The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Penderfyniad ar Apêl	Appeal Decision
Gwrandawiad a gynhaliwyd ar 11/01/11 Ymweliad safle a wnaed ar 11/01/11	Hearing held on 11/01/11 Site visit made on 11/01/11
gan Emyr Jones BSc(Hons) CEng MICE MCMI	**by Emyr Jones BSc(Hons) CEng MICE MCMI**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 24/01/11	**Date: 24/01/11**

Cyfeirnod yr Apêl: APP/L6805/A/10/2138680
Cyfeiriad y safle: Parc Carafanau a Gwesty Bryn Mechell, Llanfechell, Amlwch LL68 0RG

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl hon o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn gwrthod rhoi caniatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Hills Leisure UK Ltd. yn erbyn penderfyniad Cyngor Sir Ynys Môn.
- Cafodd y cais cyfeirnod 38C218D, dyddiedig 9 Gorffennaf 2009, ei wrthod drwy hysbysiad dyddiedig 15 Mehefin 2010.
- Y datblygiad a gynigir yw cadw gweithiau sydd ar y safle yn barod a newid defnydd tir ar gyfer lleoli 3 carafán breswyl ychwanegol.

Penderfyniad

1. Yn y Gwrandawiad gwnaed cais am gostau gan Hills Leisure UK Ltd. yn erbyn Cyngor Sir Ynys Môn. Mae'r cais hwnnw yn destun penderfyniad ar wahân.

2. Gwrthodaf yr apêl.

Materion gweithdrefnol

3. Er bod y cais i gael caniatâd cynllunio i gadw gweithiau sydd ar y safle yn barod, dadl yr apelwyr yw nad oes angen caniatâd ar gyfer yr elfen hon o'r cynnig. Nid yw a oes angen caniatâd cynllunio ai peidio yn fater i mi benderfynu arno mewn apêl a wneir o dan adran 78 y Ddeddf uchod. Mae'n agored i'r apelwyr wneud cais am benderfyniad o dan adrannau 191/192 y Ddeddf i benderfynu ar y mater hwn. Nid yw fy mhenderfyniad ar yr apêl hon o dan adran 78 yn effeithio ar gyhoeddi penderfyniad o dan adrannau 191/192.

4. Gan fod y gweithiau a gynigir ar y safle eisoes wedi eu gwneud, byddaf yn ystyried yr apêl fel ei bod wedi ei gwneud o dan Adran 73A y Ddeddf uchod, fel y'i diwygiwyd, sydd a wnelo hi â chaniatâd cynllunio i ddatblygiad sydd wedi ei wneud yn barod.

Y Prif Faterion

5. Ystyriaf mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw:
   (a) Effaith y cynnig ar gymeriad a golwg yr ardal o amgylch; ac,
   (b) Effaith unrhyw drafnidiaeth ychwanegol gan gerbydau a achosir gan y cynnig ar ddiogelwch y ffyrdd yng nghyffiniau'r fynedfa i'r safle.

Y Rhesymau

Cymeriad a golwg

6. Mae polisi 57 *Cynllun Lleol Ynys Môn* yn datgan y caiff ceisiadau am gartrefi symudol preswyl eu gwrthod fel arfer ac mae'r cynnig i leoli 3 carafán breswyl ychwanegol yn amlwg yn gwrthdaro â'r polisi hwn.

7. Mae polisi 10 y Cynllun Lleol a pholisi CH8 *Cynllun Fframwaith Gwynedd* yn cydnabod y posibilrwydd o gael rhai unedau ychwanegol ar safleoedd carafanau statig sydd eisoes yn bod o dan amgylchiadau eithriadol. Mae polisi 10 yn mynnu bod cynigion o'r fath yn rhan o gynllun cyffredinol i wella golwg y safle cyfan a lleihau ei effaith ar y dirwedd o amgylch. Fodd bynnag, ystyriaf fod a wnelo'r ddau bolisi ond â safleoedd a ddefnyddir at ddibenion twristiaeth, am fod polisi 10 yn y bennod ar 'Swyddi' a bod polisi CH8 yn y bennod 'Twristiaeth a Hamdden' yn eu cynlluniau priodol.

8. Serch hynny, byddaf yn ystyried a yw'r cynnig yn rhan o gynlluniau o'r fath beth bynnag. Cyn i mi wneud hynny byddai'n briodol cyfeirio at *Gynllun Datblygu Unedol Ynys Môn Wedi'i Adneuo (a Ataliwyd)* (y CDU) y gellir rhoi pwysau sylweddol iddo gan iddo fod yn destun ymchwiliad a bod argymhellion yr Arolygydd wedi eu hymgorffori yn hwnnw. Er bod polisïau TO3 a TO4 i'w cael yn y bennod ar dwristiaeth, mae paragraff 13.22 yn datgan y cymerir y term carafán statig i gynnwys safleoedd preswyl.

9. Noda polisi TO4 y bydd estyniadau i arwynebedd, a/neu newid ar gynllun, safleoedd carafanau statig cyfredol ond yn cael eu caniatáu pan fodlonir tri maen prawf. Caniateir cynnydd bychan yn nifer y carafanau ar safleoedd presennol neu a estynnir eto pan fodlonir yr un meini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys cynllun i wella golwg y safle cyfan a lleihau ei effaith ar y dirwedd a'r ardal o amgylch. Fodd bynnag, mae paragraff 13.25a yn cyfyngu cynnydd o'r fath i 10% ac mae'r cynnig i leoli 3 carafán breswyl ychwanegol, sy'n gynnydd o 25%, yn gwrthdaro â'r gofyniad hwn. Er bod yr apelwyr yn awgrymu na fyddai cynnydd o 10% yn ddichonadwy, ni chyflwynwyd tystiolaeth i gefnogi'r haeriad hwnnw ac ychydig o bwysau a roddaf iddo.

10. O ran y CDU a ataliwyd, mae'r safle y tu allan i'r ffiniau datblygu. Mae'r gweithiau ar y safle sydd i'w cadw yn cynnwys dod â deunydd llenwi i mewn i godi lefelau'r ddaear, yn benodol yn gyfagos i'r terfynau deheuol a llawer o'r terfynau dwyreiniol. Mae hyn wedi prysuro dirywiad nifer o goed ar hyd terfyn y de a oedd yn cuddio'r safle yn sylweddol. Mae gwrych sylweddol ar derfyn y gogledd hefyd wedi ei dynnu, er bod gwrthdaro yn y dystiolaeth am bwy wnaeth y gwaith hwnnw.

11. Cyfyng yw'r wybodaeth sydd ar gael am lefelau'r ddaear cyn i'r gwaith hwn gael ei wneud, ond mae'n ymddangos bod uchafswm dyfnder y llenwad yn sicr yn fwy na metr. Canlyniad hyn fyddai bod y carafanau agosaf at derfyn y de yn cael eu dyrchafu mewn golygfeydd o'r de. Ymhellach, byddai'r cynnig i leoli nifer o'r carafanau yn weddol agos at y terfynau yn gadael dim ond lle cyfyngedig ar gyfer plannu a sgrinio ar y terfynau hyn. Fel y dangosir yn y ffotograffau a gyflwynwyd, canlyniad y ffactorau hyn fyddai fod y carafanau yn amlwg ac ymwthiol wrth edrych arnynt o amryw o fannau gweld cyhoeddus tua'r de, yn enwedig ystad Pen y Bryn lle byddai'r golygfeydd yn gymharol agos. Byddai'r cynnig, felly, yn sylweddol niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal o amgylch.

12. Mae arolwg topograffig o 2005 yn dangos y cynllun cyn dod â'r deunydd llenwi i mewn. O'r pedair uned sydd agosaf at derfyn y de, roedd yr un oedd yn fras gyfochrog â'r terfyn wedi ei gosod yn ôl gryn dipyn ac roedd y lleill wedi'u cyfeirio ar ongl fel eu

bod yn dangos drychiadau culach mewn golygfeydd o'r de. Byddai'r ffactorau hyn, ynghyd â'r lefelau daear is, wedi arwain at lai o effaith ar y dirwedd na chynnig yr apêl.

13. Awgryma'r apelwyr fod y cynigion plannu yn cynnwys mwy na phe bai'r cais ond wedi bod am gadw'r gweithiau sydd ar y safle'n barod. Er gall hynny fod, nid oes gennyf dystiolaeth y byddai'r Cyngor wedi rhoi caniatâd cynllunio i gadw'r gweithiau hyn gyda hyd yn oed llai o blannu a sgrinio ar y terfyn deheuol nag a gynigir yn yr achos hwn.

14. Er fy mod yn gwerthfawrogi'r angen i garafanau fod â gwaelodion gwastad, byddai hynny wedi bod lawn mor gymwys i'r sefyllfa o ddefnydd cyfreithlon blaenorol a ddangosir yn arolwg 2005 a byddai gwaith torri/llenwi mwy cytbwys wedi sicrhau'r amcan hwn gyda llawer llai o effaith na'r ymarfer codi tir a wnaethpwyd.

15. Am y rhesymau uchod, ni fyddai'r cynnig yn lleihau effaith y safle ar y dirwedd o amgylch ac nid yw, felly, yn cynrychioli'r math o gynllun cynhwysfawr a ragwelir gan bolisïau 10, CH8 a TO4. O ganlyniad, mae'n gwrthdaro ymhellach gyda pholisi TO4 a pholisi 1 y Cynllun Lleol, polisïau D3 a D4 y Cynllun Fframwaith, yn ogystal â pholisïau GP1, GP2 ac EN1 y CDU a ataliwyd.

Diogelwch y ffyrdd

16. Mae'r Cyngor yn amcangyfrif bod gwelededd i'r chwith wedi ei gyfyngu i tua 25m pan fesurir ef at ymyl ochr agosaf y ffordd gerbydau o sefyll 2.4m yn ôl, er y sylwais yn ystod yr ymweliad â'r safle, ei fod yn sawl metr yn llai na hynny. Nid oes gennyf unrhyw wybodaeth am gyflymder trafnidiaeth ar y ffordd trac sengl gyfagos, ond mae y tu allan i'r cyfyngiad 30mya. O dan yr amgylchiadau hyn, rwyf o'r farn y byddai unrhyw gynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth yn dod o'r fynedfa hon yn arwain at gynnydd yn y risg o wrthdaro gyda cherbydau yn teithio i gyfeiriad Llanfechell.

17. Byddai'r cynnig yn gweld y drafnidiaeth o'r safle carafanau yn cynyddu 12 taith y dydd. Er na fyddai hyn yn fras ond yn 1 daith yr awr, byddai'n gyfystyr â chynnydd o 25%, sy'n sylweddol. Nid yw'r defnydd presennol a wneir ar dŷ Bryn Mechell yn eglur, ac felly ni allaf asesu'n iawn a fu gostyngiad yn y drafnidiaeth sy'n cael ei chreu o gymharu â'r defnydd blaenorol fel gwesty a allai wrthweithio'r cynnydd yn sgil lleoli 3 carafán breswyl ychwanegol.

18. Ar sail y dystiolaeth sydd o'm blaen, casglaf y byddai'r drafnidiaeth ychwanegol gan gerbydau y byddai'n debygol o gael ei chreu gan y cynnig yn niweidio diogelwch y ffyrdd yng nghyffiniau'r fynedfa i'r safle ac mae'r cynnig yn gwrthdaro ymhellach â pholisi 1 y Cynllun Lleol a pholisi GP1 y CDU a ataliwyd.

Casgliad cyffredinol

19. Am y rhesymau a roddir uchod, casglaf y dylid gwrthod yr apêl.

E Jones

Arolygydd

YN YMDDANGOS

AR RAN YR APELWYR:

Mrs R Whaley BSc(Hons) DipTP MRTPI	HLL Humberts Leisure

AR RAN YR AWDURDOD CYNLLUNIO LLEOL:

Mr G Evans BSc PGDip	Cyngor Sir Ynys Môn
Mr E Henderson	Cyngor Sir Ynys Môn

UNIGOLION Â BUDDIANT:

Mr A Thomas	Tirfeddiannwr cyfagos
Mr H Jones	Preswylydd cyfagos

DOGFENNAU

1 Polisi TO3 y CDU a Ataliwyd

2 Ffin Ddatblygu Llanfechell yn y CDU a Ataliwyd

3 Cais yr Apelwyr am Gostau

The Planning Inspectorate
Yr Arolygiaeth Gynllunio

Penderfyniad Costau	Costs Decision
Gwrandawiad a gynhaliwyd ar 11/01/11 Ymweliad safle a wnaed ar 11/01/11	Hearing held on 11/01/11 Site visit made on 11/01/11
gan Emyr Jones BSc(Hons) CEng MICE MCMI	**by Emyr Jones BSc(Hons) CEng MICE MCMI**
Arolygydd a benodir gan Weinidogion Cymru	**an Inspector appointed by the Welsh Ministers**
Dyddiad: 24/01/11	**Date: 24/01/11**

Cais am gostau ynghylch Apêl Cyfeirnod: APP/L6805/A/10/2138680
Cyfeiriad y safle: Parc Carafanau a Gwesty Bryn Mechell, Llanfechell, Amlwch LL68 0RG

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar y cais hwn am gostau i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir y cais o dan Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, adrannau 78, 322 ac Atodlen 6, a Deddf Llywodraeth Leol 1972, adran 250(5).
- Gwneir y cais gan Hills Leisure UK Ltd. am ddyfarniad costau llawn yn erbyn Cyngor Sir Ynys Môn.
- Roedd y gwrandawiad mewn cysylltiad ag apêl yn erbyn gwrthod caniatâd cynllunio i gadw gweithiau sydd ar y safle yn barod a newid defnydd tir i leoli 3 carafán breswyl ychwanegol.

Penderfyniad

1. Gwrthodaf y cais hwn am ddyfarnu costau.

Y cyflwyniadau ar ran Hills Leisure UK Ltd.

2. Cyflwynwyd y cais am gostau yn ysgrifenedig.

Yr ymateb gan Gyngor Sir Ynys Môn

3. Gwnaed yr ymateb ar lafar yn y gwrandawiad. Nid oedd ymddygiad yr awdurdod cynllunio lleol yn afresymol a chyflwynwyd tystiolaeth yn y gwrandawiad i gyfiawnhau ei safiad a bod y cais am gostau yn annilys.

Y Rhesymau

4. Mae Cylchlythyr 23/93 yn cynghori, ni waeth heb am ganlyniad yr apêl, na ellir dyfarnu costau ddim ond yn erbyn parti sydd wedi ymddwyn yn afresymol ac felly wedi achosi i'r parti sy'n gwneud cais am gostau fynd i dreuliau diangen neu wastraffus yn y broses apêl. Gan fod y Cyngor wedi cyflwyno tystiolaeth ddigonol drwodd a thro i'm hargyhoeddi i wrthod yr apêl ni fyddai dyfarniad llawn yn briodol. Fel y dewis arall, byddaf yn ystyried a oes cyfiawnhad dros ddyfarniad rhannol ar sail unrhyw rai o'r pwyntiau a wnaed yn y cais.

5. Fel y nodir yn fy mhenderfyniad ar yr apêl, nid yw apêl adran 78 yn llwybr priodol ar gyfer penderfynu dadleuon a yw datblygiad ar ei ennill drwy hawliau datblygu a ganiatawyd. Mae polisi TO4 y CDU a ataliwyd yn mynnu cynllun gwella golwg y safle cyfan a lleihad yn ei effaith ar y dirwedd a'r ardal oddi amgylch. Pe baent yn berthnasol, mae polisi 10 y Cynllun Lleol a pholisi CH8 y Cynllun Fframwaith yn

cynnwys darpariaethau tebyg. Ni all penderfynu a fyddai cynllun a gyflwynwyd yn darparu gwelliannau o'r fath a lleihau'r effaith gael ei wneud ar wahân ac yn amlwg mae'n rhaid ystyried beth oedd yno cynt.

6. Felly rwy'n cael nad yw ymddygiad afresymol yn arwain at dreuliau diangen neu wastraffus, fel y disgrifir yng Nghylchlythyr 23/93, wedi cael ei ddangos.

E Jones

Arolygydd