

Rhif y Cais: **12C266H** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Dafydd Jones
c/o Watkin Jones Construction
21 Llandegai Industrial Estate
Bangor
Gwynedd
LL57 4YH

Cais i ddiwygio amodau (04) a (06) ar ganiatâd cynllunio rhif 12C266G i ganiatâu cyflwyno manylion lefelau slabiau arfaethiedig yr adeilad(au) a chynllun ar gyfer darparu a gweithredu system draenio dwr wyneb ar ôl cychwyn gwaith ar y safle yn

Application for the variation of conditions (04) and (06) on planning permission reference 12C266G to allow for the details of the proposed slab levels of the building(s) and a scheme for the provision and implementation of surface water drainage to be submitted following commencement of works on site at

A.B.C Power Marine, Gallows Point, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir adroddiad i'r pwyllgor ar y cais oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir ardal Penrhyn Safnas ar hyd y brif ffordd ddeheuol i mewn i Fiwmares ger yr A545.

Caniatawyd cais cynllunio 12C266G ar gyfer dymchwel pedair uned ac ailddatblygu unedau 6a, 6b a 7-10 ac mae'r unedau hyn bellach wedi'u cwblhau.

Mae'r cais yn ceisio cysoni'r sefyllfa o ran amod (04) lefel y slabiau ac amod (06) draenio dŵr wyneb ac mae manylion ynghlwm wrth y cais hwn sy'n gofyn am amrywio amod. Bwriedir cael gwared ar garthion drwy waith trin carthion a fydd wedyn yn arllwys i ffos gerrig. Mae dŵr wyneb o'r datblygiad yn arllwys i ddwy ffos gerrig.

Cyflwynir cynlluniau hefyd fel rhan o'r cais hwn sy'n ymwneud â newid dyluniad y drws, gostwng uchder uned 10 a thynnu'r ffenestri o lefel y ddaear y tu cefn i'r datblygiad gyda chais am ddelio gyda'r rhain fel mân newid.

2. Mater(ion) Allweddol

- Derbynioldeb Lefelau'r Slab
- Derbynioldeb y Manylion ynghylch Dwr Budr a Dwr Wyneb

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D20 (Llygru)

D29 (Dylunio)

Cynllun Lleol Ynys Mon

1 (Cyffredinol)

5 (Dylunio)

42 (Dylunio)

Cynllun Datblygu Ynys Mon a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)

GP2 (Dylunio)

SG5 (Cyfleusterau Trin Carthffosiaeth Preifat)

SG6 (Dwr yn Llifo oddi ar y Wyneb)

Polisi Cynllunio Cymru

Nodyn Cyngor Technegol 5 Cadwraeth Natur a Cynllunio.

Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru) Dylunio.

NCT 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau

Cyngor Cymuned – Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Draenio - Y cynigion o ran draenio'n ymddangos yn foddhaol mewn egwyddor ond wedi gofyn am brofion mandylledd ar gyfer y ffos gerrig a fydd yn cymryd carthion.

Rheoli Adeiladu - Mae'r cynigion gan gynnwys y manylion draenio wedi cael eu cymeradwyo dan y rheoliadau adeiladu.

Asiantaeth yr Amgylchedd – Disgwyl sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dwr Cymru - Dim sylwadau oherwydd bod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio system breifat ar gyfer carthion a dŵr wyneb. Rydym yn cynghori'r ymgeisydd i gael cyngor priodol gan yr Adain Rheoliadau Adeiladu.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Mae gan ardal Penrhyn Safnas hanes cynllunio maith, dyma'r mwyaf nodedig:

12C266 Adeiladu marina ac adeilad cyfleusterau ynghyd â maes parcio a llecyn storio cychod yn yr ardal. Cymeradwywyd yn amodol ar gytundeb cyfreithiol ac amodau 09.01.03

12C266A Amrwyio amod (01) caniatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu dwy flynedd arall i gychwyn ar y datblygiad. Dim cynnydd, yr ymgeiswyr wedi dweud eu bod yn diweddarau'r Datganiad Amgylcheddol

12C266B Amrwyio amod (01) caniatâd cynllunio 12C266 i ganiatáu tair blynedd arall i gychwyn ar y datblygiad. Dim cynnydd, yr ymgeiswyr wedi dweud eu bod yn diweddarau'r Datganiad Amgylcheddol

12C266C Dymchwel y siediau cychod presennol a chodi siediau cychod newydd ynghyd â gwaith altro ac estyniad i'r orsaf betrol. Caniatawyd gydag amod a chyda cytundeb cyfreithiol 18.04.11.

12C266D Dymchwel y siediau cychod presennol a chodi siediau cychod newydd ynghyd â gwaith altro ac estyniad i'r orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod gwaith trin carthion. Caniatawyd gydag amod a chyda cytundeb cyfreithiol 18.04.11.

12C266E/SCR Barn sgrinio ar gyfer dymchwel y siediau cychod presennol ac altro ac ymestyn yr orsaf betrol a'r siop offer pysgota a gosod gwaith trin carthion. Caniatawyd gydag amod a chyda cytundeb cyfreithiol. Penderfynwyd ar 18.02.10 nad oedd angen AEA.

12C266F Ail-leoli'r ffens derfyn gyfredol i ffurfio estyniad i'r compownd diogel Caniatawyd gydag amodau 28.07.11,

12C266G Dymchwel unedau 7 i 10 a chodi 4 sied yn eu lle, altro'r adeilad presennol ynghyd ag adeiladu bloc mwynderau. Cymeradwywyd gydag amodau ar 01.08.12

12C266J Cais i amrwyio amodau (02), (06), (07), (08), (10) a (12) caniatâd cynllunio 12C266D – Tynnwyd yn ôl ar 18.01.13.

12C141T Ailddatblygu Penrhyn Safnas a chodi unedau newydd yn lle'r rhai cyfredol ac ehangu'r cyfleusterau arforol presennol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau. Caniatawyd gydag amodau ar 16.08.04.

12C141W Codi swyddfa ac ystafell i arddangos a gwerthu cychod. Caniatawyd gydag amodau ar 26.07.07

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lefelau Gorffenedig y Llawr

Dangosir lefelau gorffenedig y llawr ar y cynlluniau a gyflwynwyd ac mae'r lefelau'n dderbyniol o safbwynt gweledol ac o ran yr ardal o gwmpas y datblygiad.

Manylion ynghylch cael gwared ar garthion a Dwr Wyneb

Disgwyl am sylwadau terfynol gan Swyddog Draenio'r Cyngor a chan Asiantaeth yr Amgylchedd ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ond cafwyd ar ddeall bod y manylion o ran draenio carthion a dŵr wyneb yn dderbyniol mewn egwyddor ac yn bodloni'r Rheoliadau Adeiladu,

Mân Newid

Mae'r newidiadau i ddrychiadau'r cynllun a gymeradwywyd eisoes yn fychan iawn fel y dywedir yn y rhagarweiniad i'r adroddiad hwn. Mae'r newid arfaethedig yn cydymffurfio gyda'r polisïau a restrir uchod mewn perthynas â dyluniad a bydd yn arwain at gynllun o safon uchel.

7. Casgliad

Ystyrir bod lefelau gorffenedig llawr y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r manylion o ran draenio carthion a dŵr wyneb yn dderbyniol mewn egwyddor ond disgwylir am sylwadau gan Swyddog Draenio'r Cyngor a chan Asiantaeth yr Amgylcheddol.

Ystyrir bod y newidiadau i'r drychiadau'n dderbyniol ond argymhellir eu bod yn cael eu trin fel mân newid i gais cynllunio 12C266G.

8. Argymhelliad

Argymhelliad 1

Yn amodol ar sylwadau Swyddog Draenio'r Cyngor ac Asiantaeth yr Amgylchedd, argymhellir **caniatáu'r** cais gyda'r amodau isod:

(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) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y cafodd ei diwygio).

(02) Ni fydd y datblygiad ond yn cael ei ddefnyddio i ddibenion B1, B2 a B8 dan ddarpariaethau'r Atodlen i Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y cafodd ei diwygio) neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu neu'n ailweithredu'r Gorchymyn hwnnw.

Rheswm: Diffinio sgôp y caniatâd hwn er mwyn sicrhau nad yw'n cael ei ddefnyddio i bwrpas amhriodol.

Argymhelliad 2

Caiff llun rhif 4063 – 04 Rev C3 “Cynllun a Drychiadau Arfaethedig” ei drin fel mân newid i gais cynllunio 12C266G.

Rhif y Cais: 40C48E/EIA Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Peter Guscott
c/o Mr Aaron Parry
Opus International (UK) Ltd
Modulus House
Salternes Lane
Fareham
Hampshire
PO16 0QS**

Dymchwel yr adeilad bad achub a llithrfa
presennol ynghyd a chodi adeilad bad achub a
llithrfa newydd yn

Demolition of the existing life boat house and
slipway together with the construction of a new life
boat house and slipway at

Lifeboat Station, Moelfre



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio oherwydd ei fod yn destun Asesiad o'i Effaith Amgylcheddol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais mewn lleoliad amlwg ar yr arfordir ac o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cais yw hwn i ailddatblygu gorsaf bad achub Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub gydag adeilad mwy sylweddol. Byddai'r datblygiad yn ddigonol ar gyfer bad achub mwy, sef un yn y dosbarth "Tamar".

Mae'r adeilad cyfredol o ddyluniad traddodiadol gyda tho crib o lechi. Mae'r cais yn un i ddatblygu adeilad gyda dyluniad sy'n fwy modern a tho crwm.

Bwriedir danfon deunyddiau i'r Wylfan i'w trosglwyddo wedyn i'r safle mewn cerbydau llai. Bydd deunyddiau ychwanegol hefyd yn cyrraedd y safle dros y môr.

Mae Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais ac a baratowyd yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref 1999(Asesiad o Effaith Amgylcheddol)(Lloegr a Chymru) (diwygiad). Mae'r rhannau a nodir yn y datganiad yn cynnwys:

Prosesau arfordirol
Ansawdd dŵr a gwaddod
Ecoleg arforol ac arfordirol
Mamaliaid môr
Ecoleg ddaearol
Pysgodfeydd masnachol
Tirwedd a gosodiad gweledol
Archaeoleg a threftadaeth
Traffig a chludiant
Sŵn a dirgryniant
Adloniant, twristiaeth a mynediad cyhoeddus

Mae'r Datganiad Amgylcheddol ynghyd â'r Cynllun Datblygu wedi bod yn sail ar gyfer penderfynu'r cais ac ymgynghorwyd arnynt gydag amryfal bartïon sydd wedi gwneud sylwadau ar y cynllun.

2. Mater(ion) Allweddol

- Ystyried materion a godwyd yn y Datganiad Amgylcheddol
- Priodoldeb maint, dwysedd, dyluniad a deunyddiau allanol yn y lleoliad amlwg hwn mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
- Mynediad i'r datblygiad.

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D1 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
D4 Gosod a Dylunio
D5 Datblygiad ar yr Arfordir
D28 Llech Naturiol Mwynol
D29 Saon Cynllunio Uchel
FF11 Cynhyrch Traffig
FF15 (Gofynion i Gerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 Polisi Cyffredinol
30 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
33 Diogelu Natur
35 Diogelu Natur
42 Dyluniad

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
GP2 Dyluniad
EN1 Cymeriad Tirwedd
EN2 Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
EN4 Bioamrywiaeth
EN5 Safleoedd Rhyngwladol

Polisi Cynllunio Cymru (2012)

Nodyn Cyngor Technegol 5(Cymru) Cadwraeth Natur a Chynllunio(2009)

Nodyn Cyngor Technegol 12(Cymru) Dyluniad(2009)

Nodyn Cyngor Technegol(Cymru) 14 Cynllunio Arfordirol(1998)

Nodyn Cyngor Technegol 18(Cymru) Cludiant (2007)

Nodyn Cyngor Technegol(Cymru) 22 Adeiladau Cynaliadwy(2009).

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol: Dim sylwadau

Priffyrdd: Amodau a sylwadau ynghylch y llwybr cyhoeddus. Mae'r mater hwn yn cael ei drafod ar hyn o bryd.

Draenio: Cynigir cysylltu carthffosydd o'r datblygiad i'r garthffos gyhoeddus a chadarnheir bod hynny'n dderbyniol mewn egwyddor.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim sylwadau

Amgylchedd Adeiledig: Yn dilyn rhoi sylw i'r ceisiadau blaenorol a'r argymhelliad o wrthod am resymau dyluniad/effaith, mae'r cynigion wedi bod yn destun trafodaethau. Mae'r cynllun sy'n rhan o'r cais hwn wedi ei ddiwygio gan gymryd y pryderon gwreiddiol i ystyriaeth ac ystyrir bellach ei fod yn dderbyniol ac yn briodol.

Asiantaeth yr Amgylchedd: Dim gwrthwynebiad na sylwadau.

Ymgynghorydd Amgylcheddol: Dim gwrthwynebiad. Dylid dilyn yr argymhellion.

Dwr Cymru: Amodau

Cyngor Cefn Gwlad Cymru

Mewn gohebiaeth flaenorol y mae CCGC wedi cyfeirio ati eto, maent yn dweud:

“CCW” does not object to the proposal, however we do have the following advice to avoid any adverse impacts on protected species:

It is understood that the Construction Method Statement (CMS) and Environmental Management Plan (EMP) are to be produced following planning consent being granted and if this is to be conditioned “CCW” should be consulted.

The Isle of Anglesey Council must consider the proposal under Regulation 61 of the Conservation of Habitats and Species Regulations 2010 and should undertake a test of likely significant effects as required under regulation 61. However, they are of the opinion that as long as the measures specified in the Environmental Statement and in the additional information are adhered to then significant effects on the SAC/SPA are unlikely.

Noted that a bio security risk assessment and the inclusion of appropriate prevention measures to avoid bringing invasive alien species to the site will be fully covered in the EMP, but state that all barges should be thoroughly washed before entering the SAC.

The development is sited within the Anglesey Area of Outstanding Natural Beauty (AONB) where the primary objective is the conservation and enhancement of natural beauty. In view of this the council is remind of its duty under section 85 of the Countryside and Rights of Way Act 2000 which requires local authorities to have regard to the purposes of conserving and enhancing the natural beauty of the AONB.

Fe wnaed y sylwadau isod gan bensaer tirwedd CCGC:

The visual mass and architectural style may be an issue in relation to the proposal having regard to the character of the coastal village. A building in this location will be prominent (a local land mark on the coastal path) and surrounding landscape and visual receptors will be sensitive.

Yn ei grynodeb annhechnegol dywed LIVA:

“The effects would be adverse ranging from negligible to major depending on receptor location. Upon completion the effect of the proposal would be to make the narrow undeveloped coastal strip feel more developed. The reaction to the architecture and style of the building would be subjective with the adverse effect generally ranging from none to minor depending on the receptor location”.

Ac eto ar dudalen 99 dywed LVIA:

“The use of a contemporary maritime style rather than traditional masonry vernacular (on account of the reasons cited above) would not strengthen historic character but would nevertheless be sympathetic to and potentially strengthen maritime character”.

Ymddengys bod yr adeilad newydd arfaethedig yn bendrwm ar ei blinth ac felly byddai'n ymddangos yn

ymwthiad anhylaw. Mae'r dyluniad, er nad yw'n annymunol yn ddo'i hun, yn nodweddiadol o lawer o adeiladau newydd heddiw (neuaddau chwaraeon, ysgolion ac unedau diwydiannol bychan ac ati) ac o'r herwydd gellid ystyried ei fod wedi ei orsafoni ac nad yw'n ymateb yn ddigonol i nodweddion hanesyddol neu naturiol cynhenid y pentref arfordirol gwledig hwn.

Nid yw hyn yn cau allan ddyluniad cyfoes.

Croesewir y cynigion ar gyfer lliniaru ond:

1. Maent wedi eu cyfyngu i'r maes parcio a'r lleoliad.
2. Maent yn dibynnu ar ddod i gytundeb gyda thirfeddiannwr; a
3. Maent wedi eu cyfleu fel awgrymiadau yn hytrach nag ymrwymadau pendant ("Gellid" yn hytrach na "byddid").

Mae rhan o ardal y datblygiad y tu mewn i Goedydd Nant y Perfedd a Safle Bywyd Gwylt Traeth Llugwy a dylai'r Cyngor ymgynghori gyda'i Ymgynghorydd Amgylcheddol.

Yn ei ymateb diweddaraf i'r cais cyfredol, mae CCGC yn dweud y byddid yn dymuno i'r awdurdod ymgynghori ag ef mewn perthynas â'r Datganiad Dull Adeiladu a'r Cynllun Rheoli Amgylcheddol a ddylai gynnwys amodau.

Ymhellach, nid ydynt yn gwrthwynebu'r cynnig ar sail tirwedd ac effaith weledol.

Y Weinyddiaeth Amddiffyn: Dim gwrthwynebau

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

40C48 Gosod pibellau tanwydd olew tanddearol ac addasu ty cwch a'r llithrfa. Caniatâd gydag amodau 07.07.1986.

40C48A Gwaith altro ac estyn. Caniatâd gydag amodau 26.09.91.

48C48B/SCR Barn sginio ar gyfer codi gorsaf bad achub newydd. Angen AEA 09.05.08.

48C48D/EIA Codi gorsaf bad achub newydd – tynnwyd yn ôl.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr Egwyddor o Ddatblygu

Dywed Adran 38(6) Deddf Cynllunio a Phryniant Gorfodol 2004 "*Where, making any determination under the planning Acts, regard is to be had to the development plan, the determination shall be made in accordance with the plan unless material considerations indicate otherwise*". Mae'r cynllun datblygu ar gyfer Ynys Môn yn cynnwys Cynllun Fframwaith Gwynedd (a gymeradwywyd ym mis Tachwedd 1993) a Chynllun Lleol Ynys Môn (a fabwysiadwyd yn Rhagfyr 1996).

Ar 1 Rhagfyr 2005 pleidleisiodd y Cyngor Sir i weithredu'r trefniadau dros dro a amlinellir yn rheoliadau CDLI Cymru ac i roi'r gorau i weithio ar Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn. Mae'r cynllun a adnewwyd yn 2001, fel y cafodd ei ddiwygio gan adroddiad yr Arolygydd, yn parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys sy'n gydnaws â'r cam yr oedd wedi ei gyrraedd. Gwnaed cryn dipyn o waith ar y cynllun hwn o ran ei baratoi, ond mae o bwys llai na'r cynllun datblygu.

Mae safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Moelfre yng Nghynllun Lleol Môn (Rhagfyr 1996) a'r Cynllun

Datblygu Unedol a Stopiwyd(Rhagfyr 2005). Mae hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol sy'n cael sylw yn rhan nesaf yr adroddiad hwn.

Mae safle'r cais yn cynnwys y safle sydd eisoes wedi ei ddatblygu gyda defnydd cyfreithlon fel gorsaf bad achud. Yn y cyswllt hwn, ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol.

Mae'r gwrthwynebiadau a gafwyd yn amau a oes angen gorsaf fwy a'r math o fad achub a fyddai'n cael ei gadw yn y datblygiad. Roedd gwrthwynebwyr eraill hefyd yn holi pam na ellid cadw cwch mwy o'r fath yn Amlwch neu Fiwmares. Yn ei ymateb, mae Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub wedi esbonio bod cwch o'r math hwn yn hollbwysig i'w gynllun strategol a bod Gorsaf Moelfre yn patrolio'r llwybr pwysicaf ar gyfer llongau i ac o Lerpwl.

Mae'r Asesiad o'r Effaith ar yr Amgylchedd a gynhaliwyd i edrych ar effeithiau amgylcheddol posib y datblygiad arfaethedig hefyd wedi cael sylw manwl. Mae'r prif bwyntiau wedi eu hamlygu yn gynharach yn yr adroddiad hwn. O ystyried y casgliadau a'r ymatebion i'r ymgynghori, nid ystyrir y byddai'r cais yn cael effaith niweidiol a fyddai'n cyfiawnhau gwrthod y cynigion.

Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol

Mae safle'r cais yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn. Prif nod yr ardal yw cadw a gwella prydfferthwch naturiol.

Mae llwybr yr arfordir yn mynd heibio'r orsaf yn uniongyrchol.

Er bod yr adeilad o ddyluniad modern o ystyried y ffurf adeiledig a'r dirwedd, ystyrir y gellid cael adeilad o'r math hwn yma.

Yn dilyn y newidiadau a wnaed i'r cynllun ystyrir bod y cynigion yn dderbyniol bellach a'u bod yn cwrdd â'r gofynion a'r mesurau rheoli caeth ar gyfer datblygu mewn lleoliadau sensitif o'r fath.

Mynediad i'r datblygiad a'r effaith ar drigolion eiddo cyfagos

Mae'r lôn i safle'r cais yn eithriadol o gul gydag eiddo preswyl o boptu iddi. Cafwyd gwrthwynebiadau o ran yr effaith ar fwynderau'r trigolion hyn a'r posibilrwydd o ddifrod a dirgryntiant.

Bwriedir danfon deunyddiau i'r tir yn y Wylfan a'u cludo wedyn i'r safle mewn cerbydau llai. Mae'r mater hwn wedi cael sylw yn y Datganiad Amgylcheddol ac nid yw'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu. Bydd amod ynghylch rheoli traffig yn cael ei gynnwys mewn unrhyw rhybudd o benderfyniad i sicrhau bod traffig yn cael cyn lleied o effaith â phosib. Ar adeg ysggrifennu'r adroddiad hwn mae asiantiaid yr ymgeisydd yn trafod y goblygiadau i'r llwybrau troed gan gynnwys y llwybr arfordirol. Adroddir ar unrhyw faterion o'r fath ar lafar i'r Pwyllgor fel y bydd angen.

7. Casgliad

Gwrthodwyd y cais blaenorol am dŷ cwch newydd oherwydd dyluniad yr adeilad. Fel yr esbonnir mewn rhan arall o'r adroddiad hwn, cafwyd trafodaethau pellach a chyflwynir cynllun diwygiedig yn awr yr ystyrir ei fod yn dderbyniol yn y lleoliad hwn.

Yn ogystal â derbyn ffurf ffisegol yr adeilad mae'r holl ystyriaethau perthnasol wedi eu cymryd i ystyriaeth wrth benderfynu'r cais hwn a dod i argymhelliad.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(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) Cyn cychwyn ar y gwaith bydd raid cyflwyno Datganiad Dull Adeiladu a Chynllun Rheoli Amgylcheddol i'r ACLI i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Rheswm: Sicrhau ffurf boddhaol ar y datblygiad

(03) Ni chaniateir unrhyw ddatblygiad hyd nes y cafwyd caniatâd ysgrifenedig yr ACLI mewn perthynas â lleoliad compownd y safle, cynllun rheoli traffig, cyfleusterau golchi cerbydau(os yw'n briodol) dyddiau ac oriau gweithredu a rheolaeth a gweithrediad y cerbydau adeiladu. Bydd raid gwneud y gwaith yn gwbl unol â'r manylion a gymeradwyir.

Rheswm: Er lles mwynderau.

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

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

(05) 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 llifo i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

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

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

(07) Bydd raid cyflwyno samplau masnach o'r holl ddeunyddiau allanol y bwriedir eu defnyddio i'r ACLI i'w cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo cyn cychwyn ar unrhyw waith.

Rheswm: Er lles mwynderau.

9. Polisiâu Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

FF12 (Safonau Parcio)

Cynllun Lleol Ynys Môn

26 (Parcio)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

TR10 (Safonau Parcio)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

Nodyn Cyngor Technegol 11 (Cymru) Swm (1997)

Nodyn Cyngor Technegol Nodyn 15 Datblygu a Risg Llifogydd (Gorffennaf 2004)

10. Materion eraill a godwyd sydd ddim yn ystyriaethau cynllunio

Cafwyd 15 llythyr yn cefnogi a 10 gwrthwynebiad. Mae'r pwyntiau a godwyd yn cynnwys:

A fydd oedi pellach ar ôl rhoi caniatâd cynllunio;

Os caniateir mynediad rhwng y Wylfan a'r safle ni ellid dweud bod hynny am gyfnod dros dro os bydd am 2 flynedd;

Pa drefniadau sydd wedi eu gwneud o ran parcio i drigolion lleol;

Mae'r prosiect gan Dŵr Cymru yn un bychan ond mae wedi amharu'n sylweddol;

Mae prosiectau eraill wedi cymryd 2 flynedd nid 18 mis fel y dywed Sefydliad Brenhinol y Badau Achub;

Nid yw llythyrau a anfonwyd yn cynrychioli barn trigolion eraill;

Mae'n edrych fel sied wartheg/cwt nissen ac nid yw'n cydweddu ag AHNE;

Mae ochr yr adeilad sy'n wynebu'r môr yn rhy isel;

Mae cwch arall y gellid ei ddefnyddio yn yr adeilad cyfredol;

Pam mae angen adeilad mor fawr;

Bydd rhaid iddynt ledu'r ffyrdd oherwydd bod yr holl griw yn byw y tu allan i'r ardal;

Gall fod yn beryglus gyda galwadau allan a cheir yn gyrru'n gyflym i'r tŷ cwch;

Mae'r adeilad yn rhy uchel;

Pa leoliadau eraill gafodd eu hystyried a phwy sydd wedi eu cynghori.

Bydd yr adeilad allan o gymeriad ac nid yw'n addas nac yn cydweddu gyda'r ardal a'r eiddo lleol;

Mae mynediad a'r drychiad deheuol yn agored iawn ac yn beryglus a gallai arwain at anafiadau i'r cyhoedd;

Nid yw'n gywir dweud mai criw o'r gymuned leol sydd yn yr orsaf ac nid yw'n gywir y gall dau fad achub fod allan ar yr un pryd;

Mae cychod dosbarth 'Shannon' yn fwy priodol;

Ychydig o ymdrech a wnaed gan Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub i leihau'r datblygiad neu i weithio gyda'r gymuned leol;

Bydd perygl i ymwelwyr;

Pa ddarpariaeth sydd wedi ei gwneud ar gyfer pobl anabl;

Dylid angori'r cwch newydd yn Amlwch er mwyn arbed arian;

Yn y cyfnod 18 mis pan fydd y tŷ cwch cyfredol yn cael ei ddymchwel bydd yn beryglus i ddefnyddio'r angorfa a gynigir;

Bydd yn amharu'n fawr ar bobl leol ac yn difrodi eiddo;

Bydd y llwybr arfordirol ar gau ac ni fydd hynny'n anogaeth i bobl ymweld â'r pentref;

Ni fydd adeiladwyr lleol yn elwa;

Mae'r Sefydliad Cenedlaethol Brenhinol y Badau Achub wedi archebu'r cwch eisoes;

Pwysau ar yr adran gynllunio.

Rhif y Cais: 46LPA972/CC Application Number

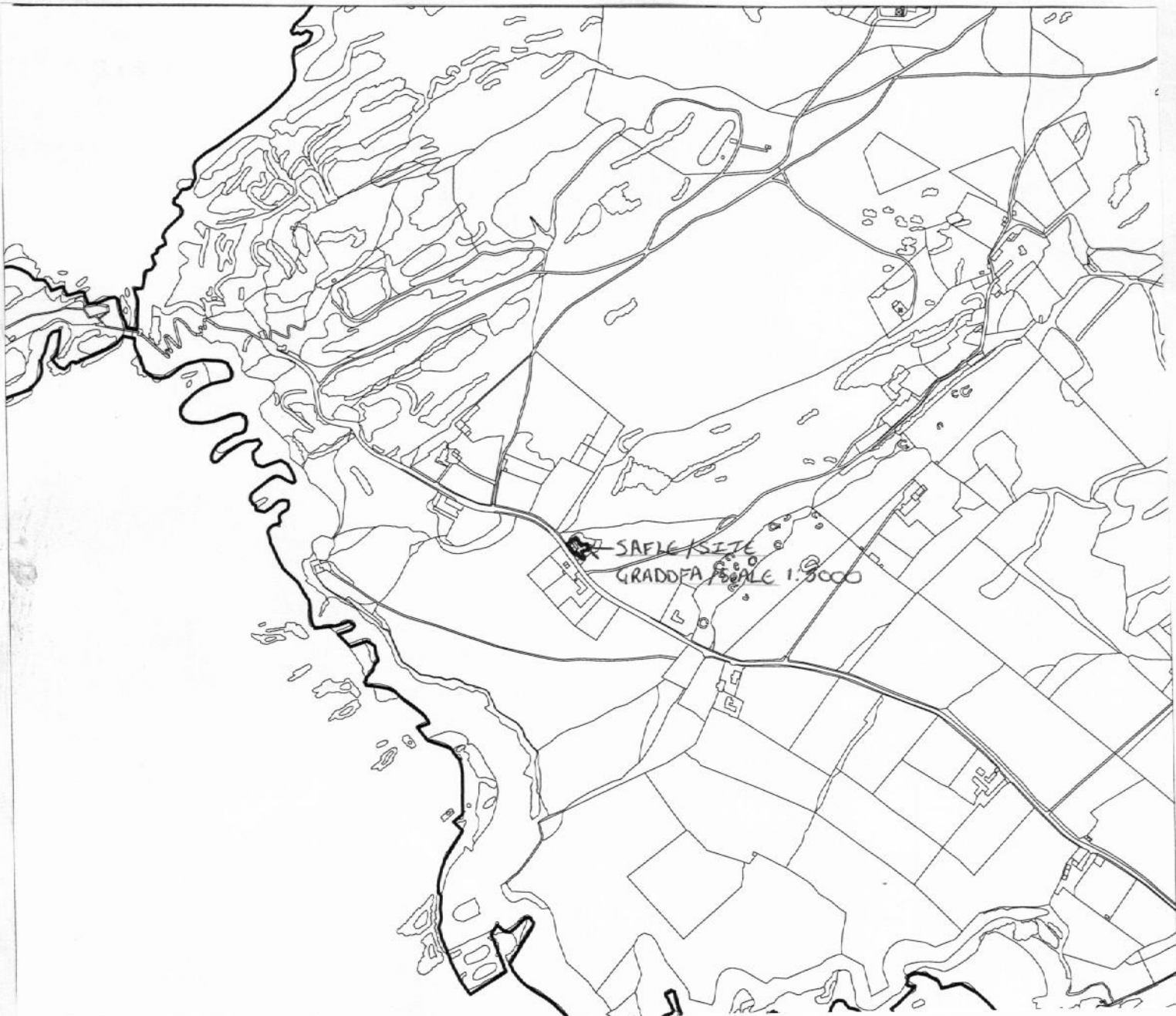
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service (Waste Management)
c/o Mr Dafydd Edwards
Architectural Services Department
Property Department
Isle of Anglesey County Council
Llangefni
LL77 7TW**

Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr hen gyfleusterau cyhoeddus i annedd yn

Full application for the conversion of the former public convenience into a dwelling at

South Stack Public Convenience, South Stack, Holyhead, LL65 1YH



Pwyllgor Cynllunio: 03/04/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (SCR)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r cais yn un gan y Cyngor ac mae'n ymwneud â thir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae hwn yn gais llawn i newid defnydd yr hen gyfleusterau cyhoeddus yn annedd breswyl ynghyd â gwaith altro ac ymestyn iddo.

Mae'r safle o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig ac wedi ei leoli rhwng Caergybi a Threarddur. Mae'r adeilad yn ffyrntio Ffordd Ynys Lawd. Mae'r tir yng nghefn a ger ochrau safle'r cais wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig ac Ardal Gadwraeth Arbennig.

Mae'r adeilad wedi bod ar gau i'r cyhoedd ers Mai 2011 fel rhan o gynllun arbedion yr awdurdod lleol. Mae yna gaffi RSPB gerllaw lle mae toiledau ar gael i ymwelwyr.

2. Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion gyda'r cais yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda Pholisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd, a fydd y cynnig yn cael effaith ar y dirwedd oddi amgylch sydd wedi ei dynodi yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos.

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirlunio

Polisi 33 – Cadwraeth Nature

Polisi 42 – Dylunio

Polisi 55 – Addasu

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol

Polisi D4 – Lleoliad, gosodiad a dyluniad

Polisi D10 – Cadwraeth Natur

Polisi D28 – Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 – Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi HP8 – Addasu Gwledig

Polisi EN2 - Ardal o Brydferthwch Naturiol Eithriadol

Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol

Polisi EN6 – Safleoedd Cenedlaethol

Nodyn Cyngor Technegol 5: Cadwraeth Nature

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad

Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol – Cyfarwyddyd Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim ymateb hyd yn hyn.

Cyngor Cymuned – Dim gwrthwynebiad

Dwr Cymru – Dim ymateb hyd yn hyn.

Priffyrdd – Dim ymateb hyd yn hyn.

Draenio – Gofyn am fwy o wybodaeth.

Cyngor Cefn Gwlad Cymru – Sylwadau safonol.

RSPB – Dim ymateb hyd yn hyn.

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais mewn tair ffordd. Gosodwyd rhybudd ger y safle, anfonwyd rhybuddion personol i eiddo cyfagos a chyhoeddwyd rhybudd yn y wasg yn lleol. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11 Mawrth 2013. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythyrau wedi eu derbyn yn yr adran.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cyd-destun Polisi – Mae Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP8 Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd yn caniatáu addasu adeiladau allanol cyfredol i ddefnydd gwyliau neu breswyl cyn belled ag y bodlonir meini prawf y polisiau. Mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi ei bod yn well ailddefnyddio tir yn hytrach na safleoedd tir glas ond mae'n cydnabod 'nid yw pob tir a ddatblygwyd yn flaenorol yn addas i'w ddatblygu'.

Cyflwynwyd Adroddiad Strwythurol fel rhan o'r cais ac mae'n cadarnhau y gellir addasu'r adeilad i ddefnydd preswyl heb fod angen unrhyw waith dymchwel na gwaith cryfhau ar wahân i'r llefydd y bwriedir gwneud agoriadau newydd.

Mae'r cynnig yn golygu codi estyniad bychan yng nghefn yr adeilad presennol er mwyn darparu ystafell ymolchi a chyfleusterau aml bwrpas.

Oherwydd yr uchod ystyrir bod yr adeilad yn addas i'w addasu yn annedd breswyl ac mae'n cydymffurfio gyda'r polisiau a'r cyfarwyddyd cyfredol.

Effaith ar y dirwedd oddi amgylch – Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae hwn yn ddyndiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd

ac yn nhermau cadwraeth natur.

Prif amcan dynodiad AHNE yw cadw a gwella ei harddwch naturiol. Mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i roi sylw i bwrpasau'r AHNE a rhaid i benderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE ffafrio eu harddwch naturiol yn y lle cyntaf.

Mae lefel y tir sydd yn union yng nghefn ac wrth ochrau'r safle yn uwch na lefel y llawr a chwrtil yr annedd arfaethedig fydd yn lleihau effaith yr annedd ar yr ardal oddi amgylch. Bydd aildefnyddio'r adeilad fel annedd breswyl yn sicrhau bod yr adeilad presennol yn cael ei gynnal a'i gadw ac na fydd yn mynd a'i ben iddo.

Effaith y cynnig ar fwynderau eiddo cyfagos – mae'r annedd arfaethedig yn fwy na 30 metr i ffwrdd oddi wrth yr eiddo sydd agosaf ato. Oherwydd y pellteroedd hyn ni fydd y cynnig yn cael effaith ar y mwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr annedd honno.

7. Casgliad

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau lleol a chenedlaethol cyfredol ac ni fydd yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd oddi amgylch nac ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos

8. Argymhelliad

Caniatau

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

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

(02) Mae darpariaethau y Rhestr 2, Rhan 1 Dosbarth A,B, D ac E o'r Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel diwygiwyd) (neu unrhyw Orchymyn sy'n diddymu ac yn ail ddeddfu'r Gorchymyn hwnnw) drwy hyn yn cael ei eithrio.

Rheswm: Er mwyn pleserau a phrydferthwch y tirwedd dynodedig.

(03) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo manylion llawn am y dull o amgáu'r safle ynghyd â manylion am yr holl dirlunio caled a meddal a fwriedir wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid rhoi'r cynllun ar waith yn ystod y tymor plannu cyntaf yn dilyn defnyddio'r adeilad neu gwblhau'r datblygiad, p'run bynnag yw'r cyntaf.

Rheswm: Er mwyn pleserau a phrydferthwch y tirwedd dynodedig.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(05) Rhaid adeiladu'r fynedfa gyda'i graddiant yn ddim mwy nag 1 mewn 20 am y 5 metr cyntaf yn ol o ymyl agosaf y gerbydlon gyfagos.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(07) Ni chaniateir i ddwr wyneb o gwrtil y safle lifo i'r Ffordd Sirol. Rhaid cwblhau draeniad y briffordd yn y fynedfa ar hyd y ffryntiad i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd cyn cychwyn ar unrhyw waith ar weddill y datblygiad.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(08) Rhaid cryfhau ymyl y ffordd o flaen y fynedfa gyda chyrbiau smwt 125 x 150mm. wedi eu gosod yn unol â 'Gofynion Technegol'.

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

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

Rheswm: Cydymffurfio a gofynion yr Awdurdod Priffyrdd.

(10) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 07:02:13 a 22:02:13 o dan cais cynllunio rhif 46LPA972/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.