

## 7.1

### Gweddill y Ceisiadau

### Remainder Applications

Rhif y Cais: **14C135A** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr & Mrs R Gethin Crump  
Afallon  
Tyn Lon  
Holyhead  
Ynys Mon  
LL65 3BJ**

Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy preifat, chreu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd a gosod tanc trin carthion ar dir ger

Full application for the erection of a dwelling and private garage, creation of a new vehicular access together with the installation of a package treatment plant on land adjacent to

Glasfryn, Tyn Lon



## **Pwyllgor Cynllunio: 05/03/2014**

### **Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)**

#### **Argymhelliad:**

Gwrthod

#### **Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ofyn yr Aelod Lleol y Cynghorydd Bob Parry.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Tachwedd 2013 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ganiatáu'r cais a hynny'n groes i argymhelliad y swyddog, ar y sail bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi PT2 mewn perthynas â thai mewn clystyrau gwledig a'i fod hefyd yn cydymffurfio â Pholisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr cafwyd trafodaeth ar y rhesymau dros ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Penderfynwyd gohirio ystyried y cais er mwyn rhoi amser i'r Swyddog Cynllunio ymgynghori gyda'r ymgeisydd ynglŷn â darparu tystiolaeth bod angen am dŷ fforddiadwy.

Mae'r gwaith ymgynghori hwnnw bellach wedi ei gwblhau ac y mae gwybodaeth bellach wedi ei darparu gan yr ymgeisydd.

#### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Cais llawn yw hwn i godi annedd ddeulawr ar wahân a chreu mynedfa newydd i gerbydau. Mae'r safle i'r gogledd orllewin o anheddiad Llynfaes ac o fewn clwstwr o anheddau. Mae'r tir yn ffurfio rhan o gwrtil yr annedd elwir yn Glasfryn ac mae'n ffryntio'r B5109. Bwriedir creu mynedfa newydd ymlaen i'r trac presennol sy'n gwasanaethu'r eiddo presennol.

#### **2. Mater(ion) Allweddol**

Y prif faterion gyda'r cais hwn yw - a yw'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r polisiau presennol neu a oedd unrhyw amgylchiadau o bwys yn bodoli a fyddai'n cyfiawnhau mynd yn groes i'r polisiau sydd wedi eu cymeradwyo yn yr achos hwn, a fydd y cynnig yn cael effaith ar fwynderau eiddo cyfagos ac a fydd y cynnig yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd.

#### **3. Prif Bolisiau**

##### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 - Polisi Cynllunio

Polisi 31 - Tirlunio

Polisi 50 - Pentrefi Rhestredig

Polisi 53 - Tai yn y Cefn Gwlad

##### **Cynllyn Fframwaith Gwynedd**

Polisi A2 - Tai

Polisi D4 - Lleoliad, Safle a Dyluniad

Polisi D28 - Dyluniad Polisi

D29 - Dyluniad

##### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 - Canllawiau Rheoli Cynllunio

Polisi GP2 - Dyluniad

Polisi HP5 - Pentrefannau a Chlystyrau

Polisi HP6 - Tai yn y Cefn Gwlad Agored

Polisi EN1 - Cymeriad y Tirlun

#### **Polisi Cynllunio Cymru, 5ed Argraffiad (Tachwedd 2012)**

#### **Polisi Dros Dro- Tai Mewn Clwstwr Gwledig (Rhagfyr, 2011)**

## **Nodyn Cyngor Technegol 2 Cynllunio a Thai Fforddiadwy**

### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd**

**Cyngor Cymuned** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Y Cyngorydd Bob Parry** - Ei alw i mewn - Mae lleoliad yr annedd mewn clwstwr a dylid ei ganiatau.

**Y Cyngorydd Dylan Rees** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Y Cyngorydd Nicola Roberts** - dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn.

**Dwr Cymru** - Sylwadau / gwybodaethau safonol.

**Cyfoeth Naturiol Cymru** - Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn

**Priffyrdd** - Gwrthod

**Draenio** - Sylwadau / gwybodaeth

**Swyddog Llwybrau** - Sylwadau / gwybodaeth safonol. Rhoddwyd cyhoeddusrwydd mewn tair ffordd i'r cais.

**Y Gwasanaeth Tai** - cadarnheir bod yr ymgeiswyr yn cydymffurfio â pholisiau anghenion tai fforddiadwy; nid yw darparwyr morgais ar hyn o bryd yn darparu morgeisi ar brosiectau hunan-adeiladu gyda chytundebau tai fforddiadwy Adran 106 ond maent yn darparu morgeisi ar gytundeb Adran 106 safonol Ynys Môn; efallai y byddir yn ailgyflwyno morgeisi yn y dyfodol; nid yw argaeledd morgeisi neu beidio yn rhywbeth sydd o fewn dylanwad y Cyngor ond nid yw hyn yn awgrym bod y polisi ei hun yn aneffeithiol.

Gosodwyd rhybudd ger y safle, rhoddwyd rhybuddion personol i berchnogion eiddo cyfagos a hefyd rybudd yn y wasg yn lleol. Yn dilyn derbyn cynlluniau diwygiedig fe wnaed y broses hysbysebu ddwywaith. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 13 Tachwedd 2013 ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd unrhyw lythrau wedi eu derbyn yn yr adran.

Mae dogfennau cefnogol wedi eu cyflwyno gan yr ymgeiswyr yn cynnwys tystiolaeth nad oes morgais ar gael iddynt lle bo cyfyngiadau Adran 106 wedi eu gosod a hefyd fanylion mewn perthynas â'r angen am yr annedd. Aseswyd yr ymgeiswyr gan y Gwasanaeth Tai ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd i ddangos yr angen am dŷ fforddiadwy.

### **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

14C135 - Codi byngalo ynghyd â gwaith altro i'r fynedfa bresennol ar ran o OS rhif 4775, Glasfryn Bodwrog - Gwrthod 04/08/97. Un o'r rhesymau dros wrthod oedd y byddai'r cynnig yn ychwanegu at ddatblygu tameidiog heb unrhyw berthynas i ganol pentref ac y byddai felly yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a chymeriad yr ardal.

### **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

**Ystyriaethau Polisi:** Mae Polisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn yn dweud y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei roi fel arfer ar gyfer anheddau unigol o fewn neu ar ffin aneddiadau rhestredig. Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 oherwydd ei fod yn rhy bell oddi wrth y pentref. Mae Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd yn dweud y bydd anheddau unigol yn cael eu caniatáu ar safleoedd 'mewnlenwi', neu safleoedd eraill sy'n dderbyniol ac sydd yn union gyfagos i'r rhan ddatblygiedig o anheddiad. Mae'r safle y tu allan i'r rhan ddatblygedig o'r pentref ac felly nid yw'n cydymffurfio gyda Pholisi 50.

Ym mis Rhagfyr 2011, fe fabwysiadodd y Cyngor y Polisi Cynllunio Dros Dro - Tai Mewn Clystyrau Gwledig. Mae safle'r cais yn gorwedd o fewn anheddiad Gorllewin Llynfaes, sydd wedi ei gynnwys yn rhestr y Polisi o Glystyrau Gwledig. Mae'r ffaith bod yr anheddiad wedi ei gynnwys o fewn y polisi Tai mewn Clystyrau Gwledig yn cydnabod ac yn derbyn nad yw'r ardal yn disgyn o fewn y diffiniad ym Mholisi HP5.

Mae Polisi PT2 yn rhestru'r meini prawf y bydd yn rhaid eu bodloni pan yn ystyried ceisiadau cynllunio, sef :  
i) Bod angen y gymuned leol am dŷ fforddiadwy wedi ei brofi. ii) Bod y safle wedi ei leoli rhwng neu yn gyfagos i adeiladau cyfredol sydd wedi eu llenwi i mewn ar y mapiau. iii) Bydd angen i'r annedd doddi i

mewn yn llwyddiannus gyda phatrwm y datblygiad oddi amgylch o ran ei ddyluniad, maint y plot, gosodiad y plot, ei ddeunyddiau adeiladu ac unrhyw gyfarwyddyd dylunio sy'n berthnasol. iv) Bod maint yr eiddo yn briodol i anghenion tai fforddiadwy'r ymgeisydd. v) Bod yr effaith ar y dirwedd yn cael ei lleihau trwy ddefnyddio a chadw nodweddion naturiol ac unrhyw nodweddion terfynau sy'n bresennol ar safle'r cais.

Mae'r ymgeiswyr wedi eu hasesu yn unol â meini prawf polisi tai fforddiadwy ac ystyrir eu bod angen tŷ fforddiadwy. Cafwyd manylion yn deud pam bod annedd sydd ar gael yn yr ardal ar bris fforddiadwy yn anaddas gyda chyfiawnhad yn cael ei ddarparu dros faint yr annedd a fwriedir yn y cais.

Mae'r ymgeiswyr wedi darparu tystiolaeth nad yw morgeisi hunan-adeiladu ar gael yn rhwydd ar hyn o bryd ar gyfer anheddau fforddiadwy lle bo cytundebau cyfreithiol Adran 106 mewn bodolaeth.

Cais yw hwn am ganiatâd cynllunio llawn am annedd fel eithriad o dan Bolisi PT2 Tai mewn Clystrau Gwledig, ond heb i'r cyfyngiad 'tŷ fforddiadwy' fod ynghlwm.

Mae ateb y Gwasanaeth Tai i'r ymgynghori yn cadarnhau bod yr anawsterau cyfredol i gael morgeisi lle bo cytundeb Adran 106 ynghlwm yn rhai ar gyfer morgeisi hunan-adeiladu o'r disgrifiad hwn. Mae benthycwyr yn darparu morgeisi ar gytundebau Adran 106 safonol mewn perthynas â thai fforddiadwy. Y prif wahaniaeth rhwng y ddau fath o Adran 106 yw - yn unol â chyfarwyddyd TAN 2 (paragraff 10.14 sy'n dweud "Nid yw safleoedd eithriedig a gwledig yn briodol ar gyfer tai marchnad agored." Nid yw'n dderbyniol i gynnwys cymalau mewn ymrwymadau cynllunio fyddai'n galluogi benthycwyr cyllid preifat i werthu'r eiddo ar y farchnad agored fel dewis olaf pe bai benthycwr yn cael i anawsterau ariannol") nid yw polisiau safleoedd eithriedig (fel y byddai'n cael ei gymeradwyo yn unol â pholisi PT2) yn cynnwys cymal morgeisiwr mewn meddiant ond mewn perthynas â thai fforddiadwy fel rhan o ddarpariaeth polisi cyffredinol ar ddatblygu stad dai, er enghraifft, mae gan ddarparwr y morgais y dewis cyntaf ar yr eiddo ac fe all ei werthu ar y farchnad agored yn unol â thelerau llym y cytundeb Adran 106 lle na bo unrhyw brynwr cymwys ar gael. Mae ateb ymgynghori'r Gwasanaeth Tai yn nodi efallai y bydd rhai darparwyr morgais yn newid y polisi hwn yn y dyfodol.

Mae cyfraith achos ar y defnydd o amodau cynllunio (Merritt v Secretary of State for the Environment, Transport and the Regions and another - [2000] 3 PLR 125) ac fe all fod yr achos hwn yn anuniongyrchol berthnasol yn yr achos hwn. Roedd yr achos arbennig hwn yn ymwneud â'r defnydd o amod Grampian mewn perthynas â threfniadau mynediad ac a oedd yna debygrwydd rhesymol y byddai'r camau angenrheidiol yn cael eu gwneud o fewn cyfnod bywyd y datblygiad fel y gellid sicrhau ei weithrediad. Yn ôl y ddeddfryd yn yr achos

"...there is no absolute rule that the existence of difficulties, even if apparently insuperable, must necessarily lead to a refusal of planning permission for a desirable development. A would-be developer may be faced with difficulties of many different kinds, in the way of site assembly or securing the discharge of restricted covenants. If he considered that it is in his interests to secure planning permission notwithstanding the existence of such difficulties, it is not for the planning authority to refuse it simply on their view of how serious the difficulties were..."

Yn yr un modd gellid, o bosibl, oresgyn yr anawsterau i gael morgais hunan -adeiladu yn ystod bywyd y datblygiad hwn pe bai'n cael ei ganiatáu yn unol â Pholisi PT2 a gyda chytundeb adran 106. Cais ydyw am ganiatâd cynllunio llawn a phe cai ei roi byddai'n caniatáu 5 mlynedd i weithredu ar y caniatâd cynllunio ac fe allai y bydd polisiau sefydliadau ariannol mewn perthynas â chyllid hunan-adeiladu ar safleoedd eithriedig wedi cael eu hadolygu yn yr amser hwnnw.

Mae'r wybodaeth gefnogol, fodd bynnag, yn ei gwneud yn glir bod yr ymgeisydd yn gofyn i'r Awdurdod ganiatáu'r cais fel annedd fforddiadwy o dan Bolisi PT2 ond heb gyfyngiad ynglyn â byw ynddo fel annedd fforddiadwy - hynny yw, ei fod yn cael ei ganiatáu i bob pwrpas fel annedd marchnad agored.

Mae'r ymgeiswyr yn cydymffurfio gyda pholisiau tai fforddiadwy ac ystyrir bod y cyfiawnhad ar gyfer yr annedd yn dderbyniol. Mae Polisi PT2 yn cefnogi anneddau fforddiadwy. Cafodd ei ddatblygu fel polisi dros dro i gefnogi'r angen am anheddau fforddiadwy mewn cymunedau gwledig. Byddai caniatáu annedd marchnad agored yn tanseilio pwrpas y polisi a bydd yn gosod cynsail ar gyfer rhai eraill. Nid ydym yn credu y dylai'r anawsterau cyfredol i gael morgeisi hunan-adeiladu gyfiawnhau rhoi caniatâd i annedd marchnad agored yn yr achos hwn. Pe bai'r Pwyllgor yn ystyried bod Polisi PT2 yn aneffeithiol, fel sy'n cael ei awgrymu gan yr ymgeisydd, awgrymir yn barchuis y dylid rhoi ystyriaeth bellach i'r polisi, yn hytrach na'i osod o'r neilltu ar unrhyw dro pan wneir ceisiadau cynllunio, er mwyn bod ystyriaeth gyfartal o fewn fframwaith polisi yn cael ei rhoi i bob ymgeisydd.

**Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos** – mae digon o le o fewn y safle i allu cymryd yr annedd, digon o le i barcio a throi ac ardal fwynderol breifat heb effeithio ar fwynderau sy'n cael eu mwynhau ar hyn o bryd gan ddeiliaid yr eiddo arall sydd o gwmpas.

**Ystyriaethau Priffyrdd:** Rydym am atgoffa'r Pwyllgor yn barchus bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd bod y gweledd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn is-safonol. Nid yw'r gweledd sy'n bosibl ond hanner yr hyn sy'n rhaid ei gael o dan y cyfarwyddyd presennol. Gallai'r cynnydd yn y defnydd o fynedfa is-safonol i ddefnyddwyr preswyl fod yn andwyol i ddiogelwch y ffordd.

## **7. Casgliad**

Mae'r ymgeiswyr wedi eu hasesu fel rhai sydd mewn angen am dŷ fforddiadwy ac y mae cyfiawnhad wedi ei ddarparu am yr annedd yn hyn o beth. Mae'r cynnig felly yn bodloni gofynion Polisi PT2.

Fodd bynnag, mae'r cais yn un am dŷ fforddiadwy ond heb unrhyw ddulliau i sicrhau y bydd yn parhau yn fforddiadwy yn unol â Pholisi PT2. Nid oes unrhyw gyfiawnhad yn bodoli ar gyfer symud i ffordd oddi wrth ofynion Polisi PT2.

Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r fynedfa i'r safle.

## **8. Argymhelliad**

### **Gwrthod**

(01) Mae'r awdurdod cynllunio lleol o'r farn bod y gweledd ymlaen i'r briffordd gyhoeddus o'r fynedfa sy'n gwasanaethu'r safle yn is-safonol ac fe allai'r cynnydd yn y defnydd o'r fynedfa fod yn andwyol i ddiogelwch y ffordd. Mae'r cynnig felly yn gwrthdaro gyda Pholisi 1 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi GP1 Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

(02) Cais yw hwn i godi annedd marchnad agored ac mae'r cynnig felly yn groes i Bolisi PT2 y Polisi Cynllunio Dros Dro : Tai mewn Clystyrau Gwledig.

## 7.2

## Gweddill y Ceisiadau

## Remainder Applications

Rhif y Cais: **46C263M** Application Number

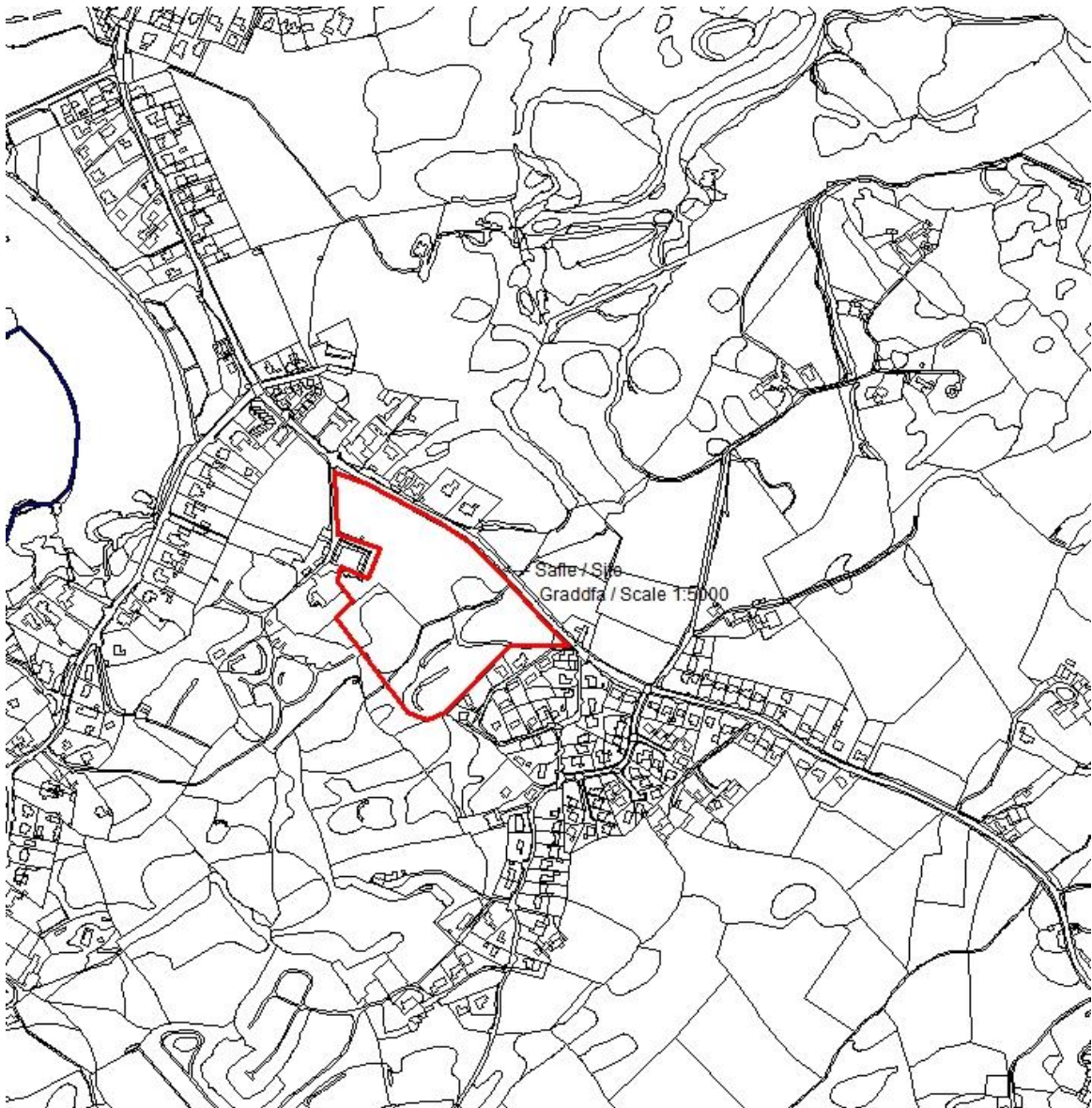
Ymgeisydd Applicant

**Mr Stephen Parry  
c/o RGR Partnership  
1st Floor NatWest Bank Building  
Glanhwfa Road  
Llangefni  
LL77 7EN**

Cais llawn ar gyfer lleoli 11 caban coed ar gyfer pwrpas gwyliau, creu mynedfa newydd a thirlunio yn

Full application for the siting of 11 log cabins for holiday purposes, construction of a new access and landscaping at

Tyn Towyn Caravan Park, Lon St. Ffraid, Trearddur Bay



**Pwyllgor Cynllunio: 05/03/2014**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (NJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

**Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:**

Cafwyd cais hwyr gan yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd D. R. Thomas) i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Oherwydd nad oedd yr Aelodau wedi cael unrhyw hyfforddiant ffurfiol ar y pryd fyddai wedi eu gwneud yn ymwybodol o'r cyfyngiadau amser priodol ar gyfer ateb yn ôl, fe dderbyniwyd y cais hwyr.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2014 fe benderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ohirio ystyried y cais er mwyn gallu cynnal ymweliad safle. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Chwefror.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r safle oddi ar y B4545 Lon Sant Ffraid, sef tir sydd heb ei ddatblygu wedi ei leoli i'r gogledd ddwyrain o faes carafannau Ty'n Towyn. Cais yw hwn i godi 11 caban pren a gwaith tirlunio.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

Yr effaith ar bleserau gweledol a phleserau preswyllo a diogelwch y briffordd.

### **3. Prif Bolisiâu**

#### **Cynllun Fframwaith Gwynedd**

Polisi B1 – Datblygiadau sy'n creu Cyflogaeth  
Polisi CH1 – Datblygiadau Hamdden a Thwristiaeth  
Polisi CH2 – Llety Gwyliau o Safon Uchel  
Polisi D3 – Ardaloedd Cadwraeth Natur  
Polisi D4 – Lleoliad, Gosodiad a Dyluniad  
Polisi D9 – Ardaloedd Amgylcheddol Sensitif  
Polisi D29 – Safon y Dyluniad  
Polisi D31 – Mannau Agored  
Polisi D32 – Tirlunio  
Polisi FF12 – Safonau Parcio

#### **Cynllun Lleol Ynys Môn**

Polisi 1 - Polisi Cyffredinol  
Polisi 5 – Dyluniad  
Polisi 8 – Llety Gwyliau  
Polisi 26 – Parcio Ceir  
Polisi 31 – Ardal Tirwedd Arbennig  
Polisi 32 – Tirwedd  
Polisi 34 - Cadwraeth Natur  
Polisi 35 – Cadwraeth natur  
Polisi 42 – Dyluniad

#### **Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd**

Polisi GP1 – Polisi Cyffredinol  
Polisi GP2 – Dyluniad  
Polisi TR10 – Safonau Parcio  
Polisi TO1 – Atyniadau Newydd ac Estyniadau i hen rai.  
Polisi TO2 – Llety Gwyliau  
Polisi TO10 – Llwybrau Hamdden  
Polisi EN1 – Cymeraid y Tirwedd  
Polisi EN4 – Bioamrywiaeth  
Polisi SG4 – Cael Gwared o Garthffosiaeth



Polisi SG6 – Rhediad Dŵr Wyneb.

**Canllawiau Cynllunio Atodol: Canllawiau Dylunio**  
**Canllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau**

**Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 5**

**TAN5: Cadwraeth Natur**

**TAN12: Dyluniad**

**TAN13: Twristaeth**

**TAN18: Cludiant**

#### **4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoedduswydd**

**Yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd D R Thomas):** Yn gofyn am i'r Pwyllgor benderfynu'r cais oherwydd pryderon a godwyd yn y Cyngor Cymuned am y ffordd fynedfa newydd ymlaen i Lon Sant Ffraid a materion diogelwch traffig. Roedd mantais gynllunio i'r gymuned ynghlwm wrth y cais blaenorol – a fydd y cais newydd hwn yn dod â mantais i'r gymuned? Fe ddylai'r datblygiad ddod o dan rhai amodau – h.y. mantais gynllunio oherwydd bod cynnig blaenorol am ddatblygiad mwy – unwaith y bydd y ffordd yn ei lle efallai y bydd ceisiadau pellach.

Er bod y mwyafrif o bobl yn croesawu buddsoddiad twristaidd mae pryder ynglŷn â cholli llecyn agored. Nodir bod y datblygwr newydd dderbyn caniatâd cynllunio i newid amod ar fythynnod gwyliau fyddai'n caniatáu iddo werthu'r unedau fel llety preswyl.

**Yr Aelod Lleol (Y Cynghorydd T LI Hughes):** Yn cadarnhau ei fod yn cytuno â'r sylwadau a wnaed gan y Cynghorydd D R Thomas.

**Cyngor Cymuned:** Yn gwrthwynebu oherwydd colli ardal werdd; pryderon y bydd yr isadeiledd yn methu ymdopi; dim yn credu bod yr adeiladau'n gweddu gyda'r adeiladau oddi amgylch; mae pryderon ynglŷn â'r fynedfa.

**Adain Prifffyrdd:** Dim sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad er nad oedd gwrthwynebiad i'r un fynedfa mewn perthynas â chais blaenorol a wnaed i godi 51 gabanau coed.

**Ymgynghorydd Ecolegol:** Angen gwybodaeth bellach yn cael ei gefnogi gan arolwg priodol ynglŷn â phresenoldeb rhywogaethau a ddiogelir. Yr adroddiad ychwanegol wedi ei gyflwyno ac amodau wedi eu cynnig.

**Cyfoeth Naturiol Cymru:** yn gwrthwynebu rhoi caniatâd hyd nes bod arolwg pellach wedi ei wneud i weld a oes Madfallod Cribog fwyaf ar y safle. Amodau'n cael eu hawgrymu mewn perthynas â draenio a risg llifogydd.

**Dwr Cymru – Welsh Water** – Dim ymateb i ymgynghori.

**Ymateb y Cyhoedd i Ymgynghori :** Cafwyd 30 o lythyrâu yn gwrthwynebu. Gwnaed gwaith pellach i rybuddio cymdogion ers derbyn adroddiad ecolegol gyda'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau ar 5 Chwefror 2014. Mae'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd hyd yn hyn yn seiliedig ar:

Effeithiau gweledol ac ar y dirwedd;  
Cynnydd mewn ymddygiad gwrthgymdeithasol;  
Cynhyrchu traffig a gwrthdaro;  
Dim digon o isadeiledd i gefnogi datblygiad pellach;

Dim angen amlwg am y datblygiad;  
Y cynnig yn rhan o gynllun ehangach i'r safle;  
Mwy o drefoli er enghraifft, drwy oleuadau artiffisial gyda'r nos;  
Risg llifogydd;  
Carafannau wedi eu cuddio rhag eu gweld ar hyn o bryd ond bydd y datblygiad hwn yn amlwg;  
Cynnig yn tynnu oddi wrth brydferthwch cyfredol yr ardal;  
Dim angen am y datblygiad – mae gormodedd eisoes;  
Effeithiau ar fwynderau preswyl;  
Llygredd swm;



Llygredd goleuni;  
Mwy o sbwriel, troseddu ac ymddygiad gwrthgymdeithasol;  
Effeithiau niweidiol ar rywogaethau a ddiogelir a chynefinoedd naturiol;  
Y dyluniad ddim yn gweddu gyda'r ardal;  
Cymersurolddeb – y cynllun yn rhy fawr a dim yn gweddu i'r amgylchedd adeiledig lleol;  
Dim yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol;  
Mynedfa beryglus mewn lle y cafwyd damweiniau;  
Y cais yn cael ei wneud er budd personol gan yr ymgeisydd.

Bydd materion mewn perthynas ag effeithiau ar y dirwedd, cynefinoedd, effeithiau ar fwynderau preswyl ac yn gyffredinol, pryderon am ddiogelwch y briffordd a thraffig ffordd yn cael sylw ymhellach yn yr adroddiad. Dylid nodi bod Polisi Cynllunio Cymru yn dweud nad yw'r system gynllunio yn bodoli i ddiogelu diddordebau preifat un person yn erbyn gweithgareddau un arall. Prun a yw datblygiad wedi ei fwriadu ar gyfer proffid personol neu i ryw bwrpas personol arall o bwys - rhaid ystyried pob cais yn ôl y deddfau a'r polisiau yn ôl ei rinweddau cynllunio, gan gymryd materion cynllunio o bwys i ystyriaeth.

## 5. Hanes Cynllunio Perthnasol

46C224: Cael gwared o'r 50 o garafannau sefydlog a gwneud lle i ddarparu 50 siale gwyliau pwrpasol ar Barc Carafannau Ty'n Towyn, Trearddur - gwrthodwyd 17/2/92. Caniatwyd Apêl 13/8/92.

46C263B: Troi adeiladau allanol yn llety gwyliau ym Mharc Carafannau Ty'n Towyn, Trearddur - caniatwyd 23/5/97.

46C263C: Troi adeiladau allanol yn unedau gwyliau ac yn un uned breswyl ym Mharc Carafannau Ty'n Towyn, Trearddur – caniatwyd 2/9/99.

46C263D: Cynlluniau llawn i ganiatau 7 o garafannau sefydlog eraill a gosod 3 chaban coed ar Barc Carafannau Ty'n Towyn, Trearddur – tynnwyd yn ôl 8/3/07.

46C263E/ECON: Cynlluniau llawn i ddarparu 55 o gabanau coed i'w codi fesul 5 cam a chau'r fynedfa bresennol o Ffordd Ravenspoint a darparu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i Lôn St. Ffraid – tynnwyd yn ôl 8/2/08.

46C263F/SCO: Barn sgopio amgylcheddol i ddarparu cabanau coed yn Nhy'n Towyn, Trearddur 7/11/06.

46C263H/EIA – cais am 51 o gabanau coed a mynedfa newydd – cymeradwywyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn amodol ar wneud cytundeb adran 106 ond tynnwyd y cais yn ôl gan yr ymgeisydd, Tachwedd 2011.

## 6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

**Yr Egwyddor o Ddatblygu:** Mae polisiau'r Cynllun Datblygu yn caniatáu i rhywun ddatblygu llety gwyliau a gwella cyfleusterau i dwristiaid. Hefyd dan y polisiau yn y Cynllun Datblygu mae darpariaeth i ddiogelu tirwedd a phleserau lleol. Rhaid pwysu a mesur y cynnig yn erbyn yr holl bolisiau cynllunio perthnasol cyn penderfynu a ydyw'n dderbyniol. Mae mwyafrif helaeth y gwrthwynebiadau i'r cynllun yn cyfeirio at yr effaith ar y dirwedd, traffig a phryderon diogelwch y briffordd a'r effaith ar bleserau. Sonia llawer am fudd personol yr ymgeisydd a chredant fod hynny yn digwydd ar draul y gymuned drwyddi draw. Ond mae polisiau dan y cynllun datblygu yn caniatáu datblygiadau. Dan bolisiau eraill cynigir diogelwch i asedion naturiol. Rhaid sicrhau cydbwysedd wrth benderfynu ar y cais.

Mae'r safle ar dir sydd heb ei ddatblygu rhwng y tai a'r Lôn Crecrist a'r prif bentref ei hun yn Ffordd Ravenspoint. Wrth edrych o'r B4545 mae rhywun yn cael cip yn unig ar doeau rhai o'r carafannau ar y safle. Mae tir y safle yn fryniog a chreigiau yn codi ohono yma ac acw. Mae lefelau safle y B4545 ychydig yn is na'r ffordd.

Bwriedir darparu mynedfa newydd i'r ffordd gyferbyn â thŷ Graig Eithin, sef y tŷ cyntaf ar y dde wrth ddod i'r pentref o gyfeiriad y de. O bobtu'r fynedfa hon bwriedir darparu cloddiau pridd wedi eu tirlunio i bwrpas cuddio'r datblygiad o'r lôn. Mae'r 11 caban coed wedi eu gosod mewn grwpiau ar y safle ac ar wahân i ail leoli ac ail osod yn lleol, maent i bob pwrpas yn yr un safle a'r unedau a ganiatawyd yn flaenorol fel rhan o gais 46C263H/EIA oedd am gyfanswm o 51 caban. Mae'r unedau'n cael eu dangos fel rhai unllawr gydag uchder o tua 4.7m i'r grib a gyda throedbrint ac edrychiad allanol tebyg i'r rhai a ganiatawyd yn flaenorol (er bod ystafell 'lofft' yn y rhai blaenorol ac roeddent yn mesur ychydig dros 5m o ran uchder crib). Mae'r cynnig

yn manteisio ar lefelau'r safle a thopograffi er mwyn sgrinio'r datblygiad o olygon y cyhoedd y bwriedir creu lle chwarae i blant ar y safle ger y fynedfa yn lle'r ardal chwarae oedd yn cael ei cholli fel rhan o'r cynnig. Bydd y safle yn cael ei wasanaethu gan ffyrdd mynediad i'r cabanau yn unig ac ni fydd unrhyw gysylltiad rhwng y ffyrdd hyn a'r safle carafannau sydd yr ochr draw yn Bagnol neu Ty'n Towyn. Mae cais diweddar i gadw traciau anawdurdodedig ar ran o'r safle ehangach wedi ei ganiatau o dan gyfeirnod 46C161U ond mae'r traciau hyn yn dod i ben y tu hwnt i'r safle cais presennol. Bwriedir gosod goleuadau lefel isel fydd yn cael eu rheoli drwy amod.

**Materion Polisi a'r Effaith ar y Tirlun ac ar Bleserau:** Nid yw polisïau'r Cynllun Fframwaith yn cefnogi creu rhagor o safleoedd newydd i garfannau sefydlog – mae ynddynt gefnogaeth fodd bynnag i gynyddu'r niferoedd ar safleoedd presennol ond gan gydymffurfio gyda rhai meini prawf. Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn un am gabanau coed ac mae hynny y tu allan i'r diffiniad o garfannau sefydlog – felly cânt eu hasesu yn erbyn polisïau sy'n caniatáu llety gwyliau o safon uchel. Mae Polisi 8 y Cynllun Lleol yn caniatáu unedau o'r fath ac yn enwedig pan fo'r rheini yn rhan o gynllun mwy sy'n ychwanegu at gyfleusterau twristiaeth a hamdden yn yr ardal.

Mae'r rhan hon sydd heb ei datblygu ac sydd y tu allan i'r ffiniau pentref wedi ei dynodi yn Ardal Tirwedd Arbennig yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a dywed y polisi hwn bod disgwyl i unrhyw gynigion i ddatblygu mewn ardaloedd o'r fath roddi sylw arbennig i gymeriad arbennig y tir o gwmpas. Wrth ystyried effaith y cynnig ar y dirwedd bydd raid i'r Cyngor fodloni ei hun bod modd i'r datblygiad asio gyda'r tir o gwmpas heb beri niwed annerbyniol i gymeriad y dirwedd gyffredinol a hynny cyn rhoddi caniatâd cynllunio.

Dywed Polisi EN1 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y bydd raid i unrhyw ddatblygiad asio gyda'r tir o gwmpas heb greu niwed sylweddol i'r Ardal Cymeriad Tirwedd. Mae'r ddwy set o bolisïau yn pennu ffiniau - soniant am niwed **annerbyniol** neu niwed **sylweddol**. Felly nid yw cynnig o angenrheidrwydd yn annerbyniol dan y polisïau hyn os ydyw'n peri niwed bychan iawn neu os oes modd lliniaru unrhyw niwed mewn modd digonol. Yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd dan Ardal Cymeriad Tirwedd 1 cyfeirir at Ynys Cybi lle mae cymeriad yn cael ei ddiffinio'n gryf gan ddaearog y lle. Disgrifir Trearddur fel lle sy'n adlewyrchu datblygiadau twristiaeth gyda gwestyau a pharciau i garfannau. Yr amcanion allweddol yma yw gwella ffiniau'r pentrefi a'r coridorau cludiant a chefnogi a diogelu cynefinoedd er enghraifft.

Mae safle'r cais ar y brif ffordd i Drearddur o BonrhyPont a'r Fali. Mae hwn yn gyswllt cludiant o bwys ac yn enwedig felly yn ystod prysurdeb yr haf. Mae'r cynllun yn darparu pwynt mynedfa newydd yng nghanol clawdd wedi ei dirlunio a hefyd wedi ei ddylunio i adlewyrchu topograffeg naturiol y lle - bydd hwn wedi ei osod yn ôl o ochr agosaf y ffordd ond yn rhedeg yn gyfochrog gyda'r ffordd. Dyluniwyd y clawdd i guddio y rhan fwyaf o'r datblygiad rhag y cyhoedd. Dyma a ddywed paragraff 13 TAN 13 Twristiaeth "*the demand for sites has concentrated on the most popular holiday areas, particularly on the coast, although there is increasing demand inland. New and extended sites should be effectively screened, and planned so as not to be visually intrusive. Sites should not as a rule be allowed immediately by the sea, but should be set back a short distance inland where they are not visible from or along the coast*". Mae'r cynllun a gyflwynwyd yn defnyddio'r dopograffeg leol bresennol i greu pocedi o ddatblygiadau ond fe geir cip o'r safle ac mae hynny'n wir ar hyn o bryd hefyd.

Mae gwrthwynebwyr wedi mynegi pryderon yng nghyswllt effaith weledol y datblygiad ond hefyd yng nghyswllt defnyddwyr arfaethedig y safle, oherwydd y sŵn a'r effaith ar bleserau a chan gynnwys ymddygiad gwrthgymdeithasol honedig a chynnydd yn lefelau'r tressedau oherwydd y defnyddwyr arfaethedig ar y safle, y sŵn a'r styrbans a achosir gan y defnyddwyr a hefyd effeithiau eraill ar y pleserau oherwydd cynnydd yn y goleuadau a hefyd am nad yw'r gwasanaethau sylfaenol yn ddigon mawr i ymdopi gyda'r pwysau. Hefyd mynegwyd pryderon ynghylch y dyluniad. Dylid nodi yma bod y polisïau cynllunio a'r canllawiau cynllunio yn caniatáu sialetau gwyliau. Mae'r cabanau coed wedi eu bwriadu fel llety gwyliau. Nid ydynt yn adlewyrchu dyluniadau tai'r pentref. Maent wedi eu gosod yng nghyd-destun amgylchedd carafannau sefydlog a theithiol a'r pethau hynny sy'n dylanwadu ar ddyluniad - nid tai o gwmpas; bydd yr hawl i ddefnyddio'r unedau dan reolaeth amod a hwnnw yn nodi defnydd gwyliau yn unig. Yng nghyd-destun y dirwedd a'r dopograffeg ni fyddant yn cael eu darllen yn weledol yn erbyn dyluniadau mwy traddodiadol i dai. Dan apêl yn 1992 caniatawyd 50 o sialetau gwyliau ar y safle a'r rheini wedi'u dylunio yn derasau o fnygalos a'r arolygydd ar y pryd yn hyderus na fuasent yn datblygu yn dai parhaol petaent yn cael eu rheoli dan amod preswyllo priodol. Mae'r cabanau coed a gynigir yma, er eu bod yn adeiladau sefydlog, yn debycach i unedau gwyliau pwrpasol na'r terasau o fnygalos a ganiatawyd ar apêl ar y safle.

Mae'r amodau a awgrymir i bwrpas rheoli'r datblygiad yn cynnwys datblygu fesul cam, rheolaeth hefyd dros ddefnydd i sicrhau mai defnydd gwyliau yn unig a wneir ohonynt, rheolaeth dros y goleuadau, y ffensiô a manylion y llecynnau caled, ynghylch manylion y paneli haul a rheolaeth hefyd ynghylch lliw allanol y cabanau a bydd raid cael trefn benodol i reoli'r safle a hynny'n cynnwys cynnal a chadw'r gwaith tirlunio fel

bod modd cymathu'r datblygiad yn ddigonol.

**Cynefin:** Mae rhywogaethau amryfal o adar yn bridio ar y safle a chynefinoedd mathau pwysig o lystyfiant (gwair wedi ei led wella, tir gwair corsiog, creigiau yn brigo i'r wyneb, sgrwb, dwr yn sefyll) yn ogystal â photensial i gael mochdaear ac ymlusgiaid ond nid oes unrhyw rywogaethau prin na rhai cenedlaethol prin ar hyn o bryd. Mae ardaloedd sgrwb o arwyddocad yn y Cynllun Gweithredu Bioamrywiath.

Yr effeithiau sy'n cael eu rhagweld yw colli cynefin a styrbans (yn ystod y gwaith adeiladu ac yn ystod defnyddio'r safle gan ymwelwyr). Byddai'r datblygiad yn arwain at golli ardaloedd o wair wedi ei led wella sydd o ddi-ddordeb cadwraeth eithaf isel. Bydd colli ardaloedd sgrwb yn digwydd ar ffiniau'r prif flociau ond ni fydd hyn yn golygu rhannu'r blociau. Bydd colli tir glaswellt yn arwain at leihau cynefin bwydo moch daear. Bydd defnydd tymor hir gan ymwelwyr yn cael effaith oherwydd styrbans. Bydd colli peth cynefin bridio adar yn digwydd. Ni ystyrir, fodd bynnag, bod y colledion hyn yn rhai sylweddol mewn cyd-destun lleol na rhanbarthol.

Fel mesurau lliniaru awgrymir na ddylai gwaith clirio'r safle ddigwydd ond y tu allan i dymor bridio'r adar ac ym mhresenoldeb ecolegydd cymwysedig er mwyn gallu nodi unrhyw effeithiau na wyddys amdanynt ar hyn o bryd. Bydd cynefinoedd a ddiogelir yn cael eu ffensio a bwriedir gosod amodau er enghraifft mewn perthynas â ierdydd ar y safle a storio deunyddiau i osgoi ardaloedd sensitif. Gallai'r mowndiau sgrinio a fwriedir ddarparu cynefin ychwanegol. Bydd gwaith rheoli gweddill y safle yn cadw ardaloedd o hela am fwyd er enghraifft i foch daear a brain coesgoch. Hefyd, fel rhan o gytundeb adran 106 bydd tir arall nad yw ym mherchnogaeth yr ymgeisydd ac nad yw'n rhan o'r safleoedd carafannau presennol nac yn rhan o safle'r cais ei hun yn gallu cael ei reoli'n addas er mwyn cadw ei werth fel cynefin.

**Effeithiau Traffig:** Roedd y cais blaenorol am 51 o gabanau coed yn cael ei gefnogi gan asesiad cludiant wedi ei baratoi gan ymgynghorwyr priffyrdd ac wedi ei gynnwys mewn Datganiad Amgylcheddol. Nid oedd yr Awdurdod Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r cais hwn yn un am gyfanswm o 11 o gabanau yn unig ac ni ragwelir y bydd unrhyw wrthwynebiad yn cael ei leisio ar sail priffyrdd.

**Effeithiau Economaidd:** Mae'r datblygwr yn awgrymu y bydd un swydd llawn amser a 2 swydd rhan amser yn cael eu creu o ganlyniad i'r datblygiad. Mynegir pryderon gan wrthwynebwyr nad oes unrhyw fanteision economaidd i'r cynllun, gan ddweud mai'r datblygwr yn unig fydd yn elwa o'r cynnig. Nid yw'r cynllun yn dod â chyfleon cyflogaeth mawr yn ei sgil. Er hynny, mae'n debyg y bydd mwy o dwristiaid yn debygol o gyfrannu i'r economi leol. Mynegwyd pryderon cyn hyn nad oes gan Drearddur unrhyw gyfleusterau priodol ar gyfer twristiaid yn arbennig ers i gaffi'r Sea Shanty gael ei ddymchwel. Mae pryderon ynglŷn â'r diffyg o ran cyfleusterau lleol yn cael eu codi unwaith yn rhagor mewn perthynas â'r cais hwn. Fodd bynnag, mae polisi cynllunio'n cefnogi'r egwyddor o ddatblygu cyfleusterau o fewn pentrefi e.e. mae Gwesty'r Seacroft yn ddiweddar wedi ei ailwampio ac y mae cais wedi ei wneud am gaffi newydd.

**Manteision Ehangach yn y Gymuned:** Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol eisoes wedi trafod (fel rhan o'r cais am 51 caban coed) y manteision ehangach i'r gymuned gyda'r ymgeisydd a'r asiant. Mae'r cais cyfredol yn un am gynllun llawer llai. Mae cyfarwyddyd ar gytundebau Adran 106 (Cylchlythyr 13/97 Ymrwymiadau Cynllunio) yn dweud y bydd yn rhaid i ymrwymiadau o'r fath fod yn destun profion llym a'u bod yn:

Angenrheidiol;

Yn berthnasol i gynllunio

Â pherthynas uniongyrchol i'r datblygiad arfaethedig;

Yn perthyn yn deg ac yn rhesymol o ran maint i'r datblygiad arfaethedig;

Yn rhesymol ymhob agwedd arall.

Mae'r adroddiadau ecolegol a gyflwynwyd yn argymhell amodau a strategaethau lliniaru er mwyn delio ag unrhyw effeithiau posibl gaiff y datblygiad ar agweddau ecolegol. Awgrymir y dylid cael Cynllun Rheoli ar gyfer y safle hefyd. Cynigir y gellir sicrhau drwy gytundeb adran 106 y ceir cynllun rheoli cynefin i weddill y tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a hynny er budd ehangach bywyd gwyllt yn yr ardal ac yn fwy na'r hyn sy'n cael ei gynnig o fewn safle'r cais.

Yn ychwanegol i hyn, ceir ar ddeall bod y datblygwr wedi cytuno mewn egwyddor ar gyfraniad ariannol tuag at gost adeiladu llwybr troed i gerddwyr ar Ffordd Ravenspoint, ac mae'r union fanylion yn cael eu trafod ar hyn o bryd.

## 7. Casgliad

Mae cyd-destun polisi cynllunio yn caniatáu'r math hwn o ddatblygiad yn amodol ar fodloni meini prawf. Mae

gwrthwynebiad sylweddol i'r cynllun ymhlith preswylwyr Trearddur ond nid yw maint y consyrn cyhoeddus yn ddigon ynddo'i hun i ddylanwadu ar y broses o wneud penderfyniad ar y cais. Cafodd cynllun mwy ar yr un safle ei ganiatau yn flaenorol. O osod amodau a chytundeb adran 106, ystyrir bod y cais yn un derbyniol.

## **8. Argymhelliad**

**Caniatau'r** datblygiad yn amodol ar wneud cytundeb Adran 106 ( i ddarparu rheolaeth o gynefin ar weddill y tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a hynny er budd ehangach bywyd gwyllt yn yr ardal fydd dros ben yr hyn sy'n cael ei gynnig o fewn safle'r cais a chyfraniad ariannol tuag at ddarparu llwybr troed i gerddwyr ar Ffordd Ravenspoint) ac amodau :

**(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) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn dechrau hyd nes cyflwyno manylion llawn am y ffyrdd mynediad mewnol a'u lefelau, defnyddiau wyneb y ffyrdd a'r draeniad i'r awdurdod cynllunio lleol a hefyd wedi eu cymeradwyo'n ysgrifenedig gan hwnnw. Wedyn bydd raid i'r cynllun gydymffurfio gyda'r manylion cydnabyddedig onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw newid neu amrywiad. Ni fydd yr un ffordd fynediad newydd na thrac ychwanegol yn cael eu darparu heb ganiatâd penodol yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I sicrhau gwedd dderbyniol i'r datblygiad ac i ddiogelu'r cynefin.

**(03) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd oni fydd manylion am y mannau caled ac am y mannau parcio i bob caban coed unigol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn caniatâd ysgrifenedig hwnnw. Wedyn bydd raid i'r cynllun gydymffurfio gyda'r manylion cydnabyddedig onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw newid neu amrywiad. Ni fydd llecynnau caled ychwanegol na phatios na llecynnau parcio ychwanegol yn cael eu darparu heb ganiatâd penodol yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I sicrhau gwedd dderbyniol i'r datblygiad ac i ddiogelu'r cynefin.

**(04) Ni chaniateir dechrau ar y datblygiad hyd oni fydd manylion llawn am y ffensio neu'r waliau arfaethedig i ddiffinio llecynnau'r cabanau coed neu ddarpariaethau cyffelyb y tu mewn i'r safle wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Bydd y waliau/y ffensys yn cael eu dylunio a'u lleoli fel bod y moch daear bob amser yn cael mynediad dirwyr.**

Rheswm: I sicrhau gwedd dderbyniol i'r datblygiad ac i ddiogelu'r cynefin.

**(05) Ni chaniateir dechrau ar y gwaith datblygu hyd oni fydd manylion llawn am oleuo'r safle a manylion am unrhyw oleuadau allanol i gabanau unigol wedi eu cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac wedi derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef. Bydd raid dylunio'r cynllun yn ôl canllawiau y Sefydliad Peirianwyr Goleuadau 'Notes for the Reduction of Obtrusive Light 2005' (neu unrhyw fersiwn ddiwygiedig neu ddiweddarach. Wedyn bydd raid i'r cynllun gydymffurfio gyda'r manylion cydnabyddedig onid yw'r awdurdod cynllunio lleol yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig ymlaen llaw i unrhyw newid neu amrywiad. Ni chaniateir gosod rhagor o oleuadau heb ganiatâd penodol yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: I sicrhau gwedd dderbyniol i'r datblygiad ac i ddiogelu'r cynefin.

**(06) Rhaid adeiladu'r fynedfa ymlaen i Lon Sant Ffraid yn hollol unol â'r cynllun a gyflwynwyd (BM2626-A3-04) a gyflwynwyd ar 16/07/2013. Ni chaniateir dechrau unrhyw ddatblygiad arall a ganiateir yma hyd nes y bo'r fynedfa wedi ei chwblhau yn unol â'r manylion fydd wedi eu cymeradwyo a'i bod yn barod i'w defnyddio.**

Rheswm: I ddarparu rhyngweledd digonol rhwng y fynedfa a'r briffordd gyhoeddus bresennol ar gyfer diogelwch a hwylustod defnyddwyr y briffordd a'r fynedfa.

**(07) Ni chaniateir codi yr un caban coed ar y safle hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i samplau neu gatalogau o'r gorffenwaith allanol yn dangos beth fydd lliw terfynol y cabanau. NI chaniateir defnyddio lliw gwahanol ar unrhyw gaban heb ganiatâd**

## **ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(08) Dim ond i ddibenion gwyliau y caniateir defnyddio'r cabanau coed y rhoddir caniatâd iddynt yma. Bydd raid gofalu am gofrestr o'r holl letywyr yn nodi beth yw cyfeiriad preswyllo parhaol defnyddwyr y safle a bydd y gofrestr hon bob amser ar gael i'r awdurdod cynllunio lleol ei gweld.**

Rheswm: I sicrhau na fydd yr un defnydd amhriodol yn digwydd yn yr ardal.

**(09) Ni chaniateir clirio cynefin yn ystod tymor bridio'r adar (1 Mawrth hyd at 31 Gorffennaf gan gynnwys y ddau ddyddiad). Bydd unrhyw gynefin neu unrhyw blanhigion sy'n cael eu clirio y tu allan i'r cyfnod hwn yn digwydd dan oruchwyliaeth uniongyrchol ecolegydd cymwys a fydd yn cyflwyno ac yn gweithredu ar gamau lleddfu priodol os deuir ar draws rhywogaethau a ddiogelir ar y safle gan ddilyn cynllun a gyflwynir i'r awdurdod cynllunio lleol ac y bydd yr awdurdod yn rhoddi ei ganiatâd ysgrifenedig iddo.**

Rheswm: I ddiogelu rhywogaethau a ddiogelir ac a allai fod ar y safle.

**(10) Ni fydd dim gwaith datblygu yn digwydd hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ef i gynllun rheoli; bydd hwnnw yn rheoli'r cynefinoedd a rhywogaethau a ddiogelir yn ystod y gwaith adeiladu (a hyn yn cynnwys ffens diogelwch i gadw gwaith adeiladu a thraffig arall draw o'r cynefinoedd sensitif, dangos hefyd manylion a lleoliad y mannau caeedig a mannau storio defnyddiau gan gynnwys beth yw'r lefelau uchaf a fydd yn cael ei storio ym mhob cyfnod o'r gwaith, yn dangos camau lleddfu pan ddeuir ar draws rhywogaethau a ddiogelir yn ystod y gwaith clirio a sicrhau mynediad diogel i rywogaethau a ddiogelir yn y mannau bwydo, ar lwybrau, mannau toiled a deyerydd yn ystod y gwaith adeiladu) ac yn ystod y cyfnod wedi'r adeiladu ac i gynnal a chadw y cynefinoedd presennol a rhai a grëir ym mhob cam o'r datblygiad a chan gynnwys rheoli'r lle yn y tymor hir ar ôl y cyfnod adeiladu.**

Rheswm: I ddiogelu unrhyw rywogaethau a ddiogelir ac a allai fod ar y safle ac i ddiogelu a hyrwyddo'r cynefin a rhywogaethau a ddiogelir ar y safle yn y tymor hir.

**(11) Rhaid gwneud gwaith tirlunio cyffredinol yn unol â'r cynllun meistr tirlunio sydd ynghlwm wrth ddyluniad rhif BM2626-A1-02A Ni chaniateir gwneud unrhyw waith datblygu i godi unrhyw un o'r cabanau coed a ganiateir yma hyd nes bod y gwaith o dirlunio'r bwndiau pridd ar y naill ochr i'r fynedfa newydd arfaethedig, wedi ei gwblhau a bod mesurau wedi eu rhoi yn eu lle, fel a gyflwynwyd i'r awdurdod cynllunio lleol gan dderbyn ei ganiatâd ysgrifenedig cyn dechrau plannu, ar gyfer ei ddiogelu yn ystod gwaith adeiladu. Rhaid i weddill y gwaith tirlunio gael ei wneud yn y tymor plannu cyntaf yn dilyn cwblhau'r datblygiad neu ddefnyddio'r cabanau am y tro cyntaf, prun bynnag yw'r cyntaf. Rhaid i'r gwaith o gynnal a chadw'r gwaith tirlunio ddigwydd wedi hynny yn unol â manylion fydd wedi eu cytuno yn y cynllun rheoli y gofynnir am eu cymeradwyo o dan amod 13 uchod.**

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei sgrinio'n ddigonol a'i fod yn toddi i mewn i'r dirwedd ehangach er budd mwynderau.

## **9. Polisiau Perthnasol Eraill**

Cynllun Gweithredu Bioamrywiaeth

TAN 15 Datblygu a Risg Llifogydd