

Rhif y Cais: **12C431F** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr & Mrs Ian Jones

Cais llawn ar gyfer newid y ffenestr presennol i ddrysau Ffrengig yn / Full application to change the existing window to French doors at

Gwynfa, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r aelod lleol wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio iddo ei ystyried.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cais yn gais llawn i newid y ffenestr bresennol am ddrws gwydr yn Gwynfa, Biwmares.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol sydd angen eu hystyried yw'r dyluniad a'r effaith ar yr Ardal Gadwraeth, yr Adeilad Rhestredig ac eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiâu

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 30 – Tirwedd

Polisi 40 – Diogelu Adeiladau

Polisi 41 – Diogelu Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 – Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D29 - Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu

Polisi GP2 – Dyluniad

Polisi EN1 –Cymeriad Tirwedd

Polisi EN13 –Cadwraeth Adeiladau

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (y Cynghorydd Lewis Davies) – Dim sylw

Aelod Lleol (y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Wedi gofyn i'r cais gael ei gyflwyno i'r pwyllgor cynllunio iddo ei ystyried.

Aelod Lleol (y Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Cyngor Tref – Dim ymateb

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle a dosbarthu llythyrau personol yn rhoi gwybod am y cais i'r bobl sy'n byw yn yr eiddo cyfagos. Y dyddiad hwyraf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 28

Medi 2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law yn gwrthwynebu'r cynnig.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C431/LB – cais CARh am addasiadau mewnol ac allanol yng Ngwynfa – CARh wedi ei ganiatau 24/2/14

12C431A – Addasiadau mewnol ac allanol yng Ngwynfa – Cymeradwywyd 7/2/14

12C431B – Newid ffenestr am ddrws gwydr – Gwrthodwyd 24/6/14

12C431C/LB – Cais CARh i newid ffenestr am ddrws gwydr – Cymeradwywyd 27/8/14

12C431D – Cais llawn i newid ffenestr am ddrws gwydr – Gwrthodwyd 25/3/15

12C431E – Cais llawn i newid y ffenestr bresennol i ddrysau gwydr – Gwrthodwyd 16/7/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Lleoliad:- Mae'r adeilad dan sylw wedi'i leoli mewn safle amlwg yn yr ardal gadwraeth arbennig ddynodedig sydd wedi ei hymgorffori yn Erthygl 4 (2) Cyfeiriad, yng ngosodiad hanfodol adeiladau rhestredig gradd I, yn yr AHNE ac yng ngosodiad hanfodol Castell Biwmares sydd wedi'i ddynodi'n Heneb Gofrestredig, Adeilad Rhestredig Gradd I a Safle Treftadaeth y Byd (STB)

Gosodiad, Dyluniad, Edrychiad Allanol ac Ystyriaethau o ran Tirlunio ac Amwynder

- **Ardal Gadwraeth a'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol**

Mae'r adeilad dan sylw wedi'i gynnwys yn y gofrestr statudol o adeiladau rhestredig ar Ynys Môn ac yng Nghymru ac mae'n adeilad gradd II.

Mae'n debyg mai ffenestri yw un o'r nodweddion hanesyddol a phensaernïol pwysicaf mewn adeilad rhestredig.

Mae Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig yn darparu canllawiau a chynghor gan Lywodraeth Cymru yng nghyswllt gwarchod ffenestri hanesyddol sy'n dilyn athroniaeth adeiladu hanesyddol gadarn. Mae polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol hefyd yn dilyn safbwynt hwn. Felly dylai gwarchod a chadw ffenestri hanesyddol fod yn brif nod i'r sawl sy'n gwneud y penderfyniad bob tro. Mae canllawiau arfer dda yn argymhell y dylid atgyweirio ac adfer ffenestri mewn adeilad rhestredig am gyn hired â phosib ac na ddylid ond eu newid am rai union yr un fath pan nad oes modd eu trwsio bellach.

Mae Polisi 1, 42 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu D4, D29 Cynllun Fframwaith Gwynedd, 4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddyluniad da, Nodyn Cyngor Technegol 12 (Cymru): CCA Dylunio ar y Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig a'r CCA ar Werthuso Cymeriad Strwythurau wedi eu Haddasu a pholisiâu GP1 a GP2 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd oll yn ystyriaethau o bwys yng nghyswllt gosodiad, dyluniad ac edrychiad llanol.

Mae Polisiâu 40 a 41 Cynllun Lleol Ynys Môn, Polisiâu EN2 a EN13 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a pharagraffau 6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) yn datgan y dylid amddiffyn cynigion mewn Ardaloedd Cadwraeth rhag eu datblygu, eu haddasu neu eu dymchwel yn ddigydyndeimlad. Adeiladau sydd o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol arbennig a dynodi ardaloedd cadwraeth.

Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi rhoi caniatâd yn flaenorol i'r cais Adeilad Rhestredig cyfeirnod 12C431C/LB i newid ffenestr am ddrws gwydr. Roedd y Pwyllgor Cynllunio yn ystyried na fyddai'r gwaith yn niweidiol i'r Adeilad Rhestredig ac fe'i anfonwyd ymlaen i Cadw wedi hynny a roddodd ganiatâd i'r awdurdod ryddhau'r Caniatâd Adeilad Rhestredig.

Gwrthodwyd nifer o geisiadau cynllunio i newid ffenestr am ddrws gwydr oherwydd credai'r swyddogion y byddai'r cynnig yn andwyol i gymeriad ac edrychiad yr Adeilad Rhestredig Gradd II. Fodd bynnag, gan fod y cais Adeilad Rhestredig wedi cael ei gymeradwyo'n flaenorol, nid ystyrir bellach y gall yr Awdurdod amddiffyn penderfyniad i wrthod y cais cynllunio.

Effaith ar Eiddo Cyfagos:- Mae eiddo cyfagos wedi cael gwybod am y datblygiad. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau negyddol o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd. Nid ystyrir y byddai'r drws gwydr yn cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo cyffiniol.

7. Casgliad

Mae'r cais Adeilad Rhestredig wedi cael ei gymeradwyo'n flaenorol gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Ystyrir felly nad oes modd i'r Awdurdod wrthod y cais cynllunio.

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.

(02) Rhaid ymgymryd a'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun a gyflwynwyd ar y 25/08/2015 o dan cais cynllunio rhif 12C431F.

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.

9. Polisiâu Eraill

Canllawiau Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7 –
4.11 Hyrwyddo cynaliadwyedd trwy ddyluniad da
6.4.5, 6.4.6 a 6.4.7

Nodyn Cyngor_Technegol 12: Dylunio

CCA – Y Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig
CCA – Gwerthusiad Ardal Gadwraeth Biwmares

Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig

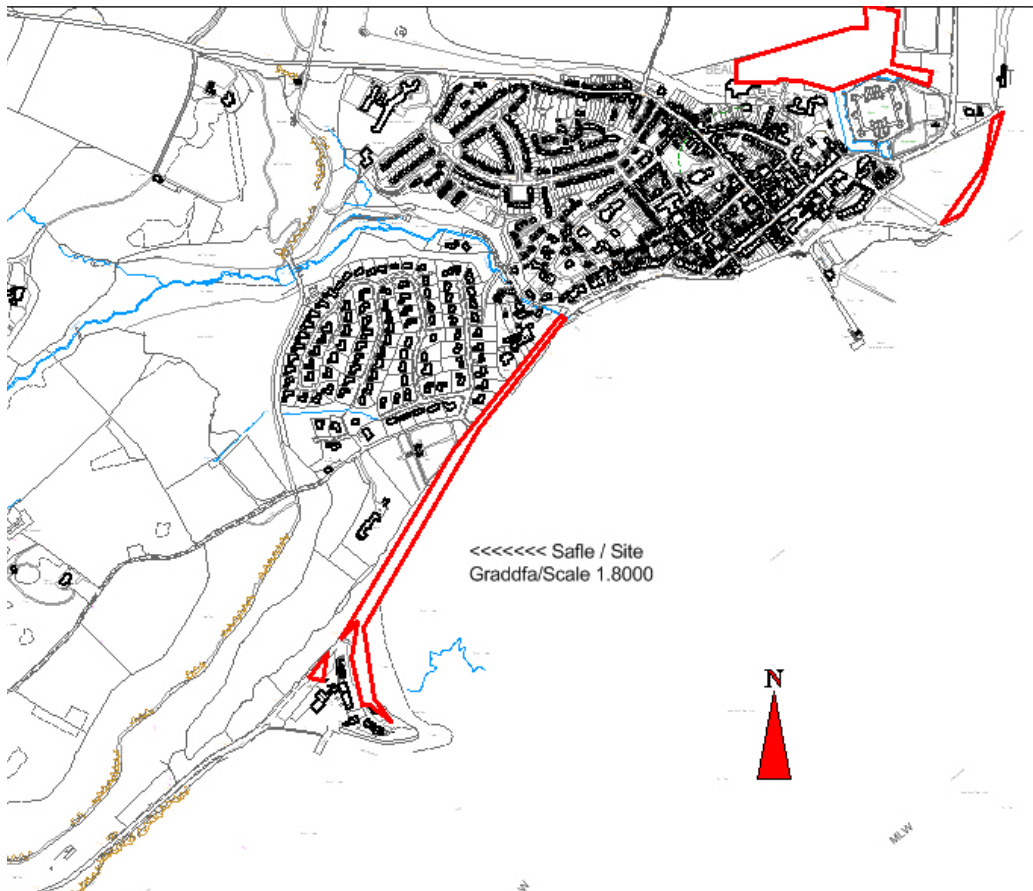
Rhif y Cais: 12LPA1003E/FR/VAR/CC Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Environment and Technical Services

Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (manylion am y mortar a phwyntio'r wal) ac amrywio amod (02) (sampl o banel un metr sgwâr o'r wal) o gais cynllunio cyfeirnod 12LPA1003B/CC/MIN (mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan 12LPA1003/FR/CC ac amrywio amodau (02) (Cynllun Rheoli y Adeiladu), amod (07) (carthffos gyhoeddus), amod (08) (rheoli traffig), dileu amod (09) (rhan o'r gwaith bwndio o gais cyfeirnod 12LPA1003/FR/CC (gwaith lliniaru llifogydd a byndio) yn / Application under Section 73 for the variation of condition (01) (details of mortar and pointing to wall) and variation of condition (02) (one square metre sample panel of wall) from planning permission reference 12LPA1003B/CC/MIN (minor amendments to scheme previously approved under 12LPA1003/FR/CC and variation of conditions (02) (Construction Management Plan), condition (07) (public sewer), condition (08) (traffic management), deletion of condition (09) (section of bunding) of application reference 12LPA1003/FR/CC (flood alleviation works and bunding) at

Townsend Bridge-Gallows Point, Beaumaris



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (GJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae hwn yn gais gan y Cyngor ar ran o dir y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Cymeradwywyd y cais cynllunio gwreiddiol yn flaenorol dan gan gais cyfeirnod 12LPA1003/FR/CC a mân addasiad dan gais 12LPA1003B/CC/MIN. Roedd y ceisiadau'n cynnwys

1. Adeiladu ail wal lifogydd newydd ar hyd ffin gefn y promenâd ar hyd ffryntiad maes parcio'r Grŵn o flaen y Castell ym mhen dwyreiniol y dref;
2. Codi uchder y wal fôr bresennol rhwng Pont Townsends a Phenrhyn Safnas ym mhen y dref sydd ger ffordd yr A545 i mewn ac allan o'r dref; a
3. Adeiladu twmpath clai wedi'i lenwi â phridd ar dir tu ôl i Gastell Biwmares. – **Nid yw hyn yn rhan o'r cynllun bellach**

Mae hwn yn gais dan Adran 73 er mwyn amrywio/dileu amodau ar y cais cynllunio gwreiddiol fel a ganlyn:-

12LPA1003/FR/CC

Amod (02) – Cynllun Rheolaeth Adeiladu.

Gofyn i gael amrywio'r amod fel y gall yr awdurdod cynllunio lleol gytuno ar y wybodaeth yn ysgrifenedig ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle ac ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

Amod (07) – Manylion datganiad dull dyluniad adeiladu ac asesiad risg ar gyfer diogelu'r garthffos sy'n croesi'r safle.

Gan nad yw'r cynllun ar gyfer y bwnd bellach yn rhan o'r cais, caiff yr amod hwn ei addasu i nodi na chaniateir unrhyw waith o fewn 3 metr i'r garthffos.

Amod (08) – Cynllun Rheoli Traffig – Gofyn i gael amrywio'r amod fel y gall yr awdurdod cynllunio lleol gytuno ar y wybodaeth yn ysgrifenedig ar ôl i'r gwaith ddechrau ar y safle ac ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

Amod (09) – Trawstoriad o'r bwnd –

Ni fydd elfen bwnd y cynllun yn cael ei gweithredu bellach, a bydd yr amod yn cael ei ddileu o'r caniatâd.

12LPA1003B/CC/MIN

Amod (01) - Manylion llawn y mortar a phwyntio'r wal - bydd yr amod hwn yn cael ei ddileu a'i roi mewn un amod gyda'r amrywiad i amod (02) isod.

Amod (02) – Panel sampl un metr sgwâr o'r wal – bydd yr amod hwn yn cael ei amrywio i gynnwys manylion y mortar a phwyntio'r wal. Eto gofynnir am y manylion o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

2. Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw effaith y cynnig ar y canlynol: -

- Treftadaeth
- Ardal Gadwraeth
- Safle Treftadaeth y Byd
- Lleoliad Hanfodol Safle Treftadaeth y Byd
- Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
- Adeiladau Rhestredig
- Heneb Gofrestredig
- Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy
- Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Baron Hill
- Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan

Cydbwyso'r effeithiau hyn yn erbyn y budd cyhoeddus fydd yn deillio o'r cynigion mewn perthynas â lleihau'r perygl o lifogydd.

Mae Asesiad Effaith Treftadaeth (HIA) wedi ei gyflwyno gyda'r cais i helpu i lywio'r broses hon.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol
Polisi 28 – Llifogydd Mor ac Afonydd
Polisi 30 – Tirwedd
Polisi 33 – Diogelu Natur
Polisi 34 – Diogelu Natur
Polisi 35 – Diogelu Natur
Polisi 36 – Diogelu Natur
Policy 39 – Safleoedd Archaeolegol
Polisi 40 – Diogelu Adeiladau
Polisi 41 – Diogelu Adeiladau
Polisi 42 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol wedi ei atal

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu
Polisi GP2- Dylunio
Polisi EN2 – Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol
Polisi EN5 – Safleoedd Rhyngwladol
Polisi EN8 – Datblygiad ar yr Arfordir
Polisi EN9 - Datblygiad ger Tiroedd Gwlyb, Cyrsiau Dwr a Glannau'r Môr
Polisi EN10 – Tirweddau, Parciau a Gerddi
Polisi EN11 – Safle(oedd) Treftadaeth Byd
Polisi EN12 – Safleoedd Archeolegol a'r Amgylchedd Hanesyddol
Polisi EN13 – Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG2 – Datblygu a Llifogydd
Polisi SG6 – Dwr yn Llifo Oddi ar y Wyneb
Polisi PO8 – Tirwedd

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D1 – Tirwedd
Polisi D3 – Tirwedd
Polisi D4 – Tirwedd
Polisi D10 – Tirwedd
Polisi D15 – Tirwedd
Polisi D22 – Tirwedd
Polisi D25 – Tirwedd
Polisi D26 – Tirwedd

Nodyn Cyngor Technegol 15 - Datblygu a Pherygl Llifogydd Gorffennaf 2014

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Lewis Davies) – Heb godi unrhyw wrthwynebiadau

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Carwyn Jones) – Dim ymateb

Aelod Lleol (Y Cynghorydd Alwyn Rowlands) – Dim ymateb

Cyngor Tref Biwmares – Wedi cadarnhau eu bod yn argymhell cymeradwyo'r cais

Cyfoeth Naturiol Cymru – Sylwadau yn nodi y dylid derbyn y manylion cyn gynted â phosib i ryddhau'r amodau

Dŵr Cymru – Dim ymateb

Adran Priffyrdd – Dim argymhelliad

Yr Adain Ddraenio – Sylwadau

Hysbysebwyd y cais trwy 22 o hysbysiadau ar y safle a rhoddwyd gwybod i eiddo cyfagos trwy lythyrau unigol. Hysbysebwyd y cais hefyd yn y papur newydd lleol gan fod y datblygiad o fewn gosodiad Adeiladau Rhestredig. Y dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/09/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd unrhyw lythyrau wedi cael eu derbyn.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

12C444/SCR – Cais sgrinio am waith atal llifogydd - Dim angen EIA 19/12/13

12C444A/SCR – Cais sgrinio am waith atal llifogydd – Dim angen EIA 19/12/13

12LPA1003/FR/CC – Cais llawn am waith lliniaru llifogydd sy'n cynnwys adeiladu ail wal amddiffyn rhag llifogydd gydag wyneb carreg ar hyd rhan ddwyreiniol y Grŵn, cynyddu uchder y morglawdd presennol a'r caergewyll rhwng Pont Townsends a Phenrhyn Safnas a thirlunio cysylltiedig ynghyd ag adeiladu bwnd pridd ar Castell Meadow ar yr ochr ogleddol - Caniatwyd - 2/10/14

12LPA1003A/DIS – Cais i ryddhau amod (11) (sampl o'r gwaith cerrig) o ganiatâd cynllunio
12LPA1003/FR/CC – rhyddhawyd yr Amod –23/2/15

12LPA1003B/CC/MIN – Mân addasiadau i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 12LPA1003/FR/CC ym Mhont Townsend - Penrhyn Safnas, Biwmares – Caniatwyd 2/12/14

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig: -

1. Bwnd Llifogydd Pridd – Castle Meadow

Cae glaswellt 28 ha yn cael ei ddefnyddio i bwrpasau amaethyddol yw Castle Meadow. Mae'r cae yn gyffredinol yn disgyn o'r gorllewin i'r dwyrain gyda gostyngiad o 6 metr dros hyd o 350 metr cyn ymuno â Ffos Castell Biwmares. Mae lefelau'r tir yn amrywio o 13.3 metr yng nghornel y De Orllewin i 21 metr yn y gogledd orllewin sy'n ffurfio ffin y cae gyda Lôn Henllys. Mae ymchwiliadau i'r ddaear yn nodi bod i'r cae rhyw 300mm bridd ar ben clai tywodlyd.

Rydym yn gwybod bod rhwydwaith o ddraeniau tir ar draws y cae yn arllwys drwy strwythur dyfrio stoc cyn mynd i mewn i ffos y Castell. Mae modelu llifogydd wedi dangos bod y tiffurf naturiol yn cynnwys nifer o ddyffrynnoedd sych sy'n canolbwyntio dŵr ffoi dros y tir i mewn i ardal y ffos.

Bydd uwch bridd yn cael ei roi ar y bwnd a bydd yn cael ei hau hefo had glaswellt yn dilyn ei gwblhau gydag un strwythur cymeriant fydd i'w weld o'r Gogledd Orllewin ond wedi ei sgrinio oddi wrth lefydd gweld ar y Castell. Bydd y strwythur mewnlif a'r peiriant rheoli yn cael eu hadeiladu yn bennaf o fewn y bwnd gyda mynediad twll archwilio yn y grib.

Bydd mynediad ar gyfer adeiladu a chynnal a chadw yn y dyfodol, gyda chaniatâd y tiffeddiannwr, trwy'r giât mynediad preifat presennol ger cornel dde-orllewinol y maes parcio cyhoeddus ar ochr ddwyreiniol y Castell. Gellir cael mynediad ar gyfer gwneud gwaith cynnal a chadw'r bwnd a'r

strwythur rheoli ar hyd trac glaswellt wedi ei atgyfnerthu o'r maes parcio ac ar hyd top y bwnd.

2. Gwaith ar y Grîn

Mae'r morglawdd presennol gyda wyneb carreg fertigol sydd tua 2 fetr o uchder gyda wal gynnal rhag-gastiedig ar oleddf bloc concrit cellog a thrawst troed concrit yn rhyngwynebu i'r tywod / traeth graean presennol. Mae'r promenâd presennol sy'n rhedeg ar hyd crib y morglawdd tua 6-7 metr o led gydag arwyneb tarmac coch. Mae'r promenâd wedi ei adeiladu ar dir a wnaed ar ben graean tywodlyd trwchus. Bydd y ffordd fynediad i'r maes parcio a'r lle parcio glaswelltlog ar y Grîn tua'r tir.

O safbwynt amddiffyn rhag llifogydd mae'r wal wedi ei dylunio i leihau, ond nid o reidrwydd i ddileu i ddŵr ddod dros ben y top ac a ddiffinwyd o ystyried lefel llanw eithriadol a ragwelir mewn 1 - 200 mlynedd yn cynnwys lwfans ar gyfer newid yn yr hinsawdd, diffiniad o ollyngiadau gorlifo a ganiateir sy'n addas ar gyfer y lleoliad a'r angen i gyfyngu ar yr effaith weledol.

Bydd y wal amddiffyn eilaidd newydd yn cael ei lleoli tua 5 metr o ymyl flaen y promenâd presennol yn ardal y tarmac coch. Bydd y wal tua 0.5 metr o led ac ar gyfartaledd yn 0.75 metr yn uwch na'r promenâd presennol i fodloni gofynion amddiffyn rhag llifogydd. Bydd yn cael ei adeiladu gyda chraidd concrit wedi ei atgyfnerthu a bydd y wyneb agored yn cael ei orchuddio gyda charreg naturiol, fel ei fod yn gweddu gyda strwythurau eraill tebyg.

Bydd bylchau yn y wal fydd yn parhau ar agor am y rhan fwyaf o'r amser, ond yn cael eu selio gyda gatiâu llifogydd metel colfachog pan fydd rhybuddion llifogydd mewn grym. Bydd y swyddogaeth rheoli perygl risg hon yn cael ei gwneud gan wardeniaid llifogydd y Cyngor Tref.

3. Codi'r Morglawdd rhwng Pont Townsend a Phenrhyn Safnas

Mae'r wal gerrig fertigol o uchder amrywiol ar ochr y môr o rhwng 0.5 metr a 2.3 metr gyda wal gynnal concrit ar oleddf o flaen y rhyngwynebau i'r tywod / graean y traeth presennol. Ar ochr y tir i'r wal fe geir llwybr troed cul tua 1 metr o led gyda priffordd gyhoeddus yr A545 gydag un cerbydlon yn ffinio'r llwybr troed.

Ar hyn o bryd ceir bylchau yn y wal ac adrannau grisiog o ragfur i ganiatáu mynediad o'r llwybr i'r blaendraeth. Mae'r bylchau hyn wedi eu selio â gatiâu llifogydd metel ar hyn o bryd.

O safbwynt amddiffyn rhag llifogydd, bydd y cynnydd yn uchder y wal yn lleihau ond nid yn cael gwared ar y gorlifo sy'n digwydd ar draws yr adran hon ond bydd y briffordd yn parhau i fod yn agored i orlifo yn ystod digwyddiadau mwy eithafol. Byddai lleihau'r gorlifo i raddau mwy angen mwy o addasiad sylweddol i'r trefniadau amddiffyn e.e. newid y proffil ac/neu ffurf yr amddiffynfeydd.

Bydd gan y wal fylchau ynddi a fydd yn parhau ar agor am y rhan fwyaf o'r amser, ond yn cael eu selio â gatiâu llifogydd metel colfachog pan fydd rhybuddion llifogydd mewn grym. Swyddogaeth fyddai hon i wardeniaid llifogydd y Cyngor Tref.

Effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gadwraeth a'r holl nodweddion arbennig eraill a restrir uchod.

Mae'r cynnig o fewn ardal sensitif iawn o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol, Ardal Gadwraeth, Safle Treftadaeth y Byd, Lleoliad Hanfodol o Safle Treftadaeth y Byd, yn agos i Adeiladau Rhestredig, yn agos i Heneb Gofrestredig, Afon Menai ac Ardal Gadwraeth Arbennig Bae Conwy, Safle o ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Baron Hill ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan (AGA).

Cymerwyd i ystyriaeth bob un o'r polisiau a restrir yn yr adroddiad a hefyd yr Asesiad Effaith

Treftadaeth a gyflwynwyd gyda'r cais.

Cydnabyddir y bydd y gwaith yn cael rhywfaint o effaith ar yr AHNE, Ardal Gadwraeth a nodweddion arbennig eraill yr ardal ond rydym wedi ystyried hefyd y manteision y bydd y cynnig yn eu dwyn i'r ardal.

Cyd-destun Polisi: -

Nid yw'r cynnig yn eistedd o fewn unrhyw un o'r categorïau datblygu a nodir yn ffigur 2 TAN 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd (Gorffennaf 2004). Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau y byddent felly yn cefnogi'r cais cynllunio, a fyddai'n lleihau perygl llifogydd yn y dref.

Mae yna nifer o bolisïau sy'n mynd i'r afael â datblygu a pherygl llifogydd ond mae hwn yn gynnig i leihau'r perygl o lifogydd yn y dref.

Wrth ystyried cynigion ar gyfer lliniaru llifogydd rhaid hefyd gymryd polisïau eraill megis yr effaith ar yr AHNE, Ardaloedd Cadwraeth, Adeiladau Rhestredig a'r holl nodweddion arbennig eraill yr ardal i ystyriaeth.

Ar ôl ystyried y polisïau a restrir yn yr adroddiad, rydym yn credu na fydd y datblygiad yn gwrthdaro'n sylfaenol â'r polisïau hynny.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos -

Ni ystyrir y bydd y bwriad yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos.

7. Casgliad

Mae'r gwaith wedi cael ei gymeradwyo eisoes dan gais cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC. Mae'r cais hwn er mwyn amrywio/dileu'r amodau fel y nodir uchod .

Effaith net y cais yw:-

1. Caniatáu 3 mis i gyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu
2. Caniatáu 3 mis i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig
3. Sicrhau na chaiff y gwaith ei wneud o fewn 3 metr i'r garthffos gyhoeddus
4. Caniatáu 3 mis i gyflwyno manylion ynghylch y mortar a phwyntio'r wal a sicrhau bod y panel sampl 1 metr yn cael ei archwilio.

Ystyrir mai effaith fechan a gaiff yr amddiffynfeydd môr ar y derbynyddion sensitif a bydd yn darparu mwy o ddiogelwch i nifer o adeiladau rhestredig ar ymyl arfordirol y dref sy'n aml dan fygythiad yn ystod amgylchiadau stormus. Bydd y dyluniad sympathetig gyda chynyddu uchder y wal amddiffyn bresennol rhag y môr a'r wal grib newydd yn Y Grîn yn cael yr effaith leiaf bosibl ar olygfeydd.

Rhaid nodi, yn ogystal â chael effaith andwyol ar osodiad nifer o dderbynyddion treftadaeth yn yr ardal, fe fyddai'r cynllun o fudd i'r dref fyw sy'n gweithio ac i lawer o'r asedau treftadaeth eu hunain.

Bydd y gostyngiad yn y bygythiad o lifogydd i lawer o'r Adeiladau Rhestredig sydd wrth graidd canoloesol y dref o fudd mawr o ran cadwraeth a llai o risg o aflonyddwch economaidd ac felly rhaid i unrhyw effeithiau a gaiff y cynnig ar yr ardal gymryd i ystyriaeth y budd mawr o gael gwared ar y bygythiad o lifogydd.

Wrth gydbwysu'r budd cyhoeddus yn lleihau'r perygl o lifogydd yn erbyn yr angen i roi ystyriaeth i osodiad y derbynyddion treftadaeth yn yr ardal, ystyrir y dylid caniatáu'r cais.

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) Rhaid cyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu (CRhA) i'r Awdurdod Cynllunio Lleol o fewn 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Bydd y Cynllun Rheolaeth Adeiladu sydd i'w gymeradwyo dan yr amod hwn yn cynnwys;

- Cynllun wrth gefn ac offer i ymdrin ag unrhyw beth sy'n arllwys;
- Defnyddio deunyddiau sy'n addas ar gyfer yr amgylchedd morwrol a sicrhau cymaint o amser â phosib i goncrid sychu i sicrhau nad yw'n gollwng;
- Yr holl offer, deunyddiau a pheiriannau i fod mewn cyflwr glân cyn cyrraedd y safle er mwyn lleihau'r risg o gyflwyno rhywogaethau ymledol nad ydynt yn gynhenid i'r ardal leol;
- Rhaid i'r holl danwydd ac olew gael eu storio'n gywir a'u byndio os oes rhaid; a
- Bydd rhaid casglu unrhyw ddeunydd gwastraff a gynhyrchir a'i waredu oddi ar y safle mewn modd addas
- Mesurau lliniaru mewn perthynas â rhywogaethau a warchodir, yn arbennig ystlumod

Rheswm:- Lleihau llygredd i'r Fenai, Ardal Cadwraeth Arbennig Bae Conwy ac Ardal Gwarchodaeth Arbennig Traeth Lafan.

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

Rheswm: Diogelu effeithiolrwydd y system garthffosiaeth gyhoeddus

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

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

(05) 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 system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(06) Mae carthffos gyhoeddus yn croesi safle'r datblygiad arfaethedig gyda'r lleoliad bras yn cael ei farcio ar y Cofnod Carthffos Gyhoeddus Statudol cysylltiedig. O dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Dŵr Cymru Welsh Water hawliau mynediad at ei gyfarpar ar bob adeg. Rhaid i unrhyw ddatblygiad (gan gynnwys codi neu ostwng lefel y tir) fod o fewn 3 medr i linell ganol y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi.

(07) Bydd rhaid cyflwyno cynllun rheoli traffig i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(08) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes y bo cynllun rheoli traffig wedi ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig. Rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

(09) Bydd raid archwilio panel sampl un metr sgwâr o'r cladin carreg ar wyneb mewnol y wal a dylai'r sampl gynnwys mortar a manylion pwyntio. Bydd rhaid cyflwyno'r manylion a chael cymeradwyaeth ysgrifenedig iddynt ymhen 3 mis o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Sicrhau bod y gwaith a gymeradwyir yn

(10) Bydd raid gweithredu'r datblygiad a ganiateir drwy'r caniatâd hwn yn gwbl unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd ar 24/06/2014 a 11/07/2014 ar gais cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC, manylion a gyflwynwyd ar 14/11/2014 ar gais cyfeirnod 12LPA1003B/CC/MIN a manylion a gyflwynwyd ar 21/07/2015 ar gais cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC neu fel y cymeradwyir fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol dan gais cynllunio cyfeirnod 12LPA1003E/FR/VAR/CC.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth

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

9. Polisiâu Eraill

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7 Gorffennaf, 2014

Pennod 4 – Cynllunio ar gyfer Cynaliadwyedd

Pennod 5 – Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir

Pennod 6 – Gwarchod yr Amgylchedd Hanesyddol

Pennod 13 – Lleihau a Rheoli Risgiau a Llygredd Amgylcheddol

Gwerthusiad Cymeriad Ardal Gadwraeth Biwmares

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 60/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Archeoleg

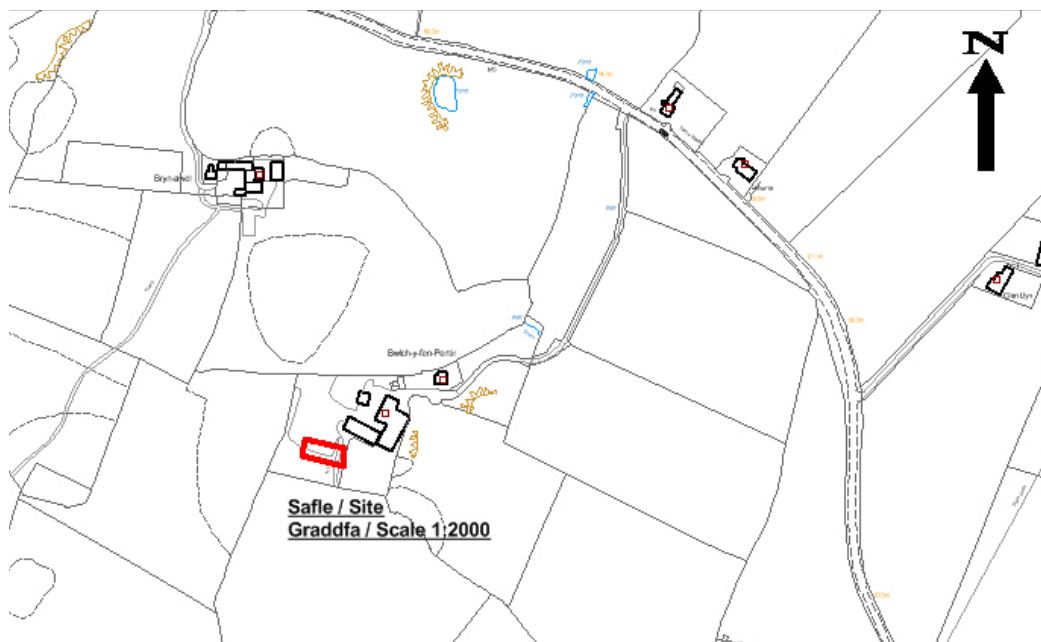
Rhif y Cais: **14LPA1021/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways and Technical

Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i storio gwair a gwellt ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the storage of hay and straw on land at

Bwlch-yfen Pentir, Tyn Lon



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r cynnig yn un i godi adeilad amaethyddol i gadw gwair a gwellt. Mae'r fferm wedi ei lleoli ychydig dros gilomedr i'r gogledd-orllewin o Fodffordd.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol mewn perthynas â'r cais hwn yw a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllun cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Safle

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7fed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Nicola Roberts – Dim ymateb adeg ar ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Bob Parry - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Dylan Rees – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus -Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/08/2015. Ar adeg

ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw sylwadau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae'r cynnig yn adeilad amaethyddol modern nodweddiadol wedi ei orffen mewn panelau gwyrdd 'juniper' hyd at 5.7m i'r grib ac yn mesur rhyw 9.5 x 14m ar y cynllun. Mae'r sied wedi'i dylunio i'w phwrpas a bydd yn gweddu i'w lleoliad heb gael effaith andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mwynderau – Cynigir y sied fel rhan o gomplecs fferm. Mae ffermydd ac anheddau preifat yn yr ardal ehangach ond nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol ar yr un ohonynt.

7. Casgliad

Caiff egwyddor datblygu i bwrpas amaethyddol ei derbyn mewn polisïau lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig sydd dan sylw'n creu newidiadau annerbyniol i'r ardal ac ni fydd ychwaith yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswylwyr.

8. Argymhelliad

Caniatau

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio i ddibenion Amaethyddiaeth yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes neu ddefnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(02) Bydd lliw gorffenwaith allanol y sied yn wyrdd 'juniper' fel a ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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

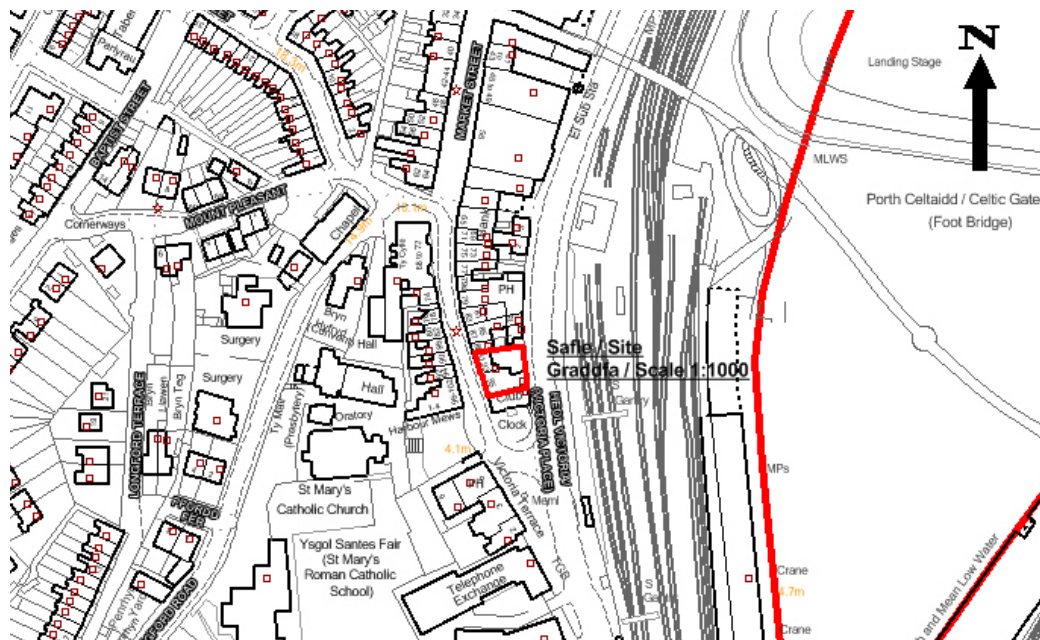
Rhif y Cais: **19LPA1018/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Cyngor Sir Ynys Môn

Cais llawn ar gyfer dymchwel yr adeiladau presennol yn / Full application for the demolition of existing buildings at

91-95 Market Street, Crown Hotel and Grill, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Y Cyngor Sir sy'n gwneud y cais.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli ym mhen isaf Stryd y Farchnad gyda drychiad blaen yr adeiladau'n wynebu'r brif stryd a drychiad cefn yr adeiladau'n wynebu Ffordd Fictoria. Defnyddiwyd y safle'n fwyaf diweddar fel Bwyty'r Crown ond mae wedi bod yn wag am sawl blwyddyn bellach.

Mae'r eiddo wedi cael ei gau i fyny gyda byrddau ers peth amser a rhoddwyd palis ar yr wyneb sy'n wynebu Ffordd Fictoria i geisio atal mynediad. Mae'r adeilad mewn cyflwr gwael – mae wedi dirywio'n ofnadwy yn y blynyddoedd diweddar ac mae rhan o'r wyneb cefn eisoes wedi dymchwel yn rhannol. Mae perygl dybryd y bydd cefn yr adeilad yn dymchwel yn llwyr gan greu sefyllfa beryglus iawn. Oherwydd cyflwr yr adeilad, pe bai'r cefn yn dymchwel gallai hynny achosi i du blaen yr adeilad ddisgyn ymlaen i mewn i Stryd y Farchnad a fyddai'n peri risg ddifrifol i bobl. Mae strwythur yr adeilad yn cael ei gynnal dros dro ar hyn o bryd.

2. Mater(ion) Allweddol

Yr effaith ar eiddo cyfagos ac ar yr Ardal Gadwraeth ddynodedig.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4: Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D25: Datblygu mewn Ardaloedd Cadwraeth

Polisi D29: Safle a Dyluniad

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 : Polisi Cyffredinol

Polisi 40: Cadwraeth Adeiladau

Polisi 42: Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1: Canllawiau Rheoli Datblygu

Polisi GP2: Dyluniad

Polisi EN13: Cadwraeth Adeiladau

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

NCT 12: Dyluniad

Cylchlythyr 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd

Cadwraeth.

Gwerthuso Cymeriad Ardal Gadwraeth.

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref Caergybi: Dim gwrthwynebiad.

Y Cyng. R. Ll. Jones: Byddai'n braf gweld yr adeilad yn cael ei ailadeiladu gan ei fod yn ddolur llygad ar hyn o bryd.

Y Cyng. J. A. Roberts a'r Cyng. R. Jones – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd: Sylwadau ar gyfer y cyfnod adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Sylwadau

Ymgynghorydd Ecologol ac Amgylcheddol: Dylid sicio'r eiddo am adar sy'n nythu os bydd y gwaith dymchwel yn digwydd yn ystod y tymor nythu; mae'n annhebygol y byddai ystlumod yn bresennol ond dylid dilyn y rhagofalon arferol yn ystod y gwaith dymchwel.

Awdurdod Priffyrdd: yn cynnig amod

Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C372/TR: Addasiadau ac estyniadau i Fwyty'r Crown – cymeradwywyd 14/7/89.

19LPA1018A/CA/CC: Caniatâd Ardal Gadwraeth i ddymchwel adeiladau presennol yn 91-95 Stryd y Farchnad, Caergybi – cyfeiriwyd at Lywodraeth Cymru am benderfyniad yn unol â Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) (Cymru) 2012.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y gwaith Dymchwel: Y gofyn deddfwriaethol mewn perthynas ag Ardaloedd Cadwraeth yw bod cynigion yn cynnal neu'n gwella'r ardal ddynodedig. Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i adeiladau sy'n cyfrannu at ddiddordeb arbennig ardal mewn unrhyw gynigion datblygu.

Credir i'r eiddo dan sylw gael eu hadeiladu'n wreiddiol fel anheddau rhyw dro rhwng 1769 ac 1802. Mae rhif 95 wedi bod yn cael ei ddefnyddio fel tŷ tafarn ers 1849. Gwnaed addasiadau helaeth dros y blynyddoedd fel mai ychydig iawn o'r gosodiad gwreiddiol sy'n weddill ac nid oes unrhyw nodweddion gwreiddiol ar ôl. Mae'r wyneb blaen yn enwedig wedi cael ei addasu'n sylweddol gan gollu ei gymeriad gwreiddiol yn llwyr. Mae cyflwr gwael yr adeiladau a'u lleoliad amlwg yn y stryd yn tynnu'n sylweddol oddi ar edrychiad yr ardal gadwraeth.

Mae'r adeilad yn cael ei gynnal dros dro ac mae'r sgaffaldiau mawr o flaen yr adeilad yn blocio'r palmant o flaen yr eiddo ac yn tynnu oddi ar gymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth ymhellach.

Y datblygiad a fwriedir yw dymchwel tu blaen yr adeilad, gan ddefnyddio rwbwl sy'n codi yn ardal y seler i sefydlogi lefel y ffordd ar Stryd y Farchnad; bydd cefn yr adeilad yn cael ei ddymchwel hefyd heblaw am adeilad to fflat bach y gellir ei gadw. Bydd y palis a godwyd i atal mynediad i'r adeiladau

oddi ar Ffordd Fictoria, sydd â golygfeydd o'r 'hen Gaergybi' wedi ei brintio arno, yn cael ei ailosod ar ffyn cefn yr eiddo a bydd palis tebyg yn cael ei godi ar Stryd y Farchnad.

Mae Cylchlythyr 61/96 yn nodi:

30. Many conservation areas include the commercial centres of towns and villages and generally there will need to be an emphasis on controlled and positive management of change, to allow the area to remain alive and prosperous, and ensure that any new development accords with the area's special architectural and historic qualities. Many conservation areas include gap sites, or buildings that make no positive contribution to, or indeed detract from, the character or appearance of the area; and their replacement should be a stimulus to imaginative, high quality design, and an opportunity to enhance the area. What is important is not that new buildings should directly imitate earlier styles, but that they should be designed with respect for their context, as part of a larger whole which has a well-established character and appearance of its own.

Mae paragraff 33 yn nodi:

33. The general presumption should be in favour of retaining buildings which make a positive contribution to the character or appearance of a conservation area. Proposals to demolish such buildings should be assessed against the same broad criteria as proposals to demolish listed buildings. In cases where a building makes little or no such contribution the authority will normally need to have full information about what is proposed for the site after demolition. Consent for demolition should not be given unless there are acceptable and detailed plans for redevelopment. It has been held that the decision-maker is entitled to consider the merits of any proposed development in determining whether consent should be given for the demolition of an unlisted building in a conservation area.

Er na wyddom am gynllun i amnewid yr adeilad yn barhaol ar hyn o bryd, mae cyflwr strwythurol yr adeilad a'r risg dybryd y bydd yn dymchwel ynghyd â'i gyflwr gwael yn gyffredinol, sy'n tynnu oddi ar yr ardal yn sylweddol, yn ffactorau o bwys yn y penderfyniad. Byddai'r gwaith dros dro a fwriedir yn cyfrannu at warchod cymeriad ac edrychiad yr ardal gadwraeth. Ni fyddai'n opsiwn heddiw i 'wneud dim' o ystyried cyflwr strwythurol yr adeiladau. Os na wneir gwaith i'w ddymchwel yn fwriadol mae'n debygol yn y pen draw y byddai'r adeilad yn dymchwel ohono'i hun mewn modd hynod beryglus a byddai hynny'n effeithio'n negyddol ar yr ardal ddynodedig.

Effaith ar eiddo cyfagos: byddai dymchwel yr adeiladau'n arwain at greu waliau talcen bob ochr i'r gofod gwag sy'n cael ei greu. Cynigir bod y rhain yn cael eu gorchuddio â rendr a'u peintio i gywiro unrhyw ddi-frod ac i'w diogelu rhag y tywydd. Ystyrir bod y gwaith yn dderbyniol yng nghyd-destun y cynllun ac y byddai'n cyfrannu at warchod cymeriad yr ardal gadwraeth.

Mae'r gwaith yn debygol o darfu'n gyffredinol i ryw raddau (mae'r palment wedi'i gau eisoes oherwydd y gwaith cynnal) ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi awgrymu amod ynglŷn â rheoli traffig er mwyn sicrhau bod y traffig yn llifo'n rhydd yn ystod y gwaith.

7. Casgliad

Mae angen dybryd am y cynllun i ddymchwel oherwydd cyflwr strwythurol yr adeiladau. Bydd y gwaith a fwriedir yn gwarchod cymeriad yr ardal gadwraeth.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod cynllun o waith cywiro i'r eiddo sy'n ffinio, ynghyd ag amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er lles mwynderau ac i warchod edrychiad yr ardal gadwraeth.

(02) Ni chaniateir dechrau unrhyw waith datblygu hyd nes bod Cynllun Rheoli Traffig yn ystod y gwaith dymchwel wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion fel eu cymeradwywyd.

Rheswm: Er lles diogelwch y briffordd a mwynderau.

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.

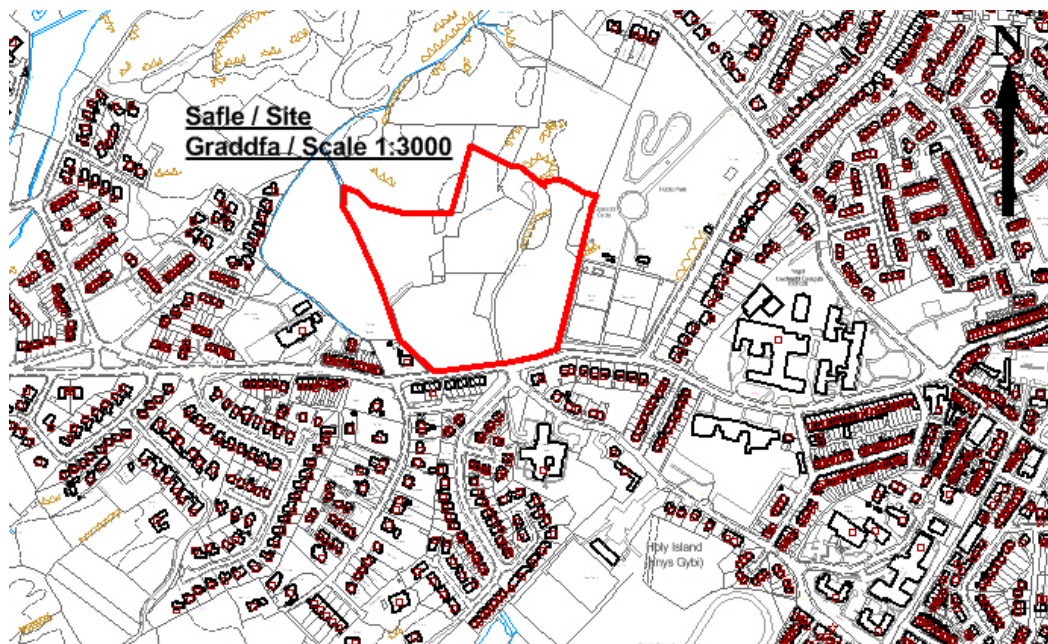
Rhif y Cais: **19C608Q** Application Number

Ymgeisydd Applicant

ANWYL Construction Co Ltd

Cais i ddiwygio cytundeb cyfreithiol (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 sydd yn glwm â chaniatâdau cynllunio 19C608F a 19C608G er mwyn lleihau nifer y tai fforddiadwy o 37 (30%) i 18 (15%) ar dir yn / Application for the modification of a planning obligation (affordable housing provision) under Section 106A of the Town and Country Planning Act 1990 which is attached to planning permissions 19C608F and 19C608G to reduce the number of affordable dwellings from 37 (30%) to 18 (15%) on land at

Tyddyn Bach, South Stack Road, Holyhead



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Yn unol â'r cyngor cyfreithiol.

1. Y Safle a'r Bwriad

Lleolir y safle oddi ar Lôn Ynys Lawd yng Nghaergybi rhwng Parc Caergybi ac Ysgol Gynradd Llaingoch. Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gael ar gyfer 123 o unedau tai ar y safle gyda gofyniad i adeiladu cylchfan ar gyfer mynediad. Yn unol â pholisïau cynllunio, disgwylir y bydd 30% o'r anheddau a fydd yn cael eu cymeradwyo dan y caniatâd hwnnw (37 o unedau unigol) yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol.

Mae'r cais yn un i addasu'r cytundeb A106 fel y byddai 20 uned o dai fforddiadwy yn cael eu darparu fel rhan o'r dablygiad yn lle'r 37 y mae eu hangen ar hyn o bryd h.y. gostyngiad o 17 o unedau fforddiadwy.

2. Mater(ion) Allweddol

A yw'r cytundebau A106 yn parhau i fod yn ddefnyddiol o safbwynt cynllunio.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 51 Safleoedd Mawr

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi A9 – Tai Fforddiadwy

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi HP7 – Tai Fforddiadwy

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7)

Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Tai Fforddiadwy

Datganiad Darparu Tai

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Tref: Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng. J. A. Roberts: Wedi canslo'r cais i alw'r cais i mewn ac yn cefnogi'r cais ar yr amod y gellir sicrhau'r canlyniad gorau posibl yn yr hinsawdd gyfredol.

Y Cyng. R. Jones: Yn hapus i adael y cais yn nwylo'r swyddogion.

Y Cyng. R. Ll. Jones: Mae'r datblygwr wedi dweud eu bod wedi talu gormod am y safle ac o'r herwydd, ni fedrant fforddio i adeiladu'r nifer o dai fforddiadwy y cytunwyd arnynt fel rhan o'r cynllun. Ni fedraf gytuno i'r cynllun fynd yn ei flaen ar draul aelodau tlotach ein cymuned. Rwy'n sicr y bydd elw go lew i'w wneud ar y datblygiad a does dim byd i'w rhwystro rhag cyflwyno cais newydd i'w roddi drwy'r broses gynllunio er mwyn i'r gymuned gael gwybod beth sydd yn mynd ymlaen a pheidio â chytuno i'r gostyngiad heb yn y lle cyntaf ymgynghori gyda'r gymuned. Dim yn fodlon gweld nifer y tai i deuluoedd llai cyfoethog yn gostwng. Nid oes angen tai drud yng Nghaergybi - dylid helpu pobl ifanc ar gyflogau isel i gael i mewn i'r farchnad dai.

UPPC - Sylwadau ar statws y cynllun datblygu a'r asesiad o ddichonoldeb. Mae angen ystyried effaith y ddarpariaeth o dai fforddiadwy ar y gallu i gyflawni gofynion y safle yn erbyn yr angen am ddarpariaeth o dai fforddiadwy yn yr ardal. Gellir ystyried lleihau nifer y tai fforddiadwy o 37 uned fel yr oedd yn y cais cyfredol i lefel sydd ym marn y Cyngor yn darparu'r nifer uchaf o dai fforddiadwy sy'n ymarferol.

Adran Dai – cefnogi'r datblygiad

Ymateb i'r Cyhoeddusrwydd

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais drwy roddi rhybuddion ar y safle ac anfon llythyrau personol. Ni chafwyd unrhyw sylwadau o ganlyniad.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

19C608F Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – caniatwyd ar 5/9/2006 tai fforddiadwy

19C608G Cais amlinellol am ddatblygiad trigiannol ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – gwrthodwyd a chymeradwywyd 5/9/2007 A106 tai fforddiadwy

19C608H Adeiladu tri phwll ac ardal gadwraeth natur ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 28/4/2008

19C608J Amrywio amod 18 ynghlwm wrth ganiatadau 19C608F and 19C608G er mwyn caniatáu 13 o anheddau dau lawr a hanner yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – 10/4/2008

19C608K/DA Cais manwl i godi 123 o dai ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cumeradwywyd 1/7/2008

19C608M Amrywio amod 01 ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA er mwyn caniatáu cynllun newydd ar gyfer adeiladu fesul dipyn ar dir yn Tyddyn Bach, Caergybi – cymeradwywyd 3/2/2011

19C608N Cais am dystysgrif cyfreithlondeb i ddangos y cychwynnwyd gwaith ar ganiatâd cynllunio 19C608K/DA ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – cymeradwywyd 7/8/2012.

19C608P: Cais i wneud i ffwrdd â'r ymrwymadau cynllunio (darpariaeth o dai fforddiadwy) dan A106A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 ar dir yn Nhyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi – Gwrthodwyd 4/2/15.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Cefndir: Rhoddwyd caniatâd cynllunio (fel dau gais amlinellol ar wahân) ar gyfer datblygiad trigiannol ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi yn 2007. Rhyddhawyd y ddau ganiatâd gyda chytundebau adran 106 safonol yn dweud bod rhaid i 30% o'r unedau fod yn rhai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol. Prynodd yr ymgeiswyr cyfredol y safle yn 2008 a chawsant ganiatâd cynllunio manwl i godi 123 o dai yn yr un flwyddyn. Cafodd yr amodau o ran codi'r tai fesul dipyn a oedd eisoes yn cyfyngu ar nifer yr unedau y gellid eu hadeiladu mewn blwyddyn eu hamrywio yn 2011 er mwyn caniatáu mwy o hyblygrwydd ar gyfer y datblygiad. Cadarnhawyd fod y gwaith wedi cychwyn gan felly warchod y caniatâd cynllunio yn 2012. Fel 30% o'r 123 o unedau a gymeradwywyd, disgwyliar i 37 ohonynt fod yn dai fforddiadwy.

Dywed y datblygwyr nad yw codi tai fforddiadwy ar y safle yn ymarferol. Yn y canllawiau ar ddarparu tai fforddiadwy, dywedir bod rhaid i faterion yn ymwneud ag ymarferoldeb fod yn rhan bwysig o unrhyw drafodaeth. Mae'r datblygwyr eisoes wedi gofyn am ddiwygio'r cytundebau A106 mewn modd a fyddai, yn eu barn nhw, o gymorth i hwyluso'r gwaith datblygur ar y safle.

Ni chafodd y trafodaethau hynny eu cwblhau oherwydd, yn ddiweddarach, gwrthodwyd darpariaeth ddiwygiedig gan y datblygwr (un a ystyriwyd yn dderbyniol yn ôl Ymgynghorydd Tai Fforddiadwy'r Cyngor yn amodol ar gymeradwyaeth swyddogion y Cyngor, ac a gytunwyd ar y cychwyn gan gynrychiolydd y datblygwr). Yn lle hynny, cyflwynodd y datblygwr gais i wneud i ffwrdd â'r rhwymedigaethau A106 dan ganiatâd cynllunio 19C608P er mwyn datblygu 137 o unedau fel tai ar y farchnad agored heb unrhyw ddarpariaeth o dai fforddiadwy. Ar ôl ystyried y materion ymarferoldeb a chyda chynghor y Prisiwr Dosbarth, argymhellwyd gwrthod y cais a derbyniwyd yr argymhelliad hwnnw gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gynharach eleni.

Yn gryno, mae'r Cytundebau Adran 106 yn golygu fod rhaid i'r datblygwr gael trafodaeth gyda Landlordiaid Cymdeithasol Cofrestredig ynghylch trosglwyddo anheddau fforddiadwy ond os na fedrir dod i gytundeb, gellir gwerthu'r anheddau i bobl gymwys am bris a fydd ddim uwch na'r 'canllawiau cost a dderbyniwyd' ar gyfer yr eiddo perthnasol (yn hytrach na chanran islaw'r gwerth ar y farchnad agored a ddefnyddiwyd yn ddiweddarach mewn ymrwymadau o'r math yma). Ers prynu'r safle yn 2008, mae'r farchnad dai wedi dirywio ac adlewyrchir hynny yng ngwerth yr eiddo ar y farchnad agored (mae 30% yn is na'r gwerth marchnad agored). Talodd y datblygwr yn ddruod am y safle er bod y dirwasgiad wedi taro a thybiodd y byddai'r tai fforddiadwy'n cael eu trosglwyddo i landlord cymdeithasol dan grant tai cymdeithasol nad oedd ar gael ar adeg gwerthu ac na fu modd ei ddiogelu, er gwaethaf y ffaith i'r Cyngor gynorthwyo gyda bid ddiweddarach. Daeth adroddiad y Prisiwr Dosbarth i'r canlyniad y dylid defnyddio'r pris marchnad cyfredol yn hytrach na'r pris a dalwyd am y safle yn yr asesiad o ddichonoldeb. Yn seiliedig ar y prisiad hwn, a oedd yn is o dipyn na'r pris a dalwyd yn 2008, ystyriwyd fod y cynllun yn ymarferol gyda darpariaeth tai fforddiadwy 30% ond dim ond ar yr amod y byddai'r datblygwr yn derbyn gostyngiad o filiynau yng ngwerth y tir ac roedd y Prisiwr Dosbarth wedi cadarnhau nad oedd hynny'n fater oedd yn ymwneud ag ymarferoldeb ond yn hytrach yn fater a fyddai'n cael effaith ar y gallu i gyflawni'r cynllun. Mae'r safle wedi ei glustnodi yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Adneuol ac mae'n ddatblygiad allweddol mewn mentrau eraill megis y fid Lleoedd Llewyrchus Llawn Addewid.

Y Cais: Yn dilyn gwrthod y cais a oedd yn gofyn am ddileu yn ei gyfanrwydd delerau'r cytundebau A106, mae'r datblygwr, yn unol â thelerau'r cytundebau A106 wedi ceisio asesu lefel y diddordeb ymhlith landlordiaid cymdeithasol cofrestredig mewn bod yn rhan o'r datblygiad. Cynigiodd y datblygwr 18 uned fel rhai fforddiadwy i'w prynu am 70% o'u gwerth ar y farchnad agored gan Gymdeithas Dai Clwyd Alun gyda'r 105 o unedau sy'n weddill yn cael eu gwerthu yn ôl eu gwerth ar y farchnad agored. Ar ôl trafodaethau pellach, mae'r datblygwr wedi cytuno i ddarparu 20 o unedau fel

rhai fforddiadwy.

Mae'r ymgeisydd yn dal bod polisi TA19 yn y CDLI adneuol yn dweud bod angen 15% o dai fforddiadwy mewn rhannau o ardal y Cynllun, gan gynnwys Caerdybi. Mae'r UPPC wedi cadarnhau mai 15% yw'r gofyniad isaf yn hytrach na tharged ond nad yw'r CDLIC ar hyn o bryd yn ystyriaeth o bwys yn y broses o wneud penderfyniadau. Byddai 15% o 123 yn cyfateb i 18 o anheddau fforddiadwy. Er gwaethaf y sylw a roddir i'r CDLIU Adneuol, ystyrir bod 20 o unedau fforddiadwy am 70% o'u gwerth ar y farchnad agored a'i gyflawni drwy landlord cymdeithasol cofrestredig yn gynllun derbyniol er mwyn sicrhau bod modd cyflawni'r cynllun hwn.

Yn unol ag Adran 106a Deddf Cynlluno Gwlad a Thref 1990, gellir cyflwyno ceisiadau i addasu neu wneud i fwrdd â chytundebau adran 106 a dywed fel a ganlyn mewn perthynas â phenderfynu ar geisiadau o'r fath:

Where an application is made to an authority under subsection (3), the authority may determine—

(a) that the planning obligation shall continue to have effect without modification;

(b) if the obligation no longer serves a useful purpose, that it shall be discharged; or

(c) if the obligation continues to serve a useful purpose, but would serve that purpose equally well if it had effect subject to the modifications specified in the application, that it shall have effect subject to those modifications.

Yn y canllawiau ar addasu neu wneud i fwrdd ag ymrwymiadu, nodir y dylid, wrth asesu ceisiadau o'r fath, fynd ati hefyd i asesu a yw ymrwymiad yn parhau i gwrdd â nod defnyddiol, ystyried pwrpas cynllunio'r cytundeb.

Dywed polisiâu cynllunio cenedlaethol a lleol fod angen darparu tai fforddiadwy er mwyn cwrdd ag anghenion lleol. Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yn Ynys Môn ac yng Nghaerdybi'n benodol. Bwriedir cwrdd ag angen o'r fath yn rhannol drwy fynnu bod datblygwyr safleoedd priodol yn rhoddi o'r neilltu ganran a drafodwyd o'u datblygiad ar gyfer cwrdd ag angen lleol am dai, y ddarpariaeth yn y dyfodol ac y dylid rheoli hynny drwy ymrwymiadu cynllunio.

Er mwyn sicrhau y gellir cyflawni'r cynllun ac yn seiliedig ar drafodaethau blaenorol ynghylch ymarferoldeb, ystyrir y byddai addasu'r cytundebau A106 i ganiatau gostyngiad o'r 37 uned fforddiadwy i 20 o unedau fforddiadwy fel a gynigir yn awr yn parhau i fod yn ddefnyddiol o safbwynt cynllunio ac yn parhau i gwrdd ag amcanion y Cyngor i ddarparu tai fforddiadwy.

7. Casgliad

Mae angen amlwg am dai fforddiadwy yng Nghaerdybi a byddai'r datblygiad ar safle Tyddyn Bach o gymorth i gwrdd â rhywfaint o'r angen hwnnw.

Yn ôl asesiad dichonoldeb y Prisiwr Dosbarth ei hun, dangos bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o unedau tai fforddiadwy ond mae problemau o ran y gallu i'w gyflawni. Mae'n amlwg bod y cynllun yn un ymarferol gyda chanran lai o unedau tai fforddiadwy.

Mae'r ymrwymiadu yn ddefnyddiol o ran cwrdd â'r nod cynllunio o sicrhau y gellir darparu unedau tai fforddiadwy fel rhan o ddatblygiad ymarferol os addaswyd i leihau nifer yr unedau o 37 i 20.

8. Argymhelliad

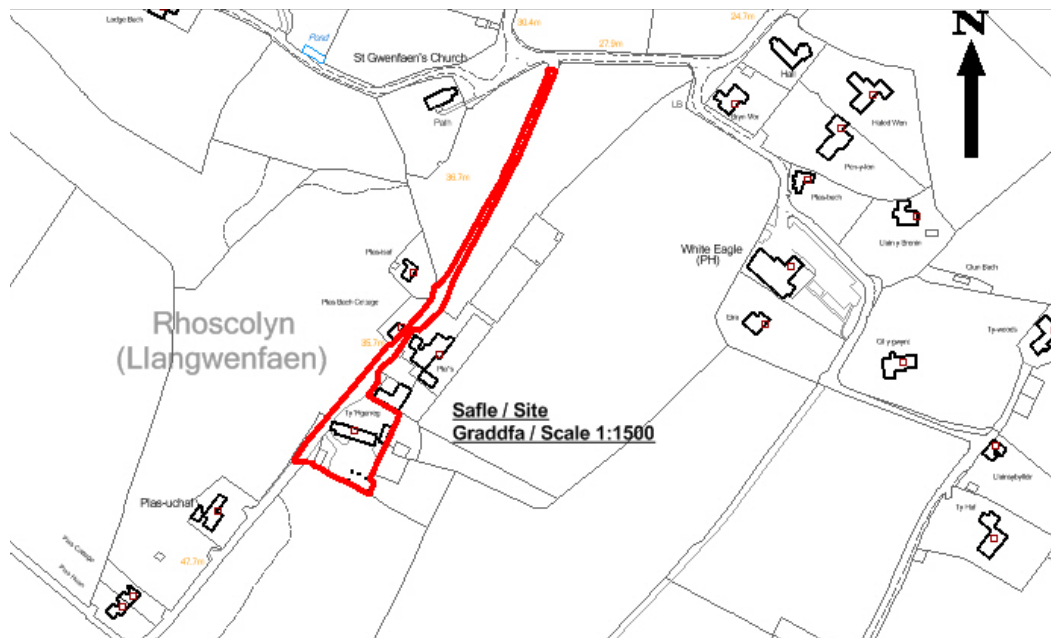
Caniatáu addasu'r cytundebau A106.

Rhif y Cais: **43C196** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Thomas Straker & Judith Matthews & Sarah Lloyd

Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i fwyty, addasu y mynedfa presennol ynghyd a gosod paced trin carthffosiaeth ger / Full application for the conversion of outbuilding into a restaurant, alterations to the existing access together with the installation of a package treatment plant adjacent to

Ty'r Garreg, Rhoscolyn

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Cafodd y cais ei alw i mewn gan y Cyng Trefor Lloyd Hughes ond soniodd o ddim am unrhyw reswm cynllunio yn ymwneud â defnydd tir. Mae'r Cyng. Hughes yn gofyn am ymweliad safle.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi'i leoli yn yr AHNE ddynodedig ac mae'n cynnwys cyfres o adeiladau cerrig amaethyddol. Ceir mynediad i'r safle oddi ar lôn breifat sydd ar yr un trywydd â llwybr cyhoeddus.

Mae'r cynnig yn un i droi'r adeiladau'n fwyty ynghyd â chreu lle parcio a llecyn awyr agored cysylltiedig, bloc toiledau a gwelliannau i'r fynedfa.

2. Mater(ion) Allweddol

Egwyddor y datblygiad a'i effeithiau ar fwynderau preswyl a lleol gan gynnwys yr effeithiau ar yr AHNE.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn

Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 7 Adeiladau yn y Cefn Gwlad
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 35 Cadwraeth Natur
Polisi 41 Cadwraeth Adeiladau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi B1 Datblygiadau sy'n Creu Cyflogaeth
Polisi B8 Addasu adeiladau cyfredol
Polisi B9 Yr Economi Wledig
Polisi B10 Cynigion sy'n cefnogi amaethyddiaeth, coedwigaeth a physgota
Polisi CH1 Cyfleusterau adloniant a thwristiaeth
Polisi D1 AHNE
Polisi D4 Lleoliad, safle a dyluniad
Polisi D9 Ardaloedd sy'n amgylcheddol sensitif
Polisi B10 Blodau ac Anifeiliaid
Polisi D21 Adeiladau Rhestredig
Polisi D22 Adeiladau Rhestredig
Polisi D27 Addasu Adeiladau Rhestredig

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a stopiwyd

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Datblygu
Polisi GP2 Dyluniad

Polisi EP4 Arallgyfeirio yng Nghefn Gwlad
Polisi EP6 Ailddefnyddio Adeiladau
Polisi TR9 Cerdded, beicio a marchogaeth
Polisi TO1 Atyniadau newydd
Polisi EN1 Cymeriad y Dirwedd
Polisi EN2 AHNE
Polisi EN4 Bioamrywiaeth
Polisi EN13 Cadwraeth Adeiladau
Polisi SG5 Cyfleusterau Preifat i Drin Carthffosiaeth
Polisi SG6 Goferiad Dŵr Wyneb

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

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 7

NCT 5 – Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy
NCT12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 23 – Datblygu Economaidd

Cylchlythyr 10/99: Gofynion cynllunio o ran defnyddio system garthffosiaeth nad yw'n gysylltiedig â'r brif gyflenwad ac ymgorffori tanciau septig mewn datblygiadau newydd.

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

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyngor Cymuned – dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. J Evans - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. D R Thomas - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Y Cyng. T LI Hughes – gofyn i'r Pwyllgor benderfynu ac am ymweliad safle

Priffyrdd – Dim gwrthwynebiad

Llwybrau – ni fydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar Lwybr Cyhoeddus rhif 11

Cyfoeth Naturiol Cymru – gofyn am fanylion ychwanegol; anfonwyd y rheiny ac nid yw CNC yn gwrthwynebu

Draenio – manylion yn foddhaol mewn egwyddor

Swyddog Iechyd yr Amgylchedd – sylwadau ar gyfer y cyfnodau adeiladu a gweithredu

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a'r Dirwedd – mae'r safle mewn AHNE ac mae adeiladau rhestredig yn yr ardal. Nid yw adeilad allanol Tŷ'r Garreg ei hun yn rhestredig ond mae o ddiddordeb pensaernïol a hanesyddol lleol; mae'r cynnig yn glynu wrth amcanion y Canllawiau Dylunio yn y CCA

ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – dylid dilyn yr argymhelliad yn yr adroddiad ar yr arolwg ystlumod

Dŵr Cymru – dim sylwadau

Derbyniwyd 52 o lythyrau'n gwrthwynebu a 2 o lythyrau'n cefnogi'r cais o ganlyniad i'r cyhoedduswydd a roddwyd iddo.

Mae'r gefnogaeth yn seiliedig ar addasu'r eiddo mewn modd chwaethus a chreu swyddi ac incwm o dwristiaeth;

Atyniad i'r ardal;

Cystadlu gyda'r White Eagle a fedr ond gwella o ganlyniad.

Mae'r gwrthwynebiadau'n seiliedig ar

Materion yn ymwneud â phreifatrwydd a mwynderau;

Sŵn ac aflonyddwch;

Effeithiau ar y dirwedd;

Llygredd goleuni;

Tagfeydd traffig a diogelwch ar y ffyrdd;

Nid yw'r cynnig yn unigryw fel sy'n cael ei awgrymu ac ni fydd yn cefnogi pysgotwyr lleol;

Effaith o safbwynt ecoleg;

Effaith o safbwynt draenio;

Bydd y cynnig yn dinistrio'r union bethau sy'n denu ymwelwyr i'r ardal.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau a godwyd, mae'r darluniau wedi cael eu diwygio i ail-leoli'r system ddraenio arfaethedig a'r cyfleusterau parcio er mwyn lleihau'r effeithiau ar yr eiddo cyfagos yn Tŷ'r Garreg; ymgynghorwyd yn llawn gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ac nid oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad; gellir rheoli sŵn ac aflonyddwch yn hwyr y nos drwy amodau, felly hefyd y goleuadau artiffisial ar y safle; mae polisiâu cynllunio'n cefnogi addasu adeiladau cyfredol i bwrpas busnes a darparu cyfleon mewn economi wledig amrywiol.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad - mae polisiâu yn y cynllun datblygu a'r CDU a Stopiwyd yn cefnogi cynlluniau i addasu adeiladau gwledig er mwyn creu swyddi ac amrywiaeth yn yr economi leol. Rhaid cydbwysu cynlluniau o'r fath gydag ystyriaeth o'u heffeithiau ar ddiddordebau o bwys cydnabyddedig gan gynnwys ecoleg, y dirwedd ddynodedig, mwynderau preswyl a lleol ac effeithiau ar y briffordd.

AHNE: Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'n ddynodiad statudol sy'n cydnabod ei bwysigrwydd o ran ansawdd y dirwedd a chadwraeth natur. Prif amcan dynodi safle'n AHNE yw sicrhau cadwraeth ei brydferthwch naturiol a'i hyrwyddo. Mae dyletswydd statudol ar awdurdodau lleol i ystyried diben yr AHNE a dylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio ar AHNE, yn y lle cyntaf, ffafrio cadwraeth harddwch naturiol. Dyma gyngor PCC

“Development plan policies and development control decisions affecting AONBs should favour conservation of natural beauty, although it will also be appropriate to have regard to the economic and social well-being of the areas.”

Mae'r cynllun o ran dyluniad yn adlewyrchu'r datblygiad cyfredol. Nid yw'n ymwithio'n sylweddol i dir glas (mae'r maes parcio sydd wedi'i ail-leoli yn rhannol ar lain tir i'r dwyrain o'r bloc toiledau arfaethedig ond mae gweddill y safle mewn iard fferm amgaeedig ac yn ailddatblygu llecyn agored o flaen yr adeilad). Mae'r cynnig mewn ardal wledig ond wedi ei osod rhwng datblygiadau sydd yno eisoes ac sydd, yn fras, yn dilyn y trac mynediad a fydd yn gwasanaethu'r datblygiad. Dywed PCC

“Statutory designation does not necessarily prohibit development, but proposals for development must be carefully assessed for their effect on those natural heritage interests which the designation is intended to protect”

Ac ymhellach:

“The effect of a development proposal on the wildlife or landscape of any area can be a material consideration. In such instances and in the interests of achieving sustainable development it is important to balance conservation objectives with the wider economic needs of local businesses and communities.”

O edrych arno o bellter o'r ffyrdd a'r llwybrau cyhoeddus tua'r dwyrain er enghraifft, nodwedd ar y gorwel yw'r adeilad. Fodd bynnag, mae'r llecyn parcio a'r cyfleusterau ciniawa awyr agored wedi'u lleoli ar rannau is o'r safle a gellir eu sgrinio i raddau drwy wneud gwaith tirlunio addas. Caiff golygfeydd cyhoeddus o'r safle eu cuddio i ryw raddau gan y ffyrdd bach cul a'r gwrychoedd a'r llystyfiant. Mae'r olygfa o'r llwybr sy'n pasio'r safle yn agored ac yn parhau'n hirach. Fodd bynnag, wedi trin y ffiniau'n addas a sgrinio'r datblygiad, nid ystyrir ei fod yn annerbyniol.

Effeithiau Traffig: Mynegwyd pryderon ynghylch lefel y traffig sy'n debygol o gael ei chreu ac effeithiau'r cynnig o safbwynt diogelwch y ffyrdd. Mae'r maes parcio yn Borthwen yn aml yn llawn yn ystod tymor yr haf yn arbennig, ac felly hefyd y lle a ddefnyddir ar gyfer parcio yn ymyl Eglwys St Gwenfaen ac ar yr ymylon glaswelltog gyferbyn â Neuadd y pentref er enghraifft ond prin yw'r enghreifftiau o barcio'n ddiogel. Mae'r ardal yn denu llawer o ymwelwyr ac mae'r cyfleuster cyfredol yn y White Eagle yn aml yn hynod brysur. Mae cynlluniau llawr y bwyty yn dangos y byddai lle i 46 a disgwylir y byddai gwesteion at ei gilydd yn rhannu cludiant i'r cyfleuster. Rhagwelir y byddai 7 o weithwyr amser llawn a 5 o rai rhan amser yn cael eu cyflogi. Nid oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd unrhyw bryderon. Mae'r cynnig yn cynnwys manylion ynghylch lledu'r trac mynediad a'r fynedfa ei hun lle mae'n ymuno gyda'r briffordd gyhoeddus. Mynegwyd pryderon ynghylch effeithiau gweledol y newid hwn ond nid ystyrir bod yr effeithiau hynny'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais. Gellir cynnwys amod ynghylch defnyddio deunydd addas ar gyfer wyneb y ffordd.

Ecoleg: Cefnogir y cais hwn gan adroddiadau ac arolygon priodol. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr ymgynghorai statudol. Codwyd pryderon gan drigolion lleol fod tylluanod yn defnyddio'r adeiladau. Ni fyddai eu presenoldeb o angenrheidrwydd yn rhwystro unrhyw waith datblygu – cedwir cofnod o ystumod ond, yn amodol ar fesurau gwarchod derbyniol, ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

Effaith ar Drigolion a Mwynderau - Roedd y cynllun fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn dangos llecynau parcio yn erbyn wal derfyn yr annedd yn Tŷ'r Garreg ac o dan nifer o ffenestri a oedd yn edrych dros y safle ynghyd â chynigion ar gyfer draenio a oedd yn agos at yr eiddo gyda hynny'n codi pryderon ynghylch llifogydd. Mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio i ail-leoli rhan o'r maes parcio ar y llain tir tua'r dwyrain o'r adeilad ac i ail-leoli'r system ddraenio i gornel dde-ddwyreiniol yr adeilad. Nid

oes cyfyngiadau ar y defnydd awdurdodedig o'r safle fel iard fferm ac adeiladau amaethyddol. Mae cyflwyno menter fasnachol ochr yn ochr ag annedd gyfredol yn codi pryderon ynghylch sŵn ac aflonyddwch yn gyffredinol er nad oes gan yr Adain lechyd yr Amgylchedd unrhyw bryderon. Dywedir mai oriau agor y datblygiad fydd hanner dydd i 9pm bob dydd er mae'n bosibl y bydd staff ar y safle cyn ac ar ôl yr oriau agor i gwsmeriaid er mwyn gwneud gwaith paratoi a chlirio. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol yn argymhell darparu ardal fechan wedi'i thirlunio ger Tŷ'r Garreg yn hytrach na llecynnau parcio. Ystyrir mai dim ond deiliaid bathodynau glas ddylai gael parcio'n ymyl yr adeilad ac y dylai pawb arall barcio yn y maes parcio is ac yn yr ardal sydd wedi'i dynodi fel maes parcio gorlif gyda mynediad addas i gerddwyr o'r maes parcio i ganiatáu mynediad uniongyrchol heibio'r patio ciniawa i'r fynedfa a'r toiledau heb orfod mentro ar hyd y fynedfa gerbydau gul i'r maes parcio neu basio'n agos i Tŷ'r Garreg. Dylid codi ffens acwstig briodol o fewn safle'r datblygiad ar hyd y ffin breswyl gyda'r maes parcio is er mwyn cyfyngu ar yr aflonyddwch. Awgrymir amodau i'r perwyl hwn. Cynigir gosod goleuadau bolard er mwyn lleihau'r effaith ar eiddo preswyl lleol ac ar y dirwedd ehangach ac awyr y nos. Lleolir y gegin arfaethedig ym mhen gorllewinol yr adeilad a gellir gosod amodau o ran awyriant. Mae angen amod mewn perthynas â sgrinio llecynnau lle cedwir biniau er mwyn sicrhau nad ydynt yn cael effaith weledol andwyol.

7. Casgliad

Nid yw'r rhai y mae'n rhaid ymgynghori â nhw'n statudol yn codi unrhyw bryderon. Mae polisi cynllunio'n caniatáu ar gyfer addasu adeiladau gwledig cyfredol yn gynigion ar gyfer busnesau bychain. Nid ystyrir bod effeithiau'r cynllun yn rhai nad oes modd eu lliniaru. Nid ystyrir y byddai'r cynnig yn effeithio ar yr AHNE i'r graddau y byddai hynny'n cyfiawnhau gwrthod y cais.

8. Argymhelliad

Caniatáu'r datblygiad gyda'r amodau isod:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cychwyn o fewn pum mlynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio â gofynion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990

(02) Ni chychwynnir ar unrhyw ran arall o'r datblygiad hyd oni fydd y gwelliannau i'r fynedfa a ddangosir ar ddarlun rhif A.004 wedi cael eu cwblhau ac ar gael i'w defnyddio. Ni chychwynnir ar unrhyw waith ar y fynedfa hyd oni fydd manylion am ddeunydd arwyneb y fynedfa a'r trac wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Wedi hynny rhaid i'r gwaith fynd yn eu flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd diogelwch y ffyrdd ac amwynder.

(03) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd y manylion am y ffens a'r waliau ar gyfer y safle, gan gynnwys ffens acwstig rhwng y maes parcio a ffin yr annedd yn Tŷ'r Garreg, dull sgrinio'r ardal giniawa awyr agored a'r llecyn storio biniau, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol a thrigiannol.

(04) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur ynghylch cynllun tirlunio ar gyfer terfynau allanol y maes parcio a'r ardal giniawa awyr agored, gan gynnwys amserlen ar gyfer y

gwaith a manylion am y modd y byddir yn eu cynnal a'u cadw'n y dyfodol. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau lleol.

(05) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am osodiad y meysydd parcio i gwsmeriaid a staff tua'r dwyrain a'r de o'r adeiladau (a ddangosir fel maes parcio a maes parcio gorlif ar ddarlun A.002 Diwygiad C) gan gynnwys mynediad i gerddwyr o'r maes parcio i'r bwyty drwy gornel de-ddwyreiniol yr adeilad, wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynlluno lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Ni chaniateir i staff neu gwsmeriaid, ac eithrio deiliaid bathodynau glas i'r anabl, barcio yn y maes parcio o flaen yr adeilad.

Rheswm: Er budd mwynderau preswyl.

(06) Bydd goleuadau allanol y safle yn cydymffurfio gyda'r manylion a ddangosir ar ddarlun A.002 Diwygiad C a gyflwynwyd ar 27 Gorffennaf 2015. Rhaid i fanylion am unrhyw oleuadau ychwanegol y bydd eu hangen ar gyfer y maes parcio, gael eu cymeradwyo dan amod 05 uchod a'u cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol i'w cymeradwyo ar bapur cyn eu gosod.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(07) Ni chychwynnir unrhyw waith datblygu hyd oni fydd manylion am y system echdynnu aer yn y gegin wedi cael eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'u cymeradwyo ganddo ar bapur. Bydd y cynllun wedyn yn mynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Bydd y system ddraenio ar gyfer y safle'n cael ei gosod a bydd ar gael i'w defnyddio cyn cychwyn ar y defnydd a ganiateir yma.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(09) Bydd y datblygiad yn digwydd yn unol â'r argymhellion sydd wedi eu cynnwys yn adrannau 4, 5 a 6 Arolwg Gweithgaredd Ystlumod ac Adroddiad Lliniaru Clwydian Ecology dyddiedig 6 Awst 2015 a gyflwynwyd dan gais cynllunio 43C196.

Rheswm: Diogelu unrhyw rywogaethau a warchodir a all fod ar y safle.

(10) Ni fydd y safle ar agor i gwsmeriaid rhwng hanner dydd neu ar ôl 9pm.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er budd mwynderau preswyl a lleol.

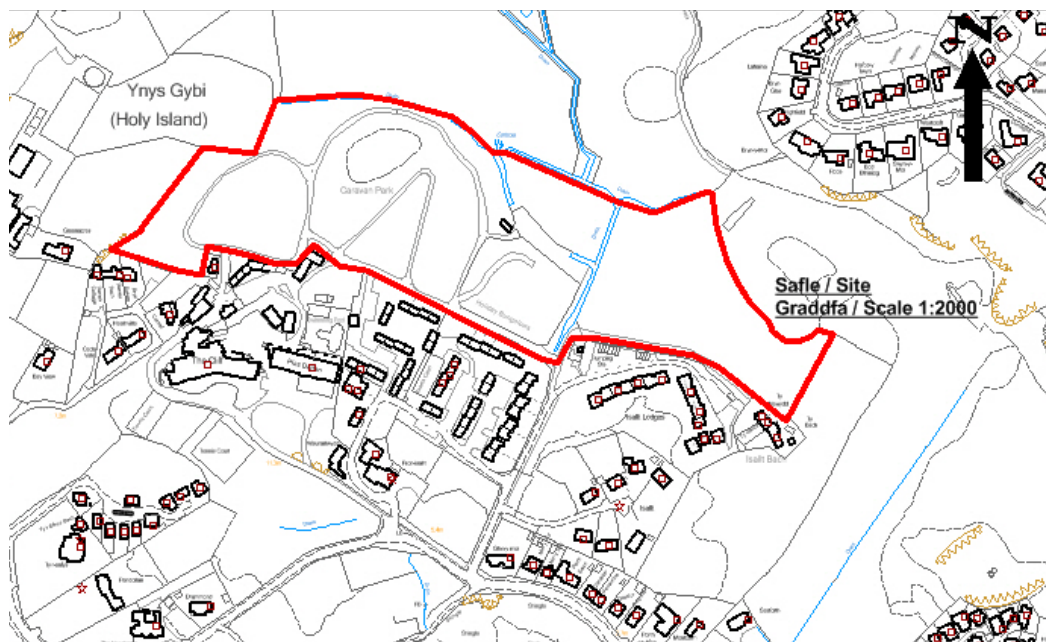
Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: **46C14V/1** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Mr Robert Songhurst

Cais llawn i ail-fodelu'r maes carafanau parhaol presennol i ddarparu ar gyfer 14 o garafannau gwyliau parhad wedi'u hail-leoli i'r elfen deithiol 'barhaol' ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garafanau symudol yn / Full application for remodelling of the existing static caravan park to provide for 14 relocated static holiday caravans onto the 'static' touring element together with the extension of the park in order to relocate 46 touring caravans at

The Cliff Caravan Park, Trearddur Bay

Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae'r Cynghorydd T. Ll. Hughes wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno oherwydd nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd llifogydd.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle yn llain gwag o dir sy'n gorwedd yn isel ac sy'n ffinio â'r maes carafannau presennol ac mae trac yn gwahanu'r llain oddi wrth eiddo yn Isallt Lodges. Mae gan y maes carafannau ganiatâd cynllunio am 100 o garafannau gwyliau sefydlog a 50 o garafannau teithio. Mae'r safle sefydlog yn gweithredu ar sail defnydd gwyliau am 12 mis y flwyddyn a defnyddir yr elfen deithiol at ddibenion gwyliau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ond mae'r unedau eu hunain yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn.

Y cynnig yw ailfodelu'r safle sefydlog presennol; symud 14 carafán statig i'r safle lle mae'r elfen carafannau teithiol ar hyn o bryd ac ymestyn ffin ddwyreiniol y safle i wneud lle i'r elfen deithiol. Cynigir gwelliannau amgylcheddol fel rhan o'r cais.

2. Mater(ion) Allweddol

Cydymffurfio a pholisïau ac effaith ar yr ardal leol gan gynnwys effaith ar fwynderau preswyl.

3. Brif Bolisïau

Cynllun Lleol Ynys Môn
Polisi 1 Polisi Cyffredinol
Polisi 10 Carafannau Statig
Polisi 12 Safleoedd Teithiol Newydd
Polisi 30 Tirlunio
Polisi 31 Tirlunio
Polisi 36 Datblygu ar yr arfordir

Cynllun Fframwaith Gwynedd
Polisi D1 AHNE
Polisi CH5 Lleiniau Ychwanegol ar Safleoedd Presennol
Polisi CH8 Safleoedd Carafannau Sefydlog
Polisi D5 Safleoedd Arfordirol
Polisi D9 Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif
Polisi D29 Safon y Dyluniad a Gosodiad
Polisi D32 Tirlunio

Cynllun Datblygu Unedol a stopiwyd

Polisi GP1 Canllawiau Rheoli Cynllunio
Polisi TO4 Safleoedd Carafannau Sefydlog

Polisi TO6
Polisi EN2 AHNE

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 7

NCT 13 - Twristiaeth
NCT 12 – Dyluniad
NCT 18 – Trafndiaeth

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng. T. Ll. Hughes: yn gofyn i'r Pwyllgor benderfynu oherwydd nad oes toiledau ychwanegol ac oherwydd llifogydd.

Y Cyng. D. R. Thomas a'r Cyng. J. Evans - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned Trearddur - ymddengys nad oes bloc cawodydd / toiledau ar gyfer y faniau teithiol - mae cyfleuster presennol ar y safle cyfredol ond mae'n rhy bell; pryder ynglŷn â chynnal a chadw'r ffos ddraenio oherwydd diffyg lle yn y parth byffer i gael mynediad gyda pheiriannau mawr – bydd diffyg cynnal a chadw yn effeithio ar y tir o amgylch; nid yw'r trac mynediad yn addas i gyfaint y traffig - mae'r ffordd yn gul ac yn ymyl ffos; cafodd yr arolwg amgylcheddol ei wneud ar ôl y tymor bridio adar - mae'r ardal yn dir gwlyb ac fe'i defnyddiwyd yn hanesyddol gan nifer fawr o adar; roedd gwaith wedi cychwyn a chafodd y safle ei glirio cyn gwneud unrhyw gais; mae'r mwyafrif o'r carafannau teithio yn barhaol ac mae'n annhebygol y bydd lle i ymwelwyr sy'n aros am gyfnod byr.

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol – wedi gofyn am fanylion ychwanegol; derbyniwyd y manylion ac maent yn foddhaol gydag amodau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid yw CNC yn gwrthwynebu gan ei bod yn anhebygol y bydd y prosiect yn effeithio'n andwyol ar ddiddordebau rhestredig gan gynnwys dim effaith andwyol ar yr AHNE; mae angen byffer rhwng y safle a'r ffos a dylai goleuadau gael eu lleoli fel bod y golau'n pwyntio i ffwrdd o'r ardal; awgrymwyd amod ynglŷn â mesurau osgoi rhesymol ar gyfer Madfallod Cribog.

Adain yr Amgylchedd Adeiledig a Thirwedd: mae'n anhebygol y bydd gosodiad y ddau adeilad rhestredig agosaf yn cael ei effeithio.

Mae ymyl y maes carafannau presennol o fewn 160m i'r AHNE ac mae'r elfen deitiol arfaethedig o fewn 200m i'r AHNE. I'r gogledd-ddwyrain o'r safle mae llwybr cyhoeddus yn croesi rhan o safle'r cais tra bod llwybr arall wedi'i leoli i'r gogledd-orllewin ac o fewn yr AHNE. Nid yw'r safle yn weladwy iawn o'r ymyl arfordirol nac o Lôn Isallt ond mae'n weladwy o ardaloedd preswyl i'r gogledd a'r de.

Mae'r safle o fewn ardal cymeriad y dirwedd 2 – Ynys Gybi. Mae Asesiad Capasiti'r Dirwedd ar gyfer Ynys Môn, Gwynedd ac Eryri yn disgrifio sensitifrwydd yr ardal i garafannau sefydlog / parciau siale ac estyniadau fel canolig i uchel. O ran capasiti'r ardal mae'n nodi, 'tu allan i'r AHNE mae'n debyg mai capasiti cyfyngedig iawn sydd yno ar gyfer datblygiadau carafannau sefydlog/ parciau siale ac estyniadau, a byddant fel arfer yn cynnwys datblygiadau ar raddfa fechan iawn, sy'n bell o'i gilydd ac wedi'u lleoli'n dda.

Mae'n anhebygol y byddai effeithiau niweidiol ar yr AHNE oherwydd y topograffi ac ni fyddai unrhyw effeithiau ar yr arfordir neu'r lleoliadau sy'n union wrth ymyl.

O ran yr effaith ar y dirwedd, nodir fod yr ardal o sensitifrwydd Uchel i Ganolig a phan gaiff hynny ei

gyfuno gydag asesiad o newid ar raddfa isel (positif a negyddol) byddai hynny'n arwain at effeithiau andwyol cymedrol ar y dirwedd ac ni fyddai hynny'n annerbyniol. Mae effeithiau gweledol ar ardaloedd sy'n agored i'r cyhoedd yn bennaf o'r hawliau tramwy cyhoeddus ac ardaloedd sy'n agored i'r cyhoedd mewn cymdogaethau preswyl. Byddai'r cynnig yn cyflwyno golygfeydd newydd o'r safle ac yn ymestyn golygfeydd tua'r dwyrain.

Mae'r cynnig yn cadw mwy o lystyfiant prysgwydd nac a fyddai wedi cael ei gadw dan y caniatâd blaenorol am gartref nyrsio ond serch hynny mae'r datblygiad carafannau wedi'i ledaenu dros arwynebedd mwy. Mae'n rhaid cydbwysu pa mor dderbyniol yw'r effeithiau gweledol yn erbyn yr effeithiau gweledol a fyddai'n deillio o'r caniatâd sy'n bodoli a gellir eu lleihau trwy dirlunio priodol. Darparwyd manylion ynghylch tirlunio ychwanegol ac maent yn dderbyniol cyhyd â bod amodau, gan gynnwys amod ar gyfer cytuno ar liw a gorffeniad unedau newydd yn y dyfodol.

Awdurdod Priffyrdd – Dim argymhellion.

Dŵr Cymru: Amodau safonol

Derbyniwyd 7 llythyr o wrthwynebiad o ganlyniad i'r cyhoeddusrwydd a wnaed. Mae'r gwrthwynebiadau yn seiliedig ar:

Diffyg cyfleusterau toiled / cawodydd ar y safle;

Pryderon ynghylch llifogydd a mynediad i'r ffos ddraenio; mae gwaith draenio blaenorol wedi effeithio ar dir cyfagos ac mae pryderon ynglŷn â sylfaeni;

Mwy o draffig a thagfeydd; materion diogelwch gan fod plant o Isallt Lodges a'r maes carafannau presennol yn mynd i'r ardaloedd gwyrdd gyferbyn â Isallt Lodges i chwarae;

Dechreuwyd gwaith cyn i'r cais gael ei gyflwyno;

Cynhaliwyd yr arolwg amgylcheddol tu allan i'r tymor;

Dinistro cynefinoedd planhigion ac anifeiliaid; llygredd sŵn yn ystod y dydd a gyda'r nos oherwydd y traffig a phreswylwyr;

Llygredd golau;

Bydd y datblygiad yn ymestyn ffurf adeiledig y pentref ac yn cyfrannu at newid cymeriad y pentref; nid yw'r isadeiledd carthffosiaeth yn ddigonol i ymdopi; dim digon o fwynderau yn y pentref ar gael i ymdopi gyda nifer uwch yr ymwelwyr.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau hyn dylid nodi, er bod y cais yn cynnwys estyniad ffisegol i'r safle, ni chynigir nifer uwch o unedau; mae ymestyn y safle'n ffisegol ar gyfer yr un nifer o garafannau ag a ganiatwyd eisoes yn annhebygol o gynyddu traffig; mae'r ffordd yn gul ond nid yw'r awdurdod priffyrdd yn nodi unrhyw wrthwynebiad; mae'r elfen deithiol yn cynnwys unedau teithiol a fydd yn aros ar y safle trwy gydol y flwyddyn felly mae'r traffig sy'n defnyddio'r ffordd yn debygol o gynnwys cerbydau preifat yn bennaf; mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac ecolegwyr y Cyngor yn fodlon gyda'r manylion ecolegol a gyflwynwyd; mae caniatâd blaenorol yn bodoli am gartref i'r henoed ar ran o'r safle – mae'r cynigon presennol yn caniatáu byffer i'r ffos ddraenio ar gyfer cynnal a chadw yn y dyfodol a gwella tirlunio'r safle; cynigir amodau mewn perthynas â goleuo; nid ystyrir y byddai'r effaith ar fwynderau i'r graddau y byddai'n rhaid gwrthod; mae'r Deddfau Cynllunio yn caniatáu cyflwyno ceisiadau ôl-weithredol. Mae'r cais yn cynnig defnyddio'r cyfleusterau toiled a chawodydd presennol gan nad oes cynnydd yn nifer yr unedau gyda'i gilydd ac mae cyfleusterau draenio cyffredinol ar gael ar gyfer y carafannau.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C14Q/1 Cais i amrywio amod (01) ar ganiatâd cynllunio cyfeirnod 46C14T i ganiatáu tymor gwyliau 12 mis ar gyfer carafannau sefydlog a thymor gwyliau o 1 Mawrth tan 3 Ionawr ar gyfer carafannau

teithiol ym Maes Carafannau Y Cliff, Lôn Isallt, Trearddur. Cymeradwywyd – 10/07.2013.

46C14R/1/LUC Cais am Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer defnydd presennol y tir i storio carafannau teithiol ar eu lleiniau trwy gydol y tymor pan fydd ar gau ym Maes Carafannau y Cliff, Lôn Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD TYSTYSGRIF DEFNYDD CYFREITHIOL – 25/11/2013.

46C86 Adeiladu cartref nyrsio ar dir ger Parc Isallt Trearddur. GWRTHODWYD – 02/04/87. CANIATAWYD YR APÊL 19/10/86.

46C86A/DA Cynlluniau manwl i adeiladu cartref nyrsio ar ran o dir ger Parc Isallt Trearddur. CYMERADWYWYD – 30/07/92.

46C86B Adnewyddu caniatâd 46C86A/DA, cynlluniau manwl i adeiladu Cartref Nyrsio ar ran o dir O.S. 0468 Parc Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD – 07/10.94.

46C86C Adnewyddu Caniatâd Cynllunio 46C96B i adeiladu cartref nyrsio ar dir OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. CYMERADWYWYD – 09/12/99.

46C96D Cais amlinellol i godi cartref nyrsio ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar ran o dir OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL – 28.07.03.

46C86E Cais i amrywio amod 1 (amod yn cyfyngu'r amser) ar dderbyn rhybudd o gymeradwyaeth cyf. 46C86C (Adeiladu cartref nyrsio ar OS 0468 Isallt Bach, Trearddur) er mwyn caniatáu blwyddyn arall ar gyfer dechrau'r gwaith ar y safle yn OS 0468 Parc Isallt, Trearddur. TYNNWYD YN ÔL – 30/11/04.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad: Mae polisiâu cynllunio yn caniatáu aildrefnu safleoedd carafannau presennol ac mae Polisi TO4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn caniatáu ymestyn safle a chynyddu'r niferoedd os yw'r cynllun yn sicrhau gwelliant i'r safle cyfan yn gyffredinol. Ni chynigir cynyddu'r niferoedd fel rhan o'r cais ond cynigir estyniad ffisegol i'r safle er mwyn darparu gwell gosodiad i'r safle. Mae'r cais yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i wella edrychiad y maes carafannau presennol ac mae'n cynnwys cynigion manwl ar gyfer ardal estynedig y safle. Dylid nodi bod gan yr ardal a gynigir ar gyfer adleoli'r carafannau teithiol ganiatâd cynllunio eisoes ar gyfer cartref i'r henoed, y gellir ei ystyried fel sefyllfa wrth gefn. Nid yw'n glir a fyddai'r cartref fel y'i cymeradwywyd yn cwrdd â safonau gofal cyfredol neu a ydyw wir yn debygol y bydd yn cael ei ddatblygu. Mae'r safle ar gyfer y cartref fymryn yn llai o ran ôl-troed na'r cais cynllunio cyfredol ond nid yw'n darparu fawr o gamau lliniaru ecolegol na thirlunio. Byddai'r cynnig yn arwain at draffig ar y trac mynediad, o bosib yn ystod y dydd a'r nos, yn ogystal â'r potensial am aflonyddwch golau a sŵn.

Effaith Weledol ac Effaith ar y Tirlun: mae'r cynllun wedi cael ei ystyried yn fanwl a cheisiwyd cael cynigion ychwanegol i sicrhau gwelliant i edrychiad cyffredinol y safle cyfan. Mae'r safle yn estyniad i faes carafannau presennol ond mae'n cynnig trefniant sydd â dwysedd eithaf isel ac yn gwella gosodiad gweddill y safle trwy ryddhau lle i adleoli unedau presennol. Ystyrir bod y cynigion tirlunio meddal a chaled yn addas ac nid ystyrir y bydd y cynllun yn creu effeithiau gweledol nac effeithiau eang i'r tirlun. Cynigir amod mewn perthynas â'r cynigion tirlunio a hefyd mewn perthynas â goleuo'r safle i sicrhau'r effaith leiaf bosib pan fydd hi'n tywyllu.

Effaith ar Ecoleg: Cefnogir y cais gan asesiad ecolegol. Ceisiwyd manylion ychwanegol er mwyn asesu'r cynigion yn llawn. Cyhyd â bod amodau, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol.

Mae trigolion a pherchnogion eiddo lleol wedi mynegi pryderon ynghylch effaith y cynnig ar fwynderau preswyl. Caiff pryderon eu mynegi ynglŷn â chynnydd yn y traffig, serch hyn nid oes unrhyw garafannau ychwanegol yn cael eu cynnig tu hwnt i'r nifer y mae caniatâd ar eu cyfer eisoes. Mae'r carafannau teithiol yn debygol o aros ar eu lleiniau trwy'r flwyddyn gyfan, felly mae unrhyw effaith traffig wedi'i gyfyngu i gerbydau preifat yn bennaf. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon. Cynigir amod mewn perthynas â goleuo i sicrhau na fydd effaith andwyol ar fwynderau nac effaith ar awyr y nos. Mae gan y safle ganiatâd presennol i ddatblygu ac ni ystyrir y byddai ymestyn y maes carfannau yn cynyddu sŵn ac aflonyddwch i'r fath raddau ac y byddai'n rhaid gwrthod y cais.

7. Casgliad

Ystyrir bod y cynllun yn estyniad derbyniol i'r safle i dir lle mae caniatâd cynllunio presennol am gartref gofal i'r henoed. Mae'r cynllun yn parhau gofynion polisi o ran ei effeithiau gweledol ac effeithiau ar y tirlun ac mae'n sicrhau gwelliant cyffredinol i'r safle cyfan.

8. Argymhelliad

Caniatau

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

Rheswm: Cydymffurfio ag anghenion Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Ni chaiff nifer y carafannau parhaol (a fydd yn unol â'r diffiniad statudol o garafán fel mae wedi'i gynnwys yn y Ddeddf Safleoedd Carafannau a Rheoli Datblygu 1960 a Deddf Safleoedd Carafán 1968) fod yn fwy na 100 a ni chaiff nifer y carafannau teithiol fod yn fwy na 46. Ni chaniateir lleoli carafannau parhaol yn yr ardal sydd wedi'i dynodi â llinellau gwyrdd ar y cynllun sydd ynghlwm i'r caniatad hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(03) Rhaid lleoli'r unedau yn unol â dyluniad rhif 3966/8 A (200) 03 Adolygiad E and 3966/8 A (200) 01 Adolygiad F ac a gyflwynwyd ar 21/07/2015 o dan gyfeirnod cynllunio 46C14V/1. Ni chaniateir dechrau gwaith datblygu hyd nes bod atodlen ar gyfer lliw a gorffeniad unedau newydd wedi cael ei chyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i chymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth ac er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(04) Bydd byw yn y carafannau teithiol a ganiateir drwy hyn yn cael ei gyfyngu i gyfnod o 11 mis sy'n cychwyn ar 1af Mawrth mewn unrhyw flwyddyn ac yn diweddu ar 31 Ionawr yn y flwyddyn ganlynol.

Rheswm: Er mwyn osgoi unrhyw amheuaeth.

(05) Rhaid defnyddio'r carafannau ar y safle fel llety gwyliau yn unig ac ni cheir ar unrhyw amser eu defnyddio fel llety preswyl parhaol a rhaid i gofrestr o'r holl osodiadau/copïau o filiau cyfleustodau i berchnogion carafannau yn dangos prif lety arall, fod ar gael i'w harchwilio gan yr awdurdod cynllunio lleol bob amser.

Rheswm: I sicrhau nad oes unrhyw ddefnyddiau amhriodol yn digwydd yn yr ardal hon.

(06) Ni chaniateir lleoli unrhyw garafannau yn yr ardal sydd wedi'i lliwio'n wyrdd ar y cynllun ynghlwm i'r caniatâd hwn hyd nes bod y gwaith tirlunio a ddangosir ar ddarlun rhif 3966/8 A (200) 03 Diwygiad E a 3966/8 A (200) 01 Diwygiad F a gyflwynwyd ar 21/07/2015 dan gyfeirnod cynllunio 46C14V/1 wedi cael ei gwblhau. Ni chaiff unrhyw ran o'r datblygiad gychwyn hyd nes bod cynllun ar gyfer rheoli a chynnal a chadw'r gwaith tirlunio wedi cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny rhaid i'r cynllun fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(07) Ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau allanol yn y safle neu ar ffiniau'r safle hyd nes bod cynllun goleuo'n cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Caiff y cynllun ei ddylunio a'i sicrhau nad oes unrhyw olau o'r safle yn llifo dros y ffiniau neu i awyr y nos. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd mwynderau.

(08) Rhaid i'r datblygiad ddigwydd yn unol â'r argymhellion yn yr Arolwg Cam 1 Cynefinoedd Rhywogaethau a Warchodir ar gyfer Maes Carafannau Cliff Apartments (Jane Walsh, Awst 2014). Er gwaethaf yr argymhellion hynny, ni chaiff unrhyw ddatblygiad ddechrau hyd nes bod cynllun o fesurau osgoi rhesymol mewn perthynas â madfallod cribog yn cael ei gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo, gan gynnwys amserlen ar gyfer y gwaith. Wedi hynny rhaid i'r datblygiad fynd yn ei flaen yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth a diogelu unrhyw rywogaeth a warchodir a allai fod yn bresennol ar y safle.

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.

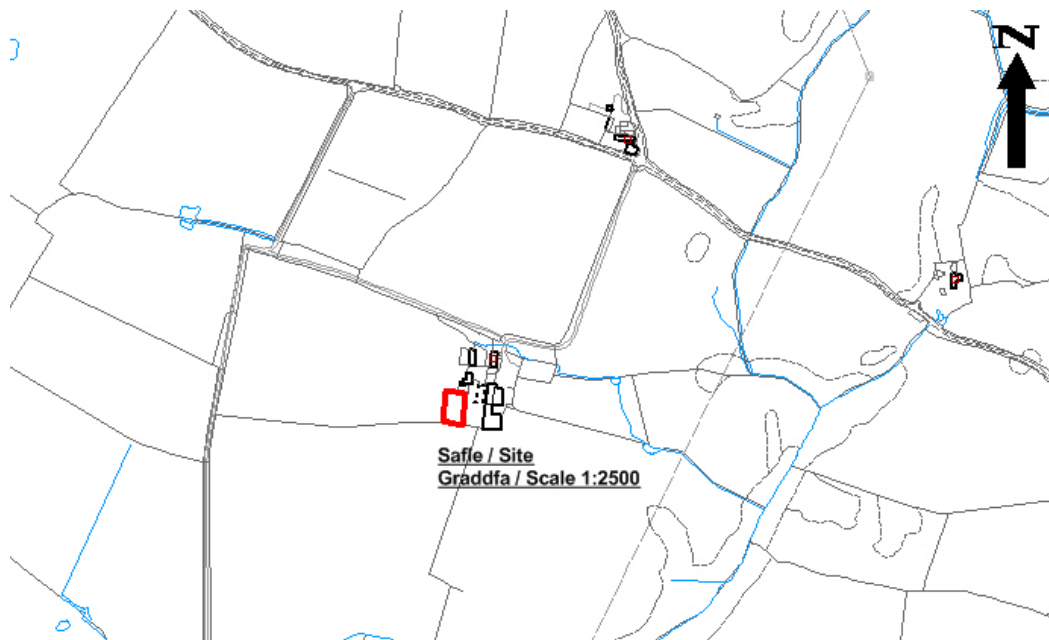
Rhif y Cais: **47LPA1020/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Highways and Technical

Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol i gadw anifeiliaid ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the purpose of housing livestock on land at

Cott, Llanrhuuddlad



Pwyllgor Cynllunio: 07/10/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth (NJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Mae safle'r cais ar dir y mae'r Cyngor yn berchen arno.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae'r safle wedi ei leoli ar hyd lôn fechan i'r dwyrain o Lanrhuddlad.

Mae'r cais yn un i godi adeilad amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid.

2. Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol mewn perthynas â'r cais hwn yw a fyddai sied yn y lleoliad hwn yn cydymffurfio gyda'r polisiau cynllunio cyfredol ac a fyddai'n cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos.

3. Brif Bolisiau

Cynllun Lleol Ynys Mon

Polisi 1 – Polisi Cyffredinol

Polisi 42 - Dyluniad

Cynllun Fframwaith Gwynedd

Polisi D4 - Safle

Polisi D29 – Dyluniad

Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd

Polisi GP1 – Cyfarwyddyd Rheoli Cyffredinol

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi Cynllunio Cymru (7ed Argraffiad), Gorffennaf 2014

Nodyn Technegol Cymru 6 – Cynllunio ar gyfer Cymuniadau Gwledig Cynaliadwy

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cynghorydd Ken Hughes – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd John Griffith - Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cynghorydd Llinos Huws– Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned – Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd – Sylwadau cyffredinol mewn perthynas ag adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus -Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 14/08/2015. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn,nid oedd unrhyw lythyrau wedi dod i law.

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Dim hanes cynllunio perthnasol.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Dyluniad - mae'r cynnig yn un am adeilad amaethyddol modern nodweddiadol wedi ei orffen gyda phanelau gwyrdd 'juniper' a waliau concrit ac mae'n mesur oddeutu 30 x 15m ar y cynllun a 6.3 i'r grib. Mae'r drychiad blaen yn agored a bydd giât yn cael ei gosod ar gyfer mynediad ac i fwydo'r anifeiliaid. Mae'r sied yn addas i'r pwrpas a bydd yn cydweddu â'r ardal heb gael effaith andwyol ar y dirwedd ehangach.

Mwynderau – Argymhellir y sied fel rhan o gomplecs y fferm. Mae yna ffermydd ac anheddau preifat yn yr ardal ehangach ond ystyrir na fyddai'r cynnig hwn yn effeithio'n andwyol arnynt.

7. Casgliad

Derbynnir yr egwyddor o ddatblygiad i ddibenion amaethyddol mewn polisïau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ni fydd y cynnig dan sylw yn creu newidiadau annerbyniol yn yr ardal ac ni fydd ychwaith yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl.

8. Argymhelliad

Caniatáu

(01) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn, ei ddefnyddio at anghenion amaethyddol yn unig, fel y diffinnir hynny yn Adran336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, ac nid am unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(02) Bydd wyneb allanol y sied o liw gwyrdd 'juniper' fel y dangosir hynny ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol.

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.