asedau treftadaeth unigryw. Dylid cefnogi cynigion sy'n diogelu asedau treftadaeth megis Adeiladau Rhestredig. Mae Polisi AT2: Datblygiad sy'n Galluogi hefyd yn ceisio sicrhau bod adeilad rhestredig yn cael ei ddiogelu a/neu fod defnydd arall yn cael ei wneud ohono. Mae'r adeilad presennol wedi bod yn wag am gyfnod sylweddol ac mae'r dirywiad yng nghyflwr yr adeilad yn cyflymu a bydd hynny'n parhau nes bod gwaith adfer yn cael ei wneud. Byddai'r cynnig yn diogelu dyfodol yr adeilad drwy ei aildefnyddio mewn ffordd hyfwrdd a mynd i'r afael ag adeilad sydd wedi bod yn achosi problemau am gyfnod hir ac sy'n tynnu oddi wrth yr ardal o'i gwmpas oherwydd ei gyflwr adfeiliedig.

Profion NCT 15:

Mae paragraff 6.2 NCT 15 yn nodi y dylid cyfeirio datblygiad newydd oddi wrth barth C a thuag at dir addas ym mharth A, neu fel arall i barth B, lle bydd llifogydd o afonydd a llifogydd arfordirol yn llai o broblem. Ym mharth C, defnyddir y profion a amlinellir yn adrannau 6 a 7, gan gydnabod fodd bynnag na dyllid caniatáu datblygiad sy'n agored iawn i niwed a Gwasanaethau Argyfwng ym mharth C2.

Mae datblygiad sy'n agored iawn i niwed yn cael ei ddiffinio fel: pob eiddo preswyl (gan gynnwys gwestai a pharciau carafanau), adeiladau cyhoeddus (e.e. ysgolion, llyfrgelloedd, canolfannau hamdden), datblygiad diwydiannol sy'n agored iawn i niwed (e.e. gorsafoedd pŵer, gwaith cemegol, llosgwyr), a safleoedd gwaredu gwastraff.

Felly, mae'r cais hwn ar gyfer troi'r adeilad presennol yn bedwar fflat cymdeithasol, mae'r defnydd o fewn y categori bregus iawn ac yn gynnydd i'r defnydd bregus yma.

Fodd bynnag, ar ôl cydbwyso'r buddiannau o ddod â'r Adeilad Rhestredig Gradd 2 hwn yn ôl i ddefnydd, y budd economaidd a'r ffaith y byddai'n darparu Tai Cymdeithasol y mae gwir eu hangen yng Nghaerdydd, rhoddwyd ystyriaeth i adran 6 a 7 TAN 15.

Mae adran 6 a 7 TAN 15 yn datgan:

Yr unig adeg y dylid caniatáu datblygiad newydd eraill ym mharthau C1 a C2 yw pan fydd yr awdurdod cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, gan gynnwys yr isadeiledd cludiant, yw pan ellir dangos:-

(i) bod ei leoliad ym mharth C yn angenrheidiol er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod;

neu

(i) bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal aneddiadau neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.

a

(ii) bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2);

a

(i) bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn atodiad 1.

Mae paragraff 7.4 o TAN 15 yn datgan, cyn penderfynu a all datblygiad fynd yn ei flaen, rhaid cynnal asesiad sy'n archwilio beth sy'n achosi llifogydd, a sut y byddai'r llifogydd hynny yn effeithio ar y datblygiad ac mae'n rhaid i'r asesiad fod yn briodol ar gyfer maint a graddfa'r datblygiad a gynigir.

Mae'r cynnig yn fenter adfywio gan yr awdurdod lleol i ddod â'r adeilad hwn yn ôl i ddefnydd ac felly mae'n cydymffurfio â'r meini prawf ac mae'r safle'n cydymffurfio â'r diffiniad o dir a ddatblygwyd yn barod. Lluniwyd Cynllun Gwacáu mewn Llifogydd ar gyfer deiliaid yr adeilad ac ar hyn o bryd mae'r ymgeisydd yn gweithio ar atodiad i'r ddogfen i roi sylw i'r dull dianc, rhybuddion, rhwystrau llifogydd ac ati, er mwyn mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd gan CNC.

Ymgynghorwyd â Cyfoeth Naturiol Cymru ac maent wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gynnal asesiad technegol o ganlyniadau llifogydd y cynllun. Darparwyd y wybodaeth ac rydym yn aros am ymateb pellach ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Er bod cynnydd mewn datblygiad bregus iawn yn cael ei gynnig, fodd bynnag, mae buddion y cynllun wrth fynd i'r afael â dirywiad parhaus Adeilad Rhestredig Gradd II y mae ei gyflwr yn prysur ddirywio ac a fydd yn parhau i ddirywio nes bod gwaith adfer yn cael ei wneud, yn gorbwyso'r gwrthwynebiad polisi, ynghyd â'r ffaith y byddai'r cynnig yn diogelu dyfodol yr adeilad trwy ei aildddefnyddio ac yn mynd i'r afael ag adeilad problemus tymor hir sydd, oherwydd ei gyflwr adfeiliedig, yn amharu ar yr ardal o'i gwmpas, sef ardal yr ystyrir ei bod yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o lwerddon; y budd economaidd ehangach o wella'r adeilad nodedig hwn a darparu tai cymdeithasol y mae gwir angen amdanynt.

Adeilad Rhestredig

Mae'r adeilad deulawr ynghyd ag atigau a arferai fod yn dŷ i feddyg ac yn feddygfa, a adeiladwyd yn 1890-91, wedi ei restru fel adeilad gradd II o'r enw Plas Alltran (Cyfeirnod Cadw. 5727). Mae'n cael ei ddisgrifio fel adeilad â waliau o rwbel lleol wedi'i sgwario, ynghyd â chonglfeini o garreg dywyllach a gwahanol addurniadau, corbelau meini nadd lliw golau, copinau meini nadd tywyllach a thalcenni grisiog.

Toeau talcen gyda llechi arnynt a theils clai glas. Cynllun a drychiadau afreolaidd anghyffredin, a phob wyneb â thalcen wedi'i osod ychydig yn wahanol. Mae'r tŷ wedi ei gysylltu â waliau rwbil cerrig i 1 a 2 Ffordd Traeth Dyfrgi sydd wedi cael eu rhestru ar wahân. Mae cyflwr mewnol yr adeilad yn wael ond mae nifer o nodweddion gwreiddiol wedi cael eu cadw; fframiau drysau, parwydydd ais a phlaster, seddi ffenestri, byrddau sgertin, cornisiau, balwstradau grisiau a phen grisiau. Mae un ystafell fawr ar y llawr cyntaf yn cynnwys lle tân addurnedig yn ymgorffori arwyddair y teulu Adeane.

Mae wedi cael ei restru fel enghraifft dda o adeilad arddull Jacobeaidd o'r cyfnod Fictoraidd hwyr, wedi ei ysbrydoli o bosib gan Blas Mawr, Conwy. Meddygfa bwrpasol gyntaf Caergybi yn adlewyrchu twf y dref yn y 19eg ganrif. Gwerth fel grŵp gyda 1-3 Lôn Traeth Dyfrgi, 1-2 bythynnod Tan-Alltran a'r bloc stablau.

Mae cais ar wahân ond cydamserol am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer trosi'r adeilad rhestredig yn 4 fflat tai cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad ynghyd â gwaith allanol a mewnol. Mae'r cynigion yn darparu cyfle prin, os nad unigryw, i sefydlu aildddefnydd buddiol ar gyfer yr adeilad pwysig hwn, gan sicrhau ei ddyfodol a'i gynhالياeth tymor hir.

Galluogi datblygiad

Mae Polisi AT2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (sy'n adlewyrchu cyhoeddiad Cadw - 'Egwyddorion Cadwraeth ar gyfer Rheoli'r Amgylchedd Hanesyddol yng Nghymru mewn modd Cynaliadwy') yn nodi y caniateir galluogi datblygiad sy'n anelu at sicrhau cadwraeth a / neu ddefnydd arall o adeilad rhestredig ar yr amod ei fod yn cwrdd â'r meini prawf yn y polisi, gan gynnwys

1. Na fydd yn niweidio gwerthoedd treftadaeth yr ased treftadaeth na'i leoliad

Bydd y cynigion o fudd sylweddol i werth treftadaeth yr ased trwy sicrhau y gellir ei adfer a'i aildddefnyddio'n fuddiol.

2. Mae'n osgoi darnio rheolaeth o'r ased hanesyddol.

Cyflwynir y cynnig gan y Cyngor a bydd y fflatiau yn parhau ym i fod ym mherchnogaeth y Cyngor, gan gael eu gosod i denantiaid sydd angen cartref fforddiadwy. Bydd hyn yn sicrhau rheolaeth tymor hir gan un corff ar gyfer yr adeilad yn hytrach na menter breifat a allai weld fflatiau'n cael eu gwerthu i berchnogion unigol heb unrhyw bwrpas cyffredin na gweithdrefn gyffredin efallai ar gyfer sicrhau rheolaeth o'r fflatiau yn y dyfodol.

3. Bydd yn sicrhau dyfodol tymor hir yr ased treftadaeth a, lle bo hynny'n berthnasol, yn golygu y parheir i'w ddefnyddio i bwrpas cydymdeimladol.

Mae'r cynnig yn darparu cyfle prin os nad unigryw i sicrhau dyfodol tymor hir Plas Alltran, gyda chynllun o dai fforddiadwy y mae gwir angen amdanynt, ynghyd â buddion cymdeithasol ac economaidd cysylltiedig.

4. Mae angen datrys problemau sy'n codi o anghenion cynhenid yr ased treftadaeth, yn hytrach nag amgylchiadau'r perchennog presennol, neu'r pris prynu a dalwyd.

Mae'r cynigion yn mynd i'r afael ag anghenion cynhenid Plas Alltran mewn ffordd gydymdeimladol, trwy ddarparu'r nifer lleiaf bosib o unedau a'r ymyrraeth leiaf â gwedd ffisegol yr adeilad er mwyn sicrhau ei adferiad.

5. Nid oes digon o gymhorthdal ar gael o unrhyw ffynhonnell arall.

Er y dangoswyd peth diddordeb dros y blynyddoedd mewn ailddatblygu'r adeilad hwn, nid oes unrhyw gynlluniau wedi eu cyflwyno, a hynny am wahanol resymau. Gall y Cyngor sicrhau cyllid priodol ar gyfer y cynllun hwn, sef cyllid nad oes modd i ddatblygwyr preifat ei ddenu. Y nifer o unedau a gynigir yw'r nifer isaf y gellir ei gynnig er mwyn sicrhau cynllun hyfyw.

6. Dangosir mai'r gwaith galluogi a gynigir yw'r gwaith lleiaf sy'n angenrheidiol i sicrhau dyfodol yr ased treftadaeth, a'i fod yn achosi'r niwed lleiaf posib i fuddiannau cyhoeddus eraill.

Cynigir y nifer lleiaf o unedau ac yn hytrach nag achosi cyn lleied o niwed â phosib i fuddiannau cyhoeddus eraill, mae'r cynigion yn darparu buddion sylweddol, sef buddion economaidd ac adfywio a thai fforddiadwy, yn ogystal â diogelu'r adeilad ei hun.

7. Mae'r budd i'r cyhoedd o sicrhau dyfodol yr ased treftadaeth trwy alluogi datblygiad o'r fath yn bendant yn gorbwyso'r anafanteision o dorri polisïau cyhoeddus eraill.

Mae'r safle yn rhannol o fewn parth C2 lle mae'n annerbyniol, yn unol â'r polisi cynllunio cenedlaethol, i greu unedau preswyl newydd, neu gynydd yn y ddarpariaeth o unedau preswyl sy'n cael eu hystyried yn ddatblygiad bregus iawn. Fodd bynnag, o ystyried lefelau'r risg a buddion sylweddol y cynllun, ystyrir bod y cynigion yn gorbwyso'r ystyriaeth bolisi hon yn bendant.

Bydd cynigion yn destun rhaglen waith y cytunwyd arni. Rhaid i gyflwr neu adferiad yr adeilad neu'r nodwedd fod yn unol â'r rhaglen waith cyn y gellir gwneud defnydd o'r datblygiad galluogi.

Cynigir amod i sicrhau bod y gwaith adfer ar yr adeilad yn cael ei gwblhau yn unol â'r cynllun arfaethedig cyn y bydd neb yn byw yn yr adeilad.

Effaith ar Eiddo Preswyl Gerllaw

Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal sydd â chymysgedd o eiddo preswyl, tafarn ac archfarchnad ac mae wedi'i leoli ger Porthladd Caergybi. Mae hwn yn ardal prysur iawn ac nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar eiddo preswyl gerllaw o ystyried pa mor brysur yw'r ardal gyfagos. Gan fod defnydd gwrthgymdeithasol yn cael ei wneud o'r adeilad a defnydd o gyffuriau'n gysylltiedig ag o, ystyrir y byddai'r cynnig yn cael gwared â'r broblem hon i eiddo gerllaw.

Casgliad

Mae'r cynnig hwn ar gyfer adnewyddu'r adeilad presennol a chreu 4 fflat fydd yn darparu llety cymdeithasol. Mae safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Caergybi ac mae mewn lleoliad cynaliadwy iawn o ran y gwasanaethau y mae'r dref yn eu cynnig.

Cydnabyddir bod yr adeilad o fewn parth llifogydd C2; fodd bynnag, ystyrir bod buddion ehangach y cynllun yn gorbwyso'r gwrthwynebiad polisi hwn yn bendant gan fod y cynnig yn fenter adfywio gan yr awdurdod lleol i ddod â'r Adeilad Rhestredig Gradd 2 hwn yn ôl i ddefnydd a darparu tai cymdeithasol y mae gwir angen amdanynt yng Nghaergybi yn ogystal â'r buddion economaidd ac adfywio ehangach wrth y fynedfa i'r porthladd.

Argymhellir cymeradwyo'r cais ar yr amod y darperir Asesiad Effaith Llifogydd diwygiedig derbyniol i ddangos y gellir rheoli effeithiau a chanlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol.

Argymhelliad

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

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes y bydd cynllun draenio ar gyfer y safle wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr budr, wyneb a dŵr daear, ac yn cynnwys asesiad o'r

posibilrwydd i waredu dŵr wyneb a dŵr daear drwy ddulliau cynaliadwy. Ar ôl hynny, bydd y cynllun yn cael ei weithredu yn unol â'r manylion a gymeradwywyd cyn meddiannu'r datblygiad ac ni chaniateir i ddŵr budr pellach, dŵr wyneb a draeniad tir gysylltu'n uniongyrchol nac yn anuniongyrchol â'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Atal gorlwytho hydrolig y system garthffosiaeth gyhoeddus, diogelu iechyd a diogelwch preswylwyr presennol a sicrhau nad oes unrhyw lygredd na niwed i'r amgylchedd.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys:

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle, gan gynnwys unrhyw Fesurau Rheoli Traffig Dros Dro ac unrhyw Orchmynion Rheoleiddio Traffig y bydd eu hangen i sicrhau bod y cynllun yn cael ei adeiladu'n ddiogel gan gynnwys unrhyw waith y bydd angen ei wneud ymlaen llaw, gwaith paratoi a gwaith dymchwel;**
- (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
- (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
- (iv) Nodi strategaeth llwybr a gweithdrefnau ar gyfer rhoi gwybod am a chludo llwythi "anarferol o fawr". Mae hyn yn cynnwys unrhyw fesurau sy'n angenrheidiol ar gyfer diogelu wyneb y gerbydlon; gwarchod peiriannau a chyfarpar ymgwymerwyr statudol; a gwneud i ffwrdd â dodrefn stryd am gyfnod dros dro;**
- (v) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
- (vi) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
- (vii) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
- (viii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y datblygiad hyd oni fydd darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy fel rhan o'r datblygiad wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y tai fforddiadwy'n cael eu darparu yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd a byddant yn cwrdd â'r diffiniad o dai fforddiadwy sydd yn Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy (Mehefin 2006) neu unrhyw ganllawiau a fydd yn ei ddisodli yn y dyfodol. Bydd y cynllun yn cynnwys:

- i. Nifer, math, deiliadaeth a lleoliad y tai fforddiadwy y bwriedir eu darparu ac ni fydd y ddarpariaeth honno yn llai na 10% o'r unedau tai/gwelyau;**
- ii. Amseriad y gwaith o adeiladu'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir graddoli'r gwaith i gyd-fynd â'r adegau y bydd pobl yn symud i mewn i'r tai marchnad ar y safle;**
- iii. Y trefniadau ar gyfer trosglwyddo'r tai fforddiadwy i ddarparwr tai fforddiadwy [ar gyfer rheoli'r tai fforddiadwy] (os nad oes LCC yn gysylltiedig)**
- iv. Y trefniadau i sicrhau bod darpariaeth o'r fath yn fforddiadwy i brynwyr tro cyntaf a'r sawl fydd yn byw yn y tai fforddiadwy wedyn; a**
- v. Y meini prawf a ddefnyddir ar gyfer nodi pwy all symud i mewn i'r tai fforddiadwy a'r modd y bwriedir gorfodi'r meini prawf hyn**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn darparu elfen o dai fforddiadwy yn unol â'r polisi yn y cynllun datblygu.

(05) Bydd y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r mesurau lliniaru a'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn yr Arolwg Rhagarweiniol Ystlumod a Rhywogaethau Gwarchodedig gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 12 Tachwedd, 2020 ac a gyflwynwyd o dan gais cynllunio cyfeirnod FPL/2021/1.

Rheswm: Er mwyn diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir neu adar yn nythu a allai fod yn bresennol ar y safle.

(06) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod manylion llawn wedi'u cyflwyno a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ar gyfer y ddau flwch teras ar gyfer adar y to a'r Tri Blwch Gwenoliaid i'w gosod ar yr adeilad arfaethedig, yn cynnwys eu lleoliad. Bydd tystiolaeth ffotograffig yn cael ei darparu o'r blychau adar y to a'r blychau gwenoliaid ar ôl eu gosod.

Rheswm: Er budd ecoleg.

(07) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

- Arolwg Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir Rhagarweiniol gan Cambrian Ecology Ltd dyddiedig 12 Tachwedd, 2020
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd gan Caulmert
- Cynllun Gwacau mewn Llifogydd ar gyfer Preswylwyr
- Canlyniadau Cofnod Archeolegol ac Ymchwil Archifol ar gyfer yr Adeilad gan C.R.

Archaeology

- Asesiad Effaith Treftadaeth
- Asesiad Sŵn gan Evironoise
- Cynllun Lleoliad a Safle 100 Rev 1
- Adran 1 – Arfaethedig 302 Rev 1
- Adran 2 – Arfaethedig 304 Rev 1
- Drychiad Gorllewinol – Arfaethedig 208 Rev 1
- Drychiad Deheuol – Arfaethedig 207 Rev 1
- Drychiad Dwyreiniol – Arfaethedig 206 Rev 1
- Drychiad Gogleddol – Arfaethedig 205 Rev 1
- Cynllun Ail Lawr – Arfaethedig 108 Rev 1
- Cynllun Llawr Cyntaf – Arfaethedig 106 Rev 1
- Cynllun Llawr Gwaelod – Arfaethedig 104 Rev 1
- Cynllun To a Thirlunio Allanol – Arfaethedig – 102 Rev 1

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

(08) Rhaid cwblhau'r gwaith adfer ar yr yr adeilad yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd cyn y bydd neb yn byw yn yr adeilad.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfiaeth hefo Polisi AT2 o'r Cynllun Lleol ar y Cyd.

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.

Pwyllgor Cynllunio: 03/03/2021

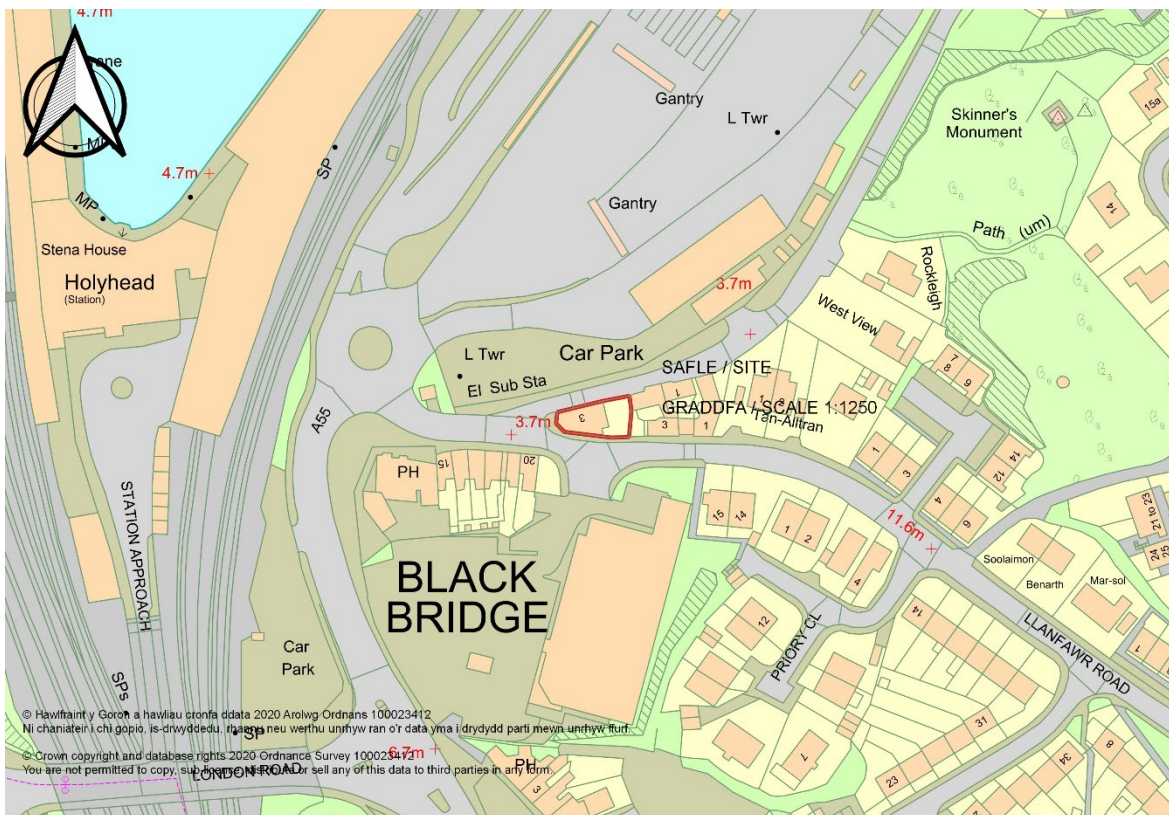
12.2

Rhif y Cais: LBC/2021/1

Ymgeisydd: Pennaeth Gwasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Mon

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi adeilad rhestredig sydd wedi'i adael i fod yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad a chodi estyniad yn ei le ynghyd â gwaith allanol a mewnol yn /

Lleoliad: Plas Alltran, 3 Ffordd Turkey Shore, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais gan y cyngor ar dir preifat.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r safle datblygu arfaethedig wedi'i leoli ar gornel onglog iawn rhwng Turkey Shore Road a Ffordd Llanfawr, Caergybi.

Mae'r ddau lawr ynghyd ag atigau hen dŷ a meddygfa Doctor a adeiladwyd 1890-91 wedi'u rhestru'n radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Disgrifir y waliau fel rhai o rwbel lleol wedi'u naddu gyda cherrig tywyllach fel congilfeini a cherrig wedi'u trin, corbelau cerrig nadd goleuach, cerrig copa nadd tywyllach i dalcen maes risiog. Toeau talcen llechi gyda theils crib clai glas. Cynllun a drychiadau anarferol, afreolaidd, pob thal maen wedi'i osod yn wahanol ar bob wyneb. Mae'r tŷ wedi'i gysylltu â waliau rwbel cerrig i 1 a 2 Turkey Shore Road. Mae'r cyflwr y tu mewn yn wael ond mae llawer o'r nodweddion gwreiddiol yn dal yno; fframiau drysau, parwydydd dellt, seddi ffenestri, bordiau wal, cornisiau, balwstradau landin a grisiau. Yn yr ystafell fawr ar y llawr cyntaf mae lle tân addurnedig sy'n cynnwys arfbais teulu Adeane.

Fe'i rhestrwyd fel enghraifft dda o adeilad o ddiwedd cyfnod Fictoria, mewn arddull Jacobeaidd, a ysbrydolwyd o bosibl gan Blas Mawr, Conwy. Meddygfa bwrpasol gyntaf Caergybi, sy'n adlewyrchu twf y dref yn y 19eg ganrif. Gwerth grŵp gyda 1-3 Turkey Shore Road, bythynnod 1-2 Tan-Alltran a stablau.

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i addasu adeilad rhestredig sydd wedi'i adael yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad yn lle gwaith allanol a mewnol.

Mater(ion) Allweddol

Materion allweddol y cais yw:

- A yw'r Cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r Cynnig yn effeithio'n sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.
Canllawiau Cynllunio Polisi (Cymru) 9fed Argraffiad, Pennod 6. Yr Amgylchedd Hanesyddol.
TAN 12: Dylunio a TAN 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.
Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (2017) Polisi PS 20.
Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllawiau Arfer Gorau.

Mae Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Mae Adran 16(2) o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn nodi:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad neu ei leoliad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo'.

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10) Rhagfyr 2018 Polisïau 6.1.10-13.

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lleoedd.

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio.

Polisi Strategol PS 20: Cadw a lle bo'n Briodol Gwella Asedau Treftadaeth.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
------------	--------

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd Archaeological Planning Service	Dim Sylwadau
Cadw Consultations	Nid yn Gymwys
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Llythyr o Gefnogaeth
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn
THE VICTORIAN SOCIETY	Sylwadau dylunio wedi'i hystyried
The Royal Commission on the Ancient and Historical Monuments of Wales	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

Dyddiad Dod i Ben: 17 02 21

Sylwadau: Llythyr o gefnogaeth gan un aelod Lleol. Nid oedd gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd unrhyw sylwadau. Ystyriwyd sylwadau'r Gymdeithas Fictoraidd.

Hanes Cynllunio Perthnasol

19C/719/LB - Caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer dymchwel 3 Ffordd Llanfawr, i'w ddefnyddio fel rhan o'r cais cynllunio cyf Rhif 19C400A/TR ar gyfer codi siop fwyd fanwerthu dosbarth A1 a lle parcio ceir cysylltiedig ar- Tynnwyd yn ôl

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r ddau lawr ynghyd ag atigau hen dŷ a meddygfa Doctor a adeiladwyd yn 1890-91 wedi'u rhestru'n radd II fel Plas Alltran (Cadw Cyf. 5727). Mae'r grŵp cyfagos o adeiladau (1-3 Turkey Shore Road, bythynnod 1-2 Tan-Alltran, a stablau) hefyd wedi'u rhestru gradd II.

Cais yw hwn am ganiatâd adeilad rhestredig i addasu adeilad rhestredig sydd wedi'i adael yn 4 fflat llety cymdeithasol, dymchwel rhan o'r adeilad, a chodi estyniad yn lle gwaith allanol a mewnol.

Mae'r adeilad wedi bod yn wag ers dechrau'r 1970au ac ar hyn o bryd mae mewn cyflwr gwael gyda thyllau yn y to sy'n gadael dŵr i mewn yn ogystal â cholomennod gan arwain at ddifrod strwythurol. Mae'r adeilad hefyd wedi'i ddifrodi gan dân yn sgil achos bwriadol o losgi a fandaliaeth ac ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Mae Plas Alltran wedi bod ar Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW ers 2001 ac yn ddiweddar fe'i dynodwyd fel un a oedd mewn cyflwr 'Gwael lawn' yn ôl Asesiad Risg Asedau Hanesyddol (Rhagfyr 2020). Nodwyd hefyd bod cyfradd ddirywio uchel ers yr arolygiad diwethaf a gynhaliwyd yn 2014. Hefyd, mae'r adeilad ymysg y 10 adeilad uchaf ar restr y Gymdeithas Fictoraidd o adeiladau sydd mewn perygl yn y DU.

Ar wahân i'r estyniad bach arfaethedig, ystyrir bod llawer o'r gwaith allanol arfaethedig yn waith atgyweirio a chynnal a chadw angenrheidiol gan gynnwys; tynnu llystyfiant allanol oddi ar y waliau a glanhau cymalau morter sment ac ail-bwyntio gyda morter calch priodol, atgyweirio ffenestri a drysau allanol gosod ffenestri eilaidd, ac ail-osod nwyddau dŵr glaw haearn bwrw newydd addas.

Cynigir cadw'r nodweddion mewnol hanesyddol presennol ac atgyweirio'r; gwaith coed, lloriau parquet, grisiau, gwaith plastr a'r gwaith haearn.

Ystyrir bod yr estyniad cladin sinc cyfoes cymesur arfaethedig yn ategu ffurf syml, to ar oleddf, a lliw'r adeilad presennol ac mae'n ailddefnyddio'r agoriad hanesyddol sydd wedi'u cau ar hyn o bryd.

Ni fyddai'r estyniad bach arfaethedig yn cael effaith andwyol sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Nid yw'r cynigion yn cael effaith andwyol ar gymeriad a golwg arbennig adeilad rhestredig na lleoliad yr adeiladau rhestredig gradd II cyfagos ac, yn ddarostyngedig i amodau penodol, argymhellir rhoi caniatâd adeilad rhestredig.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd llythyr gwrthwynebu yn yr adran hon.

Nodir bod y safle datblygu arfaethedig yn ffinio ag ardal o barth llifogydd C2 a bod adroddiad yr Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd yn nodi na ddylai fod angen gwaith lliniaru llifogydd ar hyn o bryd. Nodwyd canfyddiadau'r Arolwg Cychwynnol o Ystlumod a Rhywogaethau a Warchodir hefyd.

Casgliad

Mae'r adeilad rhestredig amlwg wedi bod yn wag ers bron i 50 mlynedd. Mae cyflwr yr adeilad yn dirywio ar raddfa gyflym a bydd yn parhau i wneud hynny hyd nes y bydd gwaith adfer yn cael ei wneud.

Byddai rhoi caniatâd adeilad rhestredig (a chaniatâd cynllunio) a gweithredu'r cynigion yn diogelu dyfodol yr adeilad drwy'r posibilrwydd o'i ailddenyddio a mynd i'r afael ag adeilad problemus ers amser hir sydd, oherwydd ei gyflwr adfeiliedig, yn amharu ar ei amgylchedd sy'n cael ei ystyried yn borth pwysig i Ynys Môn a Chymru o Iwerddon. Byddai'r cynigion hefyd yn arwain at dynnu'r adeilad o Gofrestr Adeiladau mewn Perygl CADW.

Ni fyddai'r cynigion yn cael effaith andwyol ar gymeriad a golwg arbennig yr adeilad rhestredig na lleoliad yr adeiladau rhestredig cyfagos.

Nid yw'r adran, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, wedi derbyn unrhyw lythyr gwrthwynebu.

Cefnogir y cynigion gan eu bod wedi ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, ac wedi cyflwyno dyluniad arfaethedig sy'n diogelu ac yn gwella'r adeilad rhestredig yn ddarostyngedig i amodau caniatâd adeilad rhestredig penodol.

Argymhelliad

Rhoi caniatad.

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

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpriaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad a Chynllun Safle / 100 Adolygiad 1
Cynllun To a Thirlunio Allanol - Presennol / 101 Adolygiad 1
Cynllun To a Thirlunio Allanol - Arfaethedig / 102 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Gwaelod - Presennol / 103 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Gwaelod - Arfaethedig / 104 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Cyntaf - Presennol / 105 Adolygiad 1
Cynllun Llawr Cyntaf - Arfaethedig / 106 Adolygiad 1
Cynllun Ail Lawr - Presennol / 107 Adolygiad 1

Cynllun Ail Lawr - Arfaethedig / 108 Adolygiad 1
Drychiad y Gogledd - Presennol / 201 Adolygiad 1
Drychiad y Dwyrain - Presennol / 202 Adolygiad 1
Drychiad y De - Presennol / 203 Adolygiad 1
Drychiad y Gorllewin - Presennol / 204 Adolygiad 1
Drychiad y Gogledd - Arfaethedig / 205 Adolygiad 1
Drychiad y Dwyrain - Arfaethedig / 206 Adolygiad 1
Drychiad y De - Arfaethedig / 207 Adolygiad 1
Drychiad y Gorllewin - Arfaethedig / 208 Adolygiad 1
Croesdoriad 1 - Presennol / 301 Adolygiad 1
Croesdoriad 1 - Arfaethedig / 302 Adolygiad 1
Croesdoriad 2 - Presennol / 303 Adolygiad 1
Croesdoriad 2 - Arfaethedig / 304 Adolygiad 1
Persbectif Photomontage o'r Estyniad Arfaethedig / 305 Adolygiad 1
Asesiad Arolwg Adeiladau mewn Perygl / THP/CADW (22.12.2020)
Asesiad Canlyniad Llifogydd (Drafft) / Caulmert
Asesiad Sŵn / 21510R01MWpk
Arolwg Rhagarweiniol Ystlumod a Rhywogaethau Gwarchodedig / Cambrian Ecology Ltd.
Cofnodi ac Ymchwil Adeiladau archeolegol / CR 137-2017
Asesiad Effaith Treftadaeth / Gwasanaethau Tai IoACC
Datganiad Dylunio a Mynediad / Gwasanaethau Tai IoACC

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n 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 polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, a PS 20.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

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.

Rhif y Cais: FPL/2020/164

Ymgeisydd: Amos Leisure

Bwriad: Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn

Lleoliad: Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Ar gais yr Aelod Lleol - Cynghorydd Alun Roberts.

Y Cynnig a'r Safle

Gwneir y cais i droi'r adeilad allan yn uned wyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allan wedi'i restru gan ei fod yn adeilad cwrtil a leolir yng nghefn y prif Adeilad Rhestredig, Lleiniog Manor.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu lleol ac a yw'r cynnig yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i edrychiad o ystyried ei statws rhestredig a'i leoliad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
Polisi TWR 2: Llety Gwyliau
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi AT 2: Datblygiad sy'n Galluogi
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 10, Rhagfyr 2018)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)
Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)
Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)
Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio yr Amgylchedd Adeiledig Gwledig a Threfol (2008)
Canllaw Cynllunio Atodol – Ail-adeiladu tai a throsi yng nghefn gwlad (Medi 2019)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Alun Roberts	Cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Ymgynghorydd Treftadaeth / Heritage Advisor	Cefnogi.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau/cyngor.
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Dim sylwadau.
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau/cyngor.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Sylwadau/amodau.
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau.

Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Argymhell amodau.
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Alun Roberts	Yn gofyn bod y cais yn cael ei gyfeirio i'r Pwyllgor am benderfyniad.
Cynghorydd Lewis Davies	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Carwyn Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau

Rhoddwyd cyhoeddusrwydd statudol i'r cais. Fe anfonwyd llythyrau personol at ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 12/01/2021.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35C203B - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn / Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Gwrthod/Refused 15.01.03

35C203C/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer addasu'r adeilad allannol presennol yn / Listed Building Consent for alterations to the existing outbuilding at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 01.10.01

35C203D - Newid defnydd yr adeilad allanol i defnyddio fel llecyn gwyliau ynghyd a addasu ac ehangu yn /Change of use of existing outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 11.03.04

35C203G - Cais i adnewyddu caniatad cynllunio rhif 35C203D i newydd defnydd adeilad allanol i defnydd gwyliau ac addasu ac ehangu yn / Renewal of permission ref 35C203D for change of use of existing outbuilding into a holiday cottage and alterations and extensions at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 20.07.11

35C203H/LB - Caniatad Adeilad Rhestredig ar gyfer newid defnydd yr adeilad allannol i ddefnydd gwyliau ynghyd a'i addasu a'i ehangu wedi ei ganiatau gynt dan caniatad cynllunio rhif 35C203C/LB yn/ Listed Building Consent for the change of use of outbuilding into a holiday cottage together with alterations and extensions thereto previously approved under planning permission ref 35C203C/LB at Lleiniog, Llangoed - Caniatau/Granted 04.02.11

LBC/2020/17 - Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer trosi yr adeilad allanol i fod yn uned gwyliau yn / Listed Building Consent for for the conversion of outbuilding into holiday let at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Caniatau/Granted 21.01.2021

SCR/2020/48 - Barn sgrinio ar gyfer newid defnydd yr adeilad allanol i llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn / Screening opinion for the conversion of an outbuilding into a holiday unit together with alterations and extensions thereto at Bwthyn Lleiniog, Penmon - Dim Angen AEA / EIA Not Required - 29.09.20

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn datgan y bydd cynigion tu allan i ffiniau datblygu yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau

penodol yn y Cynllun neu bolisiau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisiau penodol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF 2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n rhaid i gynigion gydymffurfio â pholisiau perthnasol yn y cynllun a pholisi a chanllawiau cenedlaethol.

Mae polisi PCYFF 3 yn ymwneud â dylunio a siapia lle a bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu llefydd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio â meini prawf y polisi, os ydynt yn berthnasol.

Mae maen prawf 1 yn mynnu eu bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mäs a'r driniaeth i'r drychiadau.

Mae maen prawf 3 yn mynnu eu bod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF 4.

Mae'r adeilad allan presennol yn adeilad dau lawr gyda tho llechi ar oledf sydd wedi cael ei adnewyddu. Mae'r waliau wedi eu hadeiladu o feini carreg solet ar hap gyda chiliau bric ar yr agoriadau.

Mae'r addasiadau arfaethedig yn cynnwys creu agoriad ar y talcen De-Orllewinol i ddarparu mynediad i estyniad dau lawr fydd yn cynnwys grisiau.

Mae'r estyniad arfaethedig ar yr ochr yn defnyddio wal garreg bresennol i'r cefn, ac yn ychwanegu wal dalcen gyda rendr a ffenestri ffrâm alwminiwm ar y blaen a'r cefn. Bydd codi grisiau wedi ei gorchuddio yn caniatáu cael gwared â grisiau allanol dros dro sy'n hyll.

Mae graddfa ac uchder arfaethedig yr estyniad yn israddol i'r adeilad presennol. Mae llinell yr adeilad, sydd wedi ei osod yn ôl, y dyluniad cyfoes a'r dewis o ddeunyddiau yn cynnig dull gonest ac yn parchu'r adeilad allan presennol.

O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad i drosi ac ymestyn yr adeilad yn dderbyniol o ran dyluniad ac mae'n cydymffurfio â pholisi PCYFF 3.

Bydd y cynnig hefyd yn diogelu a gwella adeilad rhestredig ac yn sicrhau ei fod yn cael ei aildefnyddio, yn unol â pholisiau PS20 ac AT2 y CDLIC. Mae Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi cael ei roi yn barod ar gyfer y datblygiad o dan gais rhif LBC/2020/17 ar 20 Ionawr 2021.

Lleolir safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac mae polisi AMG1 yn mynnu bod cynigion sydd o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad a/neu olygfeydd arwyddocaol i mewn neu allan o'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, yn rhoi ystyriaeth i'r Cynllun Rheolaeth Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol perthnasol.

Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar Harddwch Naturiol, nodweddion AHNE neu rinweddau arbennig sy'n berthnasol i'r dirwedd ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi AMG 1.

Mae Polisi Strategol PS 14 y CDLIC yn ymwneud â'r economi ymwelwyr ac mae'n datgan, wrth sicrhau cysondeb â'r economi leol a chymunedau lleol a sicrhau bod yr amgylchedd naturiol, adeiledig a hanesyddol yn cael ei gwarchod, bydd y Cynghorau'n cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn drwy:

3. reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwy, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen, carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau cabannau gwyliau;

4. cefnogi darpariaethau a mentrau twristiaeth newydd ar raddfa briodol mewn lleoliadau cynaliadwy yng nghefn gwlad drwy ailddefnyddio adeiladau presennol, os yw hynny'n briodol, neu fel rhan o arallgyfeirio ar ffermydd, yn enwedig os yw'r rhain hefyd o fudd i'r cymunedau lleol ac yn cefnogi'r economi leol, ac os dynt yn unol â'r amcanion datblygu cynaliadwy.

Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu caniatáu cyn belled â'u bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, ac os gellir cwrdd â meini prawf perthnasol y polisi.

Mae maen prawf ii yn nodi bod rhaid i raddfa'r datblygiad arfaethedig fod yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu'r anheddiad dan sylw,

Mae maen prawf iv yn mynnu nad yw'r datblygiad yn cael ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl ardal

Mae maen prawf v yn mynnu nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal.

Ystyrir bod dyluniad a graddfa'r cynnig yn dderbyniol yn unol â pholisi TWR 2 a maen prawf ii.

Nid yw'r cynnig wedi'i leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf a ni fydd yn peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal, yn unol â maen prawf iv.

Cyflwynwyd cynllun busnes gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun. Ystyrir bod y cynllun busnes yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf v y polisi.

Felly, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â darpariaethau polisi TWR 2 y CDLIC.

Mae paragraff 3.2.1 TAN 23: Datblygu Economaidd yn datgan fod gan ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig sy'n bodoli eisoes rôl bwysig i'w chwarae mewn diwallu anghenion ardaloedd gwledig ar gyfer datblygiadau masnachol a diwydiannol, a thwristiaeth, chwaraeon a hamdden. Wrth gydnabod hyn, mae disgwyl i awdurdodau cynllunio lleol fabwysiadu dull cadarnhaol o weithredu wrth drawsnewid adeiladau gwledig at ailddefnydd busnes, yn enwedig yr adeiladau hynny sydd wedi'u lleoli ar gampysau adeiladau fferm neu wrth eu hymyl ar y sail ganlynol:

- a. Maent yn addas ar gyfer y defnydd penodol;
- b. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at wasgau gweithgarwch ar raddfa sy'n amharu ar hyfywedd trefi a phentrefi;
- c. Mae eu ffurf, eu maint a'u cynllun cyffredinol yn unol â'u hamgylchedd;
- d. Mae gorfodi amodau ar ganiatâd cynllunio'n goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio, er enghraifft, ar sail amgylcheddol neu draffig, a allai fod yn fwy na'r fantais o ailddefnyddio fel arall;
- e. Os yw'r adeiladau mewn cefn gwlad agored, mae modd eu trawsnewid heb waith ailadeiladu sylweddol neu lwyr;
- f. Nid yw'r trawsnewid yn arwain at effeithiau annerbyniol ar strwythur, ffurf, cymeriad neu leoliad os yw'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol a/neu bensaernïol.

Mae canllawiau pellach wedi'u cynnwys hefyd yn y Canllaw Cynllunio Arbennig - Ail-adeiladu Tai a Throsi yng Nghefn Gwlad.

Mae paragraff 8.1 yn datgan yng nghyswllt polisi TWR 2 a Pholisi TAI 7, dylai'r adeilad y bwriedir ei drosi i ddefnydd amgen fod yn addas ar gyfer y defnydd a fwriedir. Ni ddylid bod angen estyniadau helaeth i alluogi'r datblygiad a dylai'r adeilad yn ei ffurf bresennol (o ran maint) fod yn addas.

Mae paragraff 9.1 yn datgan y bydd rhaid i unrhyw adeilad y bwriedir ei drosi yng nghefn gwlad fod yn adeilad parhaol gydag adeiladwaith cadarn. Ni chaniateir datblygiadau sydd yn cynnwys gwaith ailadeiladu sylweddol, gan y byddai hynny gyferth ag adeiladu adeilad o'r newydd.

Mae paragraff 9.2 yn nodi y bydd rhaid i unrhyw gais i drosi gynnwys 'Adroddiad Strwythurol' i brofi fod posib trosi'r adeilad heb orfod gwneud gwaith adeiladu sylweddol neu ailadeiladu'n llwyr.

Cyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon fod yr adroddiad strwythurol yn dangos fod yr adeilad presennol yn strwythurol gadarn a bod modd ei drosi heb orfod gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol yn unol â phwynt bwled 3, paragraff 3.2.1 NCT 23 a'r canllawiau yn y CCA.

Cyflwynwyd Arolwg Rhywogaethau a Warchodir gyda'r cais sy'n cadarnhau na chanfuwyd fod unrhyw ystlumod yn defnyddio'r adeilad. Fodd bynnag, yn unol â chynghor yr Ymgynghorydd Ecolegol a dyletswydd y Cyngor dan Ddeddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016, mae gwelliannau bioamrywiaeth yn cael eu cynnig ar ffurf bocsys adar.

Mae Polisi Strategol PS4 y CDLIC yn ymwneud â thrafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd ac mae'n pennu y caiff datblygiad ei leoli i leihau'r angen i deithio.

Mae Polisi PS5 y CDLIC yn ymwneud â datblygu cynaliadwy ac yn datgan y cefnogir datblygiadau ble gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.

Mae maen prawf 2 yn rhoi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo'n hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â pholisïau strategol PS17, PS13 a PS14.

Mae maen prawf 12 yn datgan bod rhaid i gynigion leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â pholisi strategol PS4.

Er nad yw'r CDLIC yn gwahardd cynigion lle mae'n rhaid defnyddio cerbydau preifat, mae Polisi PS 5 yn hyrwyddo cymhwyso egwyddorion datblygu cynaliadwy mewn perthynas â phob datblygiad newydd, gan gynnwys cyfeirio datblygiadau tuag at y lleoliadau mwyaf priodol a lleihau'r angen i deithio mewn cerbydau preifat.

Mae paragraff 3.2 Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth yn datgan pan asesir bod gan gynnig datblygu hygyrchedd cymharol wael gall hyn fod yn sail ddigonol i wrthod rhoi caniatâd cynllunio pan na fydd hyn yn hyrwyddo amcanion cynaliadwyedd a nodir yn y cynllun datblygu.

Mae paragraff 3.11 NCT 18 yn datgan y dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwyso'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrywiaeth o dulliau teithio.

Mae'r safle bws agosaf tua 0.3km oddi wrth safle'r cais a'r aneddiadau agosaf sydd â rhyw lefel o wasanaeth yw Llangoed, 2.5km i ffwrdd a Biwmares, 4.5km i ffwrdd. Hefyd, mae'r safle'n agos i Lwybr Arfordir Cymru a hawliau tramwy cyhoeddus eraill sy'n darparu cysylltiadau da ag aneddiadau cyfagos a'r arfordir a chefn gwlad ehangach.

Felly, mae'r safle mewn lleoliad gweddol dda o ran mynediad i dtrafnidiaeth gyhoeddus, gwasanaethau a chyfleusterau a byddai unrhyw bryderon a allai fodoli yn y cyswllt hwn gael eu gorbwyso gan y ffaith y bydd y cynnig hwn yn dod ag adeilad presennol yn ôl i ddefnydd ac y bydd felly yn diogelu a gwella adeilad rhestredig.

Casgliad

Felly, ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r polisïau y cyfeirir atynt uchod ac nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr adeilad rhestredig a'r AHNE dynodedig.

Argymhelliad

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Bydd y datblygiad yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau yn unig ac ni fydd yn cael ei ddefnyddio fel unig neu brif breswylfan neu gan unrhyw berson am gyfnod a fydd yn fwy na 28 o ddiwrnodau mewn unrhyw gyfnod o blwyddyn galendr. Bydd cofrestr gyfredol yn cael ei chadw yn y llety gwyliau a ganiateir yma a bydd ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei harchwilio a'r gais. Bydd y gofrestr yn cynnwys manylion pawb sy'n defnyddio'r llety, cyfeiriadau eu prif gartrefi a'r dyddiad y byddant yn cyrraedd ac yn gadael y llety.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith ar y Datblygiad hyd oni fydd cynlluniau wedi eu cyflwyno a'u cadarnhau yn ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP). Bydd y CTMP yn cynnwys;

- (i) Llwybr cerbydau adeiladu, peiriannau trwm a cherbydau danfon nwyddau i ac o'r safle.**
 - (ii) Math, maint a phwysau cerbydau adeiladu a danfon i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r gwaith o adeiladu'r datblygiad gan roi ystyriaeth i geometreg, lled, aliniad a chyflwr strwythurol rhwydwaith y briffordd ar hyd y llwybr mynediad i'r safle;**
 - (iii) Amseriad ac amlder y gwaith adeiladu a'r cerbydau danfon sydd i'w defnyddio mewn cysylltiad â'r datblygiad gan roi ystyriaeth i leihau'r effaith ar rannau sensitif rhwydwaith y briffordd a'r llwybrau adeiladu i'r safle, yn cynnwys ystyriaeth i dderbynyddion sensitif e.e. ysgolion a chyfyngiadau rhwydwaith;**
 - (iv) Mesurau i leihau a lliniaru'r risg i ddefnyddwyr ffordd yn enwedig rhai nad ydynt yn defnyddio moduron;**
 - (v) Y trefniadau parcio i'w gwneud ar gyfer yr holl bobl sy'n parcio ar y Safle ac ar gyfer ymwelwyr;**
 - (vi) Y trefniadau ar gyfer storio peiriannau ac offer a llwytho a dadlwytho peiriannau a deunyddiau;**
 - (vii) Manylion mesurau sydd i'w gweithredu er mwyn atal mwd a malurion rhag halogi'r rhwydwaith briffordd gyfagos;**
- Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu'n unol â'r cynllun a gymeradwywyd.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod rheolaeth resymol a chywir yn cael ei gweithredu dros drafftig adeiladu a gweithgareddau adeiladu er budd diogelwch y briffordd.

(04) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- Cynllun Lleoliad/Bloc: 2019-22-40
- Plot B Cynllun Safle: 2019-22-42 Rev A
- Plot B Cynlluniau Llawr a Edrychiadau Arfaethedig: 2019-22-41 Rev C
- Adroddiad Strwythurol, Datrys, Gorffennaf 2019
- Asesiad Effaith Treftadaeth, Cadnant Planning, Medi 2020

- **Adroddiad Gwerthuso Ecololegol Rhagarweiniol, WEDC, Awst 2019**
- **Adroddiad Arolwg Gaeafgysgu Ystlumod, WEDC, Ionawr 2020**
- **Arolwg Rhywogaethau Gwarchodedig, Versiwn 3, York Associates Ecological Consultants, Rhagfyr 2020**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n 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 polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PS1, PS4, PS5, PS14, PS19, PS20, TRA2, TRA4, PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, TWR2, AMG1, AMG5, AT2.

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.