

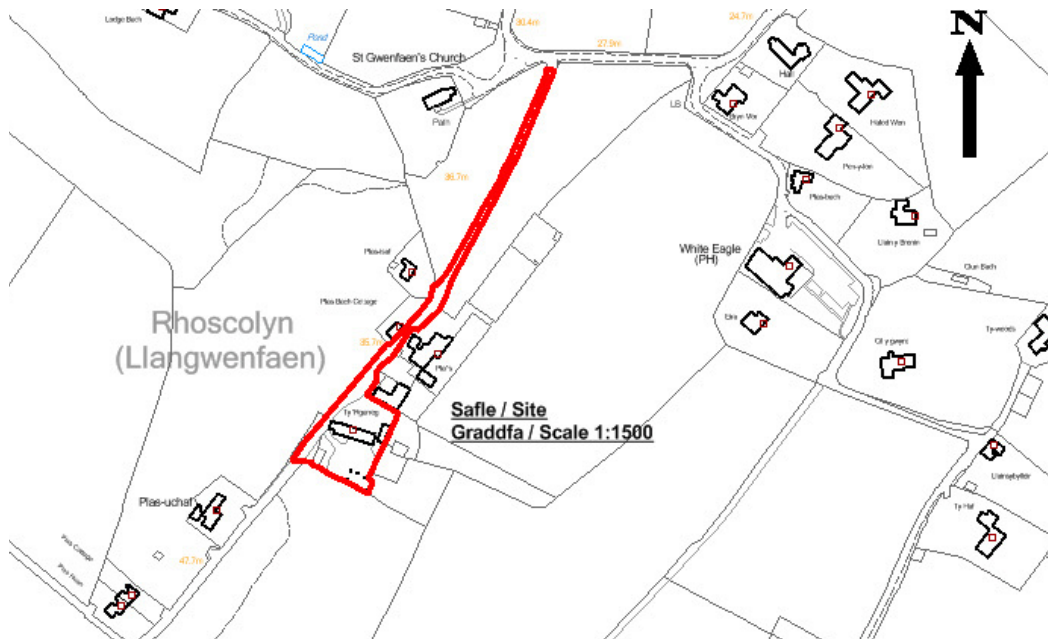
Rhif y Cais: **43C196** Application Number

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: 04/11/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

**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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Hydref 2015.

### **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 caniataol.

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 Bolisiâu**

#### **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 thwrystiaeth  
Polisi D1 AHNE  
Polisi D4 Lleoliad, safle a dyluniad  
Polisi D9 Ardaloedd sy'n amgylcheddol sensitif  
Polisi D10 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** – Pryder mawr ynglŷn ag effaith y datblygiad ar draffig yn Rhoscolyn; mae'r ffordd yn eithriadol o brysur a bydd cadw bwyty yno yn cynyddu'r traffig ar lôn gul a throellog; er gwaethaf cynlluniau i ledu'r fynedfa, bydd yr anawsterau wrth fynd i mewn ac allan o'r safle ar y lôn yn parhau; pryderon ynghylch yr effeithiau ar fusnesau eraill yn arbennig busnesau sy'n paratoi bwyd; mynegwyd pryderon hefyd ynglŷn â'r effaith ar fywyd gwylt ac amaethyddiaeth; yn olaf, mae cyflwr y lôn fynediad yn peri pryder.

**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 lechyd 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 cyhoeddusrwydd 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 polisïau 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 polisïau 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 lle cyn 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 lle cyn 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 gwyrchoedd a'r llystyfiant. Mae'r olygfa o'r llwybr caniatol 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 ddiotal. 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 Priffyrdd 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 ystlumod 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 llecynnau 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-ddwyrainol 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 thriagiannol.

**(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 cynllunio 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.



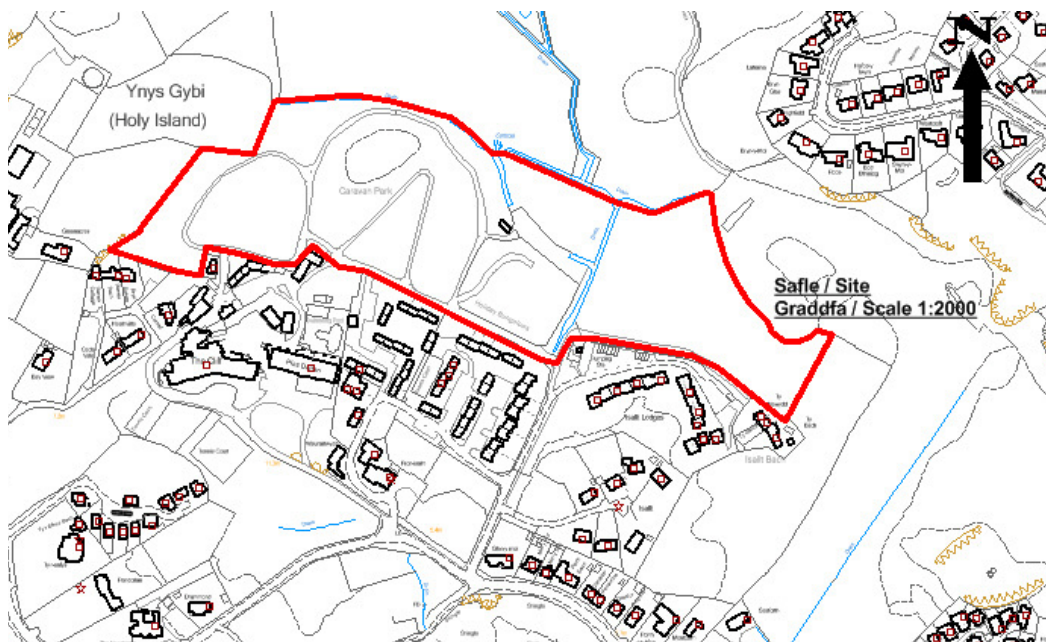
Rhif y Cais: **46C14V/1** Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Robert Songhurst**

Cais llawn i ail-fodelu'r maes carfanau parhaol presennol i ddarparu ar gyfer 14 o garfannau gwyliau parhad wedi'u hail-leoli i'r elfen deithiol 'barhaol' ynghyd ag ymestyn y parc er mwyn ail-leoli 46 o garfannau 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: 04/11/2015**

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

**Argymhelliad:**

Caniatau

**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.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref 2015, penderfynodd yr Aelodau ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 21 Hydref 2015.

### **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 – Trafnidiaeth**

### **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 Ecologol 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 deitihiol 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 ganiatawyd eisoes yn anhebygol 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. Roedd y cais yn cynnig defnyddio'r toiledau a'r cawodydd presennol oherwydd nid oes unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau ac mae carafannau'n gyffredinol â chyfleusterau draenio ynddynt.

## 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.

**Effaith Trigianol:** 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 parchu gofynion polisi o ran ei effeithiau gweledol ac effeithiau ar y tirlun ac mae'n sicrhau gwelliant cyffredinol i'r safle cyfan.

## 8. Argymhelliad

**(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 caniatâd 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.