

Rhif y Cais: FPL/2021/136

Ymgeisydd: Mr Meirion Roberts

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

Lleoliad: Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn berthyn i 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1af Rhagfyr 2021, penderfynodd yr aelodau ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 15 Rhagfyr 2021.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr 2022 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y rhesymau a gofnodwyd fel a ganlyn:

- Mae safle'r cynnig yn gynaliadwy o fewn y pentref;
- Dim ffactorau cynllunio eraill yn erbyn y cynnig – megis pryderon traffig;
- Byddai'r uned yn ychwanegiad bychan iawn at unrhyw 'orddarpariaeth' – gan nad yw ond yn cynnwys un ystafell wely;
- Nid ystyrir y byddai caniatáu'r cais yn niweidiol i fwriad y polisi'n ymwneud â gorddarpariaeth. Amau a fyddai un uned wyliau yn arwain at orddarpariaeth, neu orddarpariaeth sylweddol ym Menllech – 18.47% o gymharu â'r trothwy o 15%.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn mynnu: "Pan fydd y Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad Swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio tan y cyfarfod canlynol er mwyn caniatáu i'r swyddogion adrodd ymhellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddyddmuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r pwyllgor gadw at y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Gwneir cofnod manwl o reswm (rhesymau) y Pwyllgor a rhoddir copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 o'r Cyfansoddiad. "

Dywed Paragraff 4.5.12.2

"Bydd adroddiad pellach y swyddog yn manylu ar y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, yn nodi a yw rhesymau o'r fath, yn eu barn hwy, yn rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys ac yn trafod y materion cynllunio defnydd tir a godwyd."

Bydd yr adroddiad hwn felly yn rhoi sylw i'r materion hyn:

- Mae safle'r cais yn gynaliadwy o fewn y pentref;

Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi codi unrhyw bryderon ynghylch cynaliadwyedd y safle ac mae'n cytuno fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy. Serch hynny, dim ond un o'r ystyriaethau y mae'n rhaid barnu'r datblygiad yn eu herbyn yw hwn.

- Dim ffactorau cynllunio eraill yn erbyn y cynnig – megis pryderon traffig;

Mae'n rhaid i gynigion datblygu fod yn dderbyniol, gan gymryd holl bolisiau perthnasol y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol i ystyriaeth. Ni fydd datblygiad sy'n groes i bolisi neu faen prawf polisi penodol o reidrwydd yn dderbyniol dim ond am ei fod o bosib yn cydymffurfio â pholisiau perthnasol eraill.

- Byddai'r uned yn ychwanegiad bychan iawn i unrhyw 'orddarpariaeth' – gan nad yw ond yn cynnwys un ystafell wely;
- Nid ystyrir y byddai caniatáu'r cais yn niweidiol i fwriad y polisi'n ymwneud â gorddarpariaeth. Amau a fyddai un uned wyliau yn arwain at orddarpariaeth, neu orddarpariaeth sylweddol ym Menllech – 18.47% o gymharu â'r trothwy o 15%.

Mae effaith economaidd-gymdeithasol a diwylliannol ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau yn bwnc hynod o ddadleuol a sensitif ar hyn o bryd, ac mae'r sefyllfa wedi dwysáu ers dechrau'r pandemig. Gan ei fod wedi dod yn fater sy'n achosi cymaint o bryder, mae Llywodraeth Cymru'n ymgynghori ar hyn o bryd ar gynigion i gyflwyno deddfwriaeth a pholisi cynllunio newydd i fynd i'r afael ag effeithiau negyddol perchnogaeth ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr.

Mae'r Aelodau'n dadlau mai dim ond ychydig yn uwch na'r trothwy o 15% a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) yw'r ddarpariaeth bresennol o 18.47%, ac mai datblygiad bychan yw hwn o ddim

ond un uned wyliau un ystafell wely a fyddai'n arwain at gynnydd bychan yn unig yn y ddarpariaeth gyffredinol ac na fyddai'n cael effaith sylweddol nac yn tanseilio amcanion polisi.

Cydnabyddir mai dim ond ychydig yn uwch na'r trothwy o 15% yw'r ddarpariaeth bresennol o 18.47% yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair ME, ond o roi hyn mewn cyd-destun, mae'n golygu bod bron i un o bob 5 eiddo yn ail gartrefi neu'n llety gwyliau tymor byr.

Yn ogystal, byddai modd ailadrodd y ddadl hon yn llawer rhy aml, dro ar ôl tro, gan arwain at niwed difrifol ac erydiad graddol yng ngwead cymdeithasol a diwylliannol y gymuned leol. Mae hefyd yn ystyried y datblygiad hwn ar ei ben ei hun, heb roi unrhyw ystyriaeth i'r sefyllfa ar draws ardal ehangach y cyngor cymuned. Yn wir, yn ystod y ddwy flynedd ddiwethaf, ceisiwyd caniatâd cynllunio i ddatblygu cyfanswm o 92 uned wyliau newydd yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair ME yn unig, heb gynnwys nifer yr eiddo sydd wedi cael eu troi'n ail gartrefi neu'n llety gwyliau tymor byr yn ystod y cyfnod hwnnw. Nid un llety gwyliau ychwanegol yw hwn – mae'n un o nifer.

Yn ogystal, byddai caniatáu'r cais yn creu perygl o osod cynsail a fyddai'n creu problemau o ran gwrthod ceisiadau tebyg yn yr ardal ac mewn ardaloedd eraill lle ceir dwysedd uchel o ail gartrefi a llety gwyliau.

Mae maen prawf v. polisi TWR 2 yn eglur ac yn ddiamwys – ni ddylai'r datblygiad arwain at ormodedd o lety gwyliau yn yr ardal. Mae'r CCA yr un mor eglur wrth ddiffinio beth yw ystyr gorddarpariaeth – ni roddir ystyriaeth ffafriol i geisiadau ar gyfer unedau gwyliau newydd mewn ardaloedd lle mae cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau presennol yn uwch na 15%. Gan fod y gyfran yn ardal Cyngor Cymuned Llanfair ME yn 18.47%, mae'r cynnig felly yn amlwg yn groes i faen prawf v. y polisi a ni ellir ei gefnogi.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn y byddai'r cynnig yn arwain at ormodedd o lety gwyliau o fewn yr ardal yn groes i ofynion polisi TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid (Mawrth 2021).

Rhif y Cais: FPL/2021/302

Ymgeisydd: Mr Iwan Jones

Bwriad: Cais llawn am newid defnydd tir o dir amaethyddol ar gyfer safle i 10 o Garafannau teithiol yn

Lleoliad: Bunwerth, Bae Trearddur, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod dau aelod lleol wedi galw'r cais i mewn er mwyn i'r pwyllgor ei ystyried.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022 argymhellodd aelodau'r pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithiol. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol â'r 26 Ionawr ac mae'r aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i leoliad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae hwn yn gais llawn ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i safle ar gyfer 10 o garafannau teithiol yn Bunwerth, Trearddur.

Mae'r safle yn yr AHNE ac wedi'i leoli mewn cae amaethyddol bychan i'r de o'r B4545 ar y lôn i Drearddur.

Mater(ion) Allweddol

Y mater allweddol yw a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a yw'r datblygiad yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac a fyddai'r datblygiad yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr AHNE.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr

Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd

Polisi TWR 5: Safleoedd Carafanau Teithiol, Gwersylla a Llety Gwersylla Amgen Dros Dro

Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol

Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Gwyliau (2007)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas	Dim ymateb
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Pryderon ar yr effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.
Dwr Cymru/Welsh Water	Sylwadau Safonol
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau Safonol
GCAG / GAPS	Dim sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Cynghorydd John Arwel Roberts	Yn gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio i gael ei gysidro.
Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes	Yn gofyn i'r cais cael ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio am benderfyniad.

Cyngor Cymuned Trearddur Community Council	Dim ymateb
--	------------

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 24/11/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyrau yn cyflwyno sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2020/99 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i safle ar gyfer 10 o garafanau teithiol yn – Bunwerth, Trearddur, Caergybi – 18/12/20 Gwrthodwyd

SCR/2020/24 – Barn sgrinio ar gyfer FPL/2020/99: Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir o dir amaethyddol i safle ar gyfer 10 o garafanau teithiol yn – Bunwerth, Trearddur – Nid oes angen asesiad o'r effaith amgylcheddol 15/07/2020

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cynnig ac Ystyriaethau Cyffredinol

Fel cyd-destun, mae'r cais hwn yn cynnwys tir amaethyddol oddi mewn i Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol 'AHNE'. Lleolir y cais mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored ychydig y tu allan o Drearddur.

Egwyddor y Datblygiad

Mae Polisi TWR5 yn caniatáu safleoedd teithiol, gwersylla neu lety gwersylla amgen dros dro yn amodol ar y meini prawf a restrir, er bod yna bolisiâu mwy cyffredinol hefyd, megis PCYFF2, PCYFF3 a PCYFF4, yr ystyrir eu bod yn berthnasol wrth ystyried perthynas y cynnig â'r hyn sydd o'i gwmpas.

Mae'r polisiâu hyn, ac yn enwedig maen prawf 1 TWR5, yn datgan bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gwledol y dirwedd. Mae'r testun ategol i bolisi TWR5 ym mharagraff 6.3.82 yn datgan y bydd lleoliad unrhyw dirlunio, gosodiad y safle a sgrinio'n ystyriaethau pwysig wrth asesu cynigion ac, ym mhob achos, bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun tirwedd.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) – Cyfleusterau a Llety Twristiaeth. Mae'n rhaid i ddatblygiadau fod o ansawdd uchel ac mae'r CCA yn cyfeirio at ansawdd y datblygiad o ran ystyriaethau defnydd tir ac nid unrhyw gynllun graddio cydnabyddedig a weithredir gan y diwydiant twristiaeth. Yn ogystal ag unrhyw ofynion polisi lleol, mae canllawiau polisi cenedlaethol yn datgan y dylai datblygiad mewn ardaloedd gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwy, a chydbwyso'r angen i gefnogi'r economi leol wrth gynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig (Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 13, paragraff 3.11).

Mae paragraff 3.1.2 y CCA yn datgan y dylai'r holl ddatblygiadau twristiaeth arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad. Bydd ansawdd cyffredinol y 'cynllun' yn brif ystyriaeth, a bydd yn cael ei fesur yn erbyn gofynion polisiâu rheoli datblygu'r cynllun.

Mae paragraff 3.1.3 y CCA yn darparu meini prawf sy'n cynorthwyo i ddiffinio datblygiad ansawdd uchel o safbwynt ystyriaethau defnydd tir, yn cynnwys:

- Safleoedd wedi'u lleoli mewn lleoliad cynaliadwy, h.y. agos at aneddiadau cyfredol ble y gellir cynnwys datblygiadau newydd orau o ran seilwaith, mynediad a gwarchod cynefinoedd a thirwedd a safleoedd nad ydynt fel arfer wedi'u lleoli mewn cefn gwlad agored oni bai bod cyfiawnhad cadarn am hyn;

- Safleoedd sy'n agos i'r prif rwydwaith priffyrdd ac sydd â chysylltiadau da i ddulliau cludiant amrywiol;
- Safleoedd nad ydynt yn amharu'n weledol ar y dirwedd, sydd wedi'u sgrinio'n dda ac nad ydynt yn achosi niwed andwyol i dirweddau gwarchodedig (e.e. yr AHNE a'r ATA) nac i asedau treftadaeth (e.e. Safle Treftadaeth y Byd neu Henebion Cofrestredig);
- Safleoedd sydd ddim o fewn parth C fel y diffinnir gan fapiau cyngor datblygu (TAN15);
- Safleoedd sydd o faint addas i gyd-fynd â'r hyn sydd o'u hamgylch;
- Safleoedd sydd â gorchudd tirwedd gyfredol a dim effaith weledol fawr;
- Amddiffyn yr arfordir sydd heb ei ddatblygu;
- Amddiffyn a hyrwyddo buddion bioamrywiaeth;
- Parch tuag at yr amgylchedd hanesyddol a naturiol;
- Cynorthwyo i atgyfnerthu a chryfhau canolfan dwristiaeth gyfredol a gwneud gwell defnydd o dir drwy atgyfnerthu ardaloedd o weithgarwch twristiaeth cyfredol (atyniadau i dwristiaid, marina ac ati);
- Cyfoethogi tir addas a ddatblygwyd o'r blaen (tir llwyd);
- Rhan o gynllun ar gyfer arallgyfeirio amaethyddol a chefnogi'r economi wledig.

Gan fod y sgrin bresennol ar y safle yn fylchog neu'n isel o ran uchder, rhan gogledd ddwyrain y safle fyddai fwyaf gweledol mewn golygfeydd o ddarn byr o'r briffordd.

Gan fod y cynnig ar gyfer carafanau teithiol, sydd yn wyn, asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod golygfeydd o'r safle yn tueddu i fod yn ymwithiol, hyd yn oed pe na byddai'r holl garafanau teithiol i'w gweld. Mae siawns y byddai modd gweld rhan o bob un ohonynt ac mae hynny'n dangos ehangder y datblygiad arfaethedig.

Darparwyd cynllun tirlunio gyda'r cais cynllunio. Byddai'r cynllun tirlunio'n atgyfnerthu'r sgrin sy'n bodoli eisoes ac mae'r asesiad yn darogan y byddai'n cymryd rhwng 5 a 10 mlynedd cyn y byddai'n cael effaith sylweddol. Mae hyn yn asesiad realistig ac nid anghytunir â'r casgliad y byddai ychydig o effaith niweidiol. Mae'r manylion tirlunio a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio'n datgan bod y safle'n cael ei guddio'n dda iawn ar hyn o bryd, ond nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y safle presennol yn cael ei guddio'n dda iawn. Felly, byddai'n groes i faen prawf 1 Polisi TWR5 sydd yn datgan y dylid lleoli datblygiad mewn lleoliad anymwithiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Nid yw e-bost yr Asiant, dyddiedig 19 Tachwedd, ynglŷn â'r cais cynllunio blaenorol, FPL/2020/99, yn cynnwys y cyfeiriad at effeithiau 'niweidiol' ac mae'n rhagweld y byddai'r tirlunio'n cael effaith fuddiol yn fwy cyflym (effaith dibwys) ac yn darogan mai'r ardal hamdden yn bennaf a fyddai i'w gweld mewn golygfeydd. Er mai dyma'r ardal fwyaf weledol, byddai golygfeydd tymhorol o'r unedau i'r cefn a'r de orllewin o hyn.

O ystyried yr uchod, nid ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn bodloni'r gofynion polisi a ddisgrifiwyd uchod; mae ystyriaethau'n ymwneud â'r AHNE yn cael eu hasesu isod.

Mae'r safle yn yr AHNE ac wedi'i leoli mewn cae amaethyddol bychan i'r de o'r B4545 ar y ffordd i Drearddur. Mae'r safle i'r gorllewin o ardaloedd twristiaeth mwy dwys i'r gorllewin ar yr arfordir, ac mae wedi'i leoli i'r gogledd o'r cerrig brig sy'n ymestyn i'r de tuag at Roscolyn ar yr arfordir. Mae dau safle twristiaeth wedi'u lleoli gerllaw, i'r gogledd o'r B4545, ac mae yna adeiladau amaethyddol union gerllaw'r safle. Mae'r golygfeydd mwyaf sensitif o'r safle ar y ffordd allan o Drearddur, lle gellir gweld y safle ar gyrion y dirwedd greigiog i'r de sydd yn codi ychydig yng nghefn y safle. Ceir cipolygon i mewn i'r safle o ochr y ffordd ger y fynedfa lle mae'r dopograffeg yn torri ar draws y cipolygon hyn ac mae gwrychoedd drain gwyn ac eithin yn cuddio ychydig ar y safle.

Effaith ar yr AHNE. Mae paragraff 5.3.5 Polisi Cynllunio Cymru'n datgan mai prif amcan dynodi'r AHNEau yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygiad ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd yn briodol hefyd ystyried lles economaidd a chymdeithasol ardaloedd. Hefyd, mae'n ofyn statudol i ystyried darpariaethau Cynllun Rheoli'r AHNE. Mae Deddf Cefn Gwlad a Hawliau Tramwy 2000 yn ei gwneud yn ofynnol i'r cyngor ystyried diben yr AHNE o warchod a gwella

harddwch naturiol wrth gyflawni ei swyddogaethau. Mae Cynllun Rheoli AHNE Cyngor Sir Ynys Môn yn cynnwys polisi CCC 3.2 sy'n datgan y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safonau uchaf o ran dylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn gwella rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

Mae'r safle oddi mewn i ardal agwedd YNSMNVS007 Ynys Cybi y LANDMAP sy'n cael ei disgrifio fel a ganlyn: 'Mae'n cynnwys tair rhan, wedi eu gwahanu gan ardaloedd o ddatblygiad, sydd yn ffurfio'r mwyafrif o'r ynys...Mae'n dir isel gyda phatrwm o gefnau creigiog isel a gwaelodion corsiog...Mae'r lonydd bychan hefyd yn dilyn yr aliniadau hyn ar hyd ochrau'r cefnau, ac yn gwasanaethu'r tai a ffermydd gwasgaredig ac yn rhoi mynediad i draethau poblogaidd yr arfordir gorllewinol... Mae yna gaeau bychain gyda defaid, waliau cerrig a gwrychoedd eithinog... Mae'r ychydig goed wedi cael eu tocio gan y gwynt... Mae datblygiad twristiaeth yn gyfyngedig, gydag ychydig o safleoedd carafán/campio, ond mae'n parhau i fod yn ardal heb ei difetha, gyda golygfeydd da i'r arfordir a Mynydd Twr, gyda theimlad o agoredrwydd morwrol... Yn gyffredinol mae gan yr ardal gymeriad a theimlad tebyg i'r rhan fwyaf o ardaloedd ar benrhyn mwyaf gogleddol Prydain, gan gynnwys rhan orllewinol Llŷn... Mae awyrgylch tawel y dirwedd hon yn cael ei ddryllio ar ddyddiau'r wythnos gan awyrennau jet o Lu Awyr Brenhinol y Fali gerllaw...'

Mae'r Arfarniad Cyffredinol yn Uchel 'yn gyffredinol fel tirlun gwledig tawel heb ei ddifetha gyda chymysgedd ddeniadol o fryncynnau geirwon, caeau corsiog bychan, a golygfeydd arfordirol...'

Mae'r safle oddi mewn i Ardal Cymeriad Tirwedd 2: Ynys Cybi a disgrifir yr ardal gerllaw fel 'l'r de o'r lôn, unwaith eto ceir ardaloedd garw, creigiog. Fodd bynnag, o amgylch Rhoscolyn ceir ardal o dir mwy tonnog, lle mae gorchudd clai rhewlifol yn fwy helaeth, gyda cherrig brig ar wahân ac ardaloedd o lifwaddod arfordirol ac aberol'.

Mae disgrifiad yr Ardal Cymeriad Tirwedd yn nodi bod Trearddur yn enghraifft dda o'r dylanwad y gall twristiaeth ei gael ar ardal sy'n effeithio ar ei chymeriad. Mae'r gwestai, yr ail gartrefi, y safleoedd campio a charafanau ynghyd â'r cwrs golff oll yn cyfrannu at hyn. Serch hynny, mae'r Ardal Cymeriad Tirwedd yn cynrychioli cymeriad tirwedd sydd yn hollol nodedig – gwledig, gwyllt, agored, arfordirol – a'r hyn sy'n tynnu oddi arno fwyaf yw sŵn awyrennau o faes awyr Llu Awyr y Fali gerllaw'.

Y prif faterion a nodwyd ar gyfer y Dirwedd Arfordirol a datblygiad hamdden a thwristiaeth yw:

- Effaith uniongyrchol neu anuniongyrchol ar dirweddau arfordirol.
- Effaith weledol ar ganfyddiadau pobl o'r arfordir, ei gymeriad a'i nodweddion.
- Ystyried y Cynllun Rheoli AHNE.

Cynaliadwyedd

Mae Polisi PS5 (Datblygu Cynaliadwy) yn cefnogi datblygiad sy'n gyson ag egwyddor datblygu cynaliadwy, pan fo hynny'n briodol, a dylai datblygiad:

"Leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml â phosib drwy ddefnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus yn unol â Pholisi Strategol PS4;" (Pwynt bwled 12, Polisi PS 5)

Mae pwynt bwled 4 PS 14 (Yr Economi Ymwelwyr) yn pwysleisio'r egwyddor hon ymhellach, sydd yn datgan:

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

Ystyrir bod y polisiâu yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn gyson â pholisi cynllunio cenedlaethol o ran ei agwedd tuag at egwyddorion datblygu cynaliadwy. Mae paragraff 3.35 Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) yn datgan,

“Mewn ardaloedd gwledig dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau newydd yn yr aneddiadau y gellir eu cyrraedd yn gymharol dda drwy ddulliau di-gar o'u cymharu â'r ardal wledig yn gyffredinol. Dylai datblygiad yn yr ardaloedd hyn barhau i fabwysiadu canlyniadau cenedlaethol creu lleoedd cynaliadwy a chynnig cysylltiadau teithio llesol da i ganol aneddiadau i leihau'r angen i deithio mewn car ar gyfer teithiau lleol.”

Cefnogir hyn gan baragraff 3.11. Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth, sy'n datgan:

“Dylai datblygiadau mewn lleoliadau gwledig ymgorffori egwyddorion cynaliadwyedd, gan gydbwysu'r angen i hyrwyddo'r economi wledig tra'n cynnal a gwella ansawdd amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol ardaloedd gwledig. Dylid lleoli'r mwyafrif o ddatblygiadau mewn lleoedd sy'n hygyrch drwy amrwiaeth o ddulliau teithio.”

Mae paragraff 3.15 NCT 18 yn datgan y dylai cynigion twristiaeth, yn arbennig mewn ardaloedd gwledig, ddangos mynediad trwy ddewis o ddulliau i osgoi'r gofyn i deithio mewn car. Mewn ardaloedd gwledig mae angen cydbwysu diffyg mynediad i drafnidiaeth gyhoeddus yn erbyn y cyfraniad y mae twristiaeth yn ei wneud i'r economi wledig yn yr ardal benodol.

Ystyrir bod safle'r cais o fewn cyrraedd Trearddur ar droed, ac mae ystod o gyfleusterau ar gael yn y pentref. Felly, ystyrir bod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy.

Effaith ar eiddo preswyl cyfagos

Mae Polisi PCYFF2 (maen prawf 7) yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Oherwydd y pellter oddi wrth yr eiddo preswyl agosaf, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar eu mwynderau.

Casgliad

Nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal sy'n ffurfio rhan o'r AHNE.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal sy'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai hyn yn groes i ddarpariaethau polisiau TWR5, PCYFF3, AMG1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Mon a Gwynedd (2017), Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) (Chwefror 2021), Canllawiau Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (Medi 2007) a Chanllawiau Cynllunio Atodol – Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mawrth 2021).

Rhif y Cais: FPL/2021/304

Ymgeisydd: Mr. G Jones

Bwriad: Cais ol-weithredol i ddefnyddio carafán statig ar gyfer defnydd gwyliau yn

Lleoliad: The Lodge, Capel Bach, Rhosybol



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr 2022, penderfynodd Aelodau gynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais.

Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 26 Ionawr 2022 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

Y Cynnig a'r Safle

Mae safle'r cais wedi'i leoli ar gyrion pentref Rhosybol mewn cefn gwlad agored.

Mae'r bwriad yn ymwneud â defnyddio'r garafán sefydlog bresennol ar gyfer defnydd gwyliau.

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw a ydi'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol ac a fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar y mwynnderau o'i amgylch.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
Polisi Strategol PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
Polisi TRA 2: Safonau Parcio
Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi TWR 3: Safleoedd Carafanau Sefydlog a Siale a Llety Gwersylla Amgen Parhaol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Cyngor Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Mawrth 2021

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Cymuned Rhosybol Community Council	Dim ymateb
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb
Cynghorydd Aled Morris Jones	Galw cais i fewn i Pwyllgor Cynllunio
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb
Dwr Cymru Welsh Water	Sylwadau
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Sylwadau

Rhodddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais trwy anfon llythyrau hysbysu personol at berchnogion eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 17/12/2021. Pan ysgrifennwyd yr adroddiad hwn, nid oedd yr adran wedi derbyn yr un sylw.

Hanes Cynllunio Perthnasol

FPL/2019/111 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned gwyliau hunan-gynhwysol yn / Full application for conversion of outbuilding into a self contained holiday let unit at - Capel Bach, Rhosybol

44C28C - Full application for change of use of storage building (B8 Use Class) into a hair salon (A1 Use Class) together with the creation of new access at Capel Bach, Rhosybol

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais i newid defnydd carafán sefydlog bresennol a ddefnyddir yn ategol i'r annedd yn llety gwyliu yn Capel Bach, Rhosybol.

Lleoli'r safle'r cais yn y cefn gwlad agored, tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig neu glwstwr dynodedig.

Mae Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn ymwneud â ffiniau datblygu ac mae'n datgan y bydd cynigion yn cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y Cynllun hwnnw neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli tu mewn i ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cydymffurfio â pholisi PCYFF1. Felly, mae'n rhaid ystyried a yw'r bwriad yn cydymffurfio â pholisïau penodol eraill yn y cynllun.

Mae polisi PCYFF2 yn ymwneud â meini prawf datblygu ac mae'n datgan bod rhaid i gynnig gydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

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

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

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

Mae Polisi TWR 3 y CDLIC yn ymwneud â Safleoedd Carafanau Sefydlog a Sialé a Llety Gweryslla Amgen ac mae'n datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd, safleoedd sialé gwyliu newydd neu lety gweryslla amgen parhaol yn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Môn, Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Llŷn ac yn yr Ardaloedd tirwedd Arbennig. Mewn lleoliadau eraill caniateir safleoedd carafanau sefydlog, sialé neu lety gweryslla amgen parhaol, dim ond:

- Ble gellir profi nad yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé safleoedd llety gweryslla amgen parhaol yn yr ardal leol; a

- Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; a

- Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.

Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth yn cefnogi'r polisi uchod.

Mae paragraff 5.2.1 y CCA Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn datgan nad ystyrir bod ceisiadau am garafanau neu sialé sengl ar wahân a leolir mewn cae neu o fewn cwrtil annedd breswyl heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly nid ydynt yn alinio â Pholisi TWR 3. Nid

yw'r mathau hyn o ddatblygiadau yn cyfoethogi math ac ansawdd y cynnig twristiaeth yn ardal y cynllun ac fe all effeithiau cronrus y fath ddatblygiadau gael effaith negyddol ar y dirwedd.

Mae'r cais cynllunio yn ymwneud â pharhau i ddefnyddio carafán sengl sefydlog at ddibenion gwyliau. Rhaid i geisiadau ar gyfer carafanau parhaol newydd gydymffurfio â Pholisi TWR 3 (Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.

Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ar gyfer datblygiadau carafán newydd ar yr amod fod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn y Polisi ac o dan faen prawf 1ii fel y nodir uchod. Eglurir hyn ymhellach o dan y canllawiau mewn perthynas ag 'ansawdd uchel' a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Llety a Chyfleusterau Twristiaeth' o dan adran 5.2.1.

Er y cydnabyddir fod gan y safle Drwydded Clwb Carafanau ar gyfer 5 carafán symudol a llety gwyliau sengl wedi'i drosi ar y safle fe ystyrir fod y rhain yn opsiynau llety gwyliau amgen yn hytrach na'n gyfleusterau cysylltiedig felly byddai'r cais yn methu â chydymffurfio â'r canllawiau a ddarperir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

O ystyried yr uchod, ystyrir bod y bwriad yn groes i ddarpariaethau polisi TWR 3 y CDLIC

Casgliad

O ystyried yr uchod, ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiâu cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw gwrthod y cais.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynnig am garafán wyliau sefydlog sengl ar wahân yn y cefn gwlad agored yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i ofynion polisiâu PCYFF1 a TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).