Rhif: 10

Cais Rhif:	**C17/0317/33/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**31/03/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Buan**
Ward:	**Efailnewydd/Buan**
Bwriad:	**Newid defnydd rhan o gae amaethyddol i storio hyd at 30 carafan deithiol dros fisoedd y gaeaf**
Lleoliad:	**Plas Yng Ngheidio, Boduan, Pwllheli, Gwynedd, LL538YL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. **Disgrifiad:**

1.1 Cais llawn ar gyfer creu safle i storio hyd at 30 o garafanau teithiol dros fisoedd y gaeaf. Mae'r bwriad yn golygu storio 19 carafán deithiol oddi ar faes carafanau teithiol yr ymgeisydd ynghyd a 11 carafán deithiol oddi ar safleoedd eraill. Lleolir y safle mewn pant naturiol ger adeiladau'r fferm tua 100 medr oddi wrth y maes carafanau presennol a 150 medr oddi wrth y fferm dy ac iard y fferm. Bwriedir adeiladu trac newydd i gludo'r carafanau o'r maes carafanau i'r safle storio. Lleolir y trac newydd ar ochr gogledd dwyreiniol i glawdd a fyddai yn ei wahanu oddi wrth y trac presennol sydd hefyd yn llwybr cyhoeddus ac a ddefnyddir i gludo carafanau i'r maes carafanau. Golyga hynny y byddai mwyafrif o'r carafanau yn cael eu cludo o'r maes carafanau i'r safle storio heb ddefnyddio'r ffordd sirol. Bydd llwybr y trac newydd yn torri ar draws y llwybr cyhoeddus mewn un lleoliad er cael mynediad i safle storio. Noder bod llwybrau cyhoeddus eraill wedi eu lleoli tua 160 medr o safle y cais.

1.2 Lleolir y safle mewn pant naturiol ger siediau presennol y fferm.

1.3 Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i ffin y pentref ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun (AGT).

1.4 Cyflwynir y cais i'r pwyllgor oherwydd bod yr ymgeisydd yn Aelod Lleol.

2. **Polisïau Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

Polisi B23 – Mwynderau – Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

Polisi CH22 – rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy -Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol

Polisi CH33 – Diogelwch Ar Ffyrdd A Strydoedd – Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

Polisi D21 - Storio Carafanau Teithiol - Caniatáu cynigion i storio carafanau teithiol cyn belled ag y gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith y datblygiad ar yr ardal leol a defnyddio'r safle i storio carafanau teithiol pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 1: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a thirweddu
AMG 1: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, (Tachwedd 2016)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 18 :Trafnidiaeth (2007)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C16/1090/33/LL - Cynyddu nifer o unedau teithiol o'r 11 ganiatawyd i 19 (8 ychwanegol) a chodi adeilad golchi - Caniatáu - 20 Rhagfyr 2016

C14/1218/33/LL – Newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau / cawod a gosod tanc septig newydd – Caniatáu 27 Mawrth 2015.

C12/0718/33/LL Gwelliannau i'r fynedfa gerbydol a gwaith peirianyddol: Caniatáu 16 Gorffennaf 2012

C12/0195/33/LL Safle ar gyfer 12 carafán deithiol a chyfleusterau ymolchi: Gwrthod 19 Ebrill 2012

C08D/0048/33/AM Tŷ unllawr: Gwrthod 14 Ebrill 2008

C07D/0267/33/AM Adeiladu dau dy: Gwrthod 19 Medi 2007

C02D/0035/33/LL Sied amaethyddol Caniatáu 12 Ebrill 2002

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb dderbyn.
Uned Drafnidiaeth:	Dim yn bwriadu rhoi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Nid yw CNC o'r farn y byddai datblygiad bwriededig yn effeithio ar fater a restrwyd ar Restr Wiro, Cyfoeth Naturiol Cymru. Nid yw CNC yn tybio y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol ar SODDGA Gors Geirch cyfagos.
Uned Bioamrywiaeth:	Nid yw'r bwriad yn debygol o effeithio ar nodweddion ecolegol ond dylai'r ymgeisydd ddarparu cynllun i warchod a gwella Bioamrywiaeth yr ardal ac awgrymir gosod amod ar unrhyw ganiatâd ar gyfer hynny.
Uned Llwybrau:	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 1 gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Wedi ymateb i geisiadau eraill am ddatblygiadau twristiaeth ar y safle. • Fe allai lleoli'r carafanau ar y safle fod yn weladwy o'r llwybr cyhoeddus a grybwyllir yn y cais. • Mae gorllewinol Llyn yn hardd ar bob amser o'r flwyddyn. Mae nifer o ddatblygiadau twristiaeth a ganiatawyd yn ddiweddar yn peryglu llonyddwch a phrydferthwch yr ardal sy'n cael ei werthfawrogi gan bobl leol ac ymwelwyr. • Fe allai caniatáu y cais yma greu cynsail ar gyfer datblygiadau cyffelyb.

5. **Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 – 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r CDU fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae’r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy’n datgan:
“Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi’n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...”.

5.3 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:
“...wrth ystyried faint o bwys i’w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy’n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a’r cefndir i’r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn.”
Yn yr achos hwn, mae polisïau’r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn weddol gyson gyda pholisïau’r Cynllun Datblygu Unedol a’r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol

5.5 Mae polisi D21 yn datgan y caniateir cynigion i storio carafanau teithiol os gellir cydymffurfio gyda’r meini prawf o fewn y polisi. Mae meini prawf 1 a 2 yn ymwneud gyda lleoliad y man storio. Disgwylir i’r lleoliad un ai fod o fewn adeiladau addas presennol neu lle nad oes adeiladau ar gael y defnyddir lleoliadau awyr agored anymwthiol. Mae’r lleoliad sy’n destun y cais wedi ei leoli mewn pant o fewn 10 medr i adeiladau sylweddol y fferm. Sylweddolir bod llwybrau cyhoeddus wedi eu lleoli ar dir y fferm; fodd bynnag, mae’n debygol na fyddai storio carafanau ar y safle yn amlwg o’r llwybrau hynny, neu fannau cyhoeddus lleol oherwydd tirffurfiau naturiol, adeiladau presennol

y fferm a gwrychoedd. Ni ystyrir y byddai'r lleoliad yn cael effaith ar fwynderau gweledol yr ardal. O safbwynt maen prawf 3 o Bolisi D21 bydd rhaid rhoddi amod i sicrhau mai storio carafanau teithiol pan nad ydynt yn cael eu defnyddio bydd yn cymryd lle. Yn sgil yr uchod ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi D21 CDUG.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae'r cais yn golygu creu safle ar gyfer storio hyd at 30 o garafanau teithiol mewn pant yn y tirlun. Ni ystyrir fod y safle'n amlwg nac ymwthiol yn y dirwedd gan fod y safle wedi ei lleoli mewn pant ac ar bwys adeiladau sylweddol y fferm. Er y gall yr unedau a leolir ar y safle fod yn weladwy o olygfeydd pell a thiroedd uwch ni ystyrir y byddai'r bwriad o greu safle storio carafanau yn debygol o greu nodwedd ymwthiol nac amlwg yn y dirwedd sydd o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd. Noder bod llythyr wedi ei dderbyn yn datgan pryder ynglŷn â'r datblygiad ac efallai y byddai'r bwriad yn weladwy o'r llwybrau cyhoeddus ar dir y fferm. Fodd bynnag, mae'r safle wedi ei leoli cryn bellter o'r llwybrau hynny ac yn cael ei gysgodi gan yr adeiladau presennol. Petai peth o'r safle yn weladwy o'r llwybrau hynny, byddai yn cael ei weld ymysg gweithgareddau eraill y fferm a ddim yn nodwedd ar wahân yng nghanol caeau. Er hynny, teimlir y dylid atgyfnerthu'r tirlunio ar hyd y terfyn sy'n cefnu ar y safle a byddai hynny yn gymorth i wella a chreu safle mwy derbyniol o fewn y tirlun ac yn sgil hynny yn cyfarfod awgrym Uned Bioamrywiaeth. Byddai ychwanegu planhigion ar hyd y terfyn yn ychwanegu at uchder y clawdd ac yn cryfhau'r tirlunio presennol, ystyrir y byddai hynny yn unol gyda Pholisi B27 CDUG. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir y byddai'r bwriad i greu safle storio carafanau yn debygol o greu nodwedd ymwthiol nac amlwg yn y dirwedd sydd o fewn dynodiad Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ni ystyrir bod y bwriad yn sylweddol groes i bolisi B10.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Hysbysebwyd y cais ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd 1 llythyr yn datgan pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar y tirlun ac mae'r mater yma yn cael ei drafod dan bennawd perthnasol yng nghorff yr adroddiad. Lleolir y safle tu allan i unrhyw ffin datblygu a tua 300m oddi wrth eiddo preswyl agosaf a leolir i'r dwyrain o'r safle. Mae natur a lleoliad y bwriad yn annhebygol o gael effaith negyddol ar fwynderau trigolion cyfagos. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi B23 CDUG

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae polisi CH33 CDUG yn ymwneud a diogelwch ffyrdd. Mae'r cais yn golygu creu safle storio carafanau teithiol ar gyfer maes carafanau ymgeisydd ynghyd a charafanau teithiol o safleoedd eraill. Mae'r safle wedi ei lleoli ar dir y fferm tua 100 medr oddi wrth y maes carafanau presennol. Bwriedir adeiladu trac newydd ar gyfer cludo'r 19 carafán deithiol a leolir ar y fferm i'r safle storio a bydd yr 11 carafán sy'n weddill yn cael eu cludo ar hyd y

ffordd sirol ac yn defnyddio'r fynedfa bresennol i'r maes carafanau i gael mynediad i dir y fferm. Ni ystyrir y bydd y bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd a derbyniwyd sylwadau'r Uned Trafnidiaeth yn datgan nad oes gwrthwynebiad i'r bwriad. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi CH33 o ganlyniad.

Materion bioamrywiaeth

5.9 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan nid oedd gwrthwynebiad i'r bwriad

6. **Casgliadau:**

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau, a chanllawiau lleol a sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir bod y datblygiad yma yn dderbyniol. Ystyrir na fydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar fwynderau gweledol yr ardal, trigolion cyfagos nac yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd.

7. **Argymhelliad**:

7.1 Caniatáu - amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a cynlluniau
3. Cyfyngu nifer i 30 carafán mewn cyfanswm.
4. Tirlunio ar hyd y clawdd sy'n terfynu ar y safle o fewn y tymor plannu cyntaf wedi gweithredu'r caniatâd.
5. Storio carafanau teithiol dros cyfnod y gaeaf yn unig.