

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 10

Cais Rhif: C17/0953/18/LL

Dyddiad 02/10/2017

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel

Bwriad: Creu safle 'glampio' gan gynnwys 6 Pabell Gloch, Cysgodfan Bwyta ac Adeilad Mwynderol

Lleoliad: Hafan y Wennol, Nant Y Garth, Y Felinheli, LL56 4QF

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i greu safle “glampio” newydd ar dir amaethyddol ger Nant y Garth ar ffordd y B4547 rhwng y Felinheli a Phentir. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys sawl elfen :

- 6 pabell “cloch” – fe fyddai gan y rhain ddiamedr o 5-6m ac fe fyddent ar lwyfannau pren a fyddai'n cael eu codi a'u storio yn ystod y gaeaf
- Adeilad mwynderol – fe fyddai hwn yn adeilad parhaol gyda waliau o gerrig a phren a tho llechi. Fe fyddai'n 10m o hyd, 6.4m o led ac yn 3.8m at frig y to.
- Pabell gymunedol ganolog ar gyfer coginio a bwyta ynghyd â gweithgareddau cymdeithasol
- Ffordd fynediad a man parcio wedi eu ffurfio o gerrig mâl - fe fyddai'r holl barcio ger y fynedfa gyda llwybrau troed yn unig yn arwain at y pebyll
- Gwaith trin dŵr aflan
- Gwaith tirlunio i atgyfnerthu'r sgrinio

1.2 Fe fyddai'r cyfleuster yn defnyddio mynedfa gerbydol bresennol oddi ar y briffordd ac mae llwybr cyhoeddus yn arwain trwy'r safle tuag at Barc Goedwig y Gelli Gyffwrdd.

1.3 Saif y safle ger grŵp o dai mewn ardal wledig ar lain o borfa rhwng dwy goedwig, oddeutu 1.4km i'r dwyrain o bentref arfordirol-gwledig Y Felinheli fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig, fel y'i dynodwyd gan CADW a Chyfoeth Naturiol Cymru.

2. Polisiâu 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 Lleol Gwynedd ac Ynys Môn.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017) (fel y diwygiwyd gan adroddiad yr arolygydd 30 o Fehefin, 2017)**

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

CYF 6: AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNEDAU NEWYDD AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT

TWR 5: SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA A LLETY GWERSYLLA AMGEN DROS DRO

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

AT 1: ARDALOEDD CADWRAETH, SAFLEOEDD TREFTADAETH Y BYD A THIRWEDDAU , PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL COFRESTREDIG

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 6 - Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu – mae'r fynedfa mewn man peryglus a chyflwr y ffordd fynediad yn wael.
Uned Trafnidiaeth :	Dim Gwrthwynebiad Byddai'r niferoedd isel o ddefnyddwyr yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac mae'r gwelededd o'r fynedfa yn cyrraedd y safonau angenrheidiol
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Swyddog Carafanau:	Sylwadau - bod angen sicrhau bod y trefniant safle'n cwrdd gyda gofynion statudol
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad - datganwyd pryderon cychwynnol ynghylch y cyfleuster draeniad dŵr aflan ond fe dderbyniwyd gwybodaeth bellach i oresgyn y pryderon hynny.
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd :	Sylwadau ynghylch sicrhau bod y system garthffosiaeth yn cwrdd â'r safonau priodol
Gwasanaeth Tân :	Sylwadau - bod angen sicrhau bod y trefniant safle'n cwrdd gyda gofynion statudol – nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd cymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu'r cais ar seiliau nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol:

- Bod y dystysgrif perchnogaeth ar y ffurflen gais yn anghywir
- Bod swyddogion wedi tresbasu ar dir preifat wrth ddelio gyda'r cynnig

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

Egwyddor y datblygiad

Yr unedau gwyliau

- 5.1 Mae'r cais yn golygu sefydlu safle glampio a fyddai'n cynnwys 6 pabell "cloch" a fyddai ar y safle trwy'r tymor gwyliau. Mae llety gwersylla amgen dros dro o'r fath yma yn cael ei ystyried dan bolisi TWR 5 Cynllun Datblygu Lleol. Mae'r polisi yma yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla neu lety wersylla amgen dros dro os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Mae'r rhain yn cynnwys
- Bod y datblygiad o ansawdd uchel a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol
 - Bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled
 - Bod y cysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
 - Dylid lleoli unrhyw gyfleusterau atodol mewn adeilad presennol neu, os nad yw hyn yn bosib, bod unrhyw gyfleuster newydd yn gymesur a graddfa'r datblygiad
 - Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol
 - Bod meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig
 - Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio (fe werthir y pebyll ar ddiwedd pob tymor ac fe gedwir y llwyfannau pren yn yr adeilad mwynderol).
- 5.2 Saif y safle sydd dan sylw mewn cefn gwlad agored, oddeutu 300m o ffordd ail-ddosbarth sydd â chysylltiadau hwylus i brif rwydwaith ffyrdd yr ardal. Byddai'r chwe uned wedi eu gwasgaru ar draws y safle gyda mynediad troed yn unig atynt o'r safle parcio canolog. Mae'r safle mwy neu lai wedi ei amgylchynu gan goed ac oherwydd hyn, ynghyd â ffurfiant y tir, nid ydyw'n weladwy o unrhyw welfannau cyhoeddus (ar wahân i'r llwybr cyhoeddus sy'n arwain trwy'r safle). Heibio'r ffin ddwyreiniol ceir tri thŷ annedd, un sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd, ynghyd â dau arall sydd mewn perchnogaeth breifat a bwriedir atgyfnerthu'r sgrin goed ar hyd y ffin hon er cynorthwyo gyda'r sgrinio o'r mannau hynny.
- 5.3 Er nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad mae'n debygol y byddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath. Mae'r unedau a fwriedir yn bebyll cyfnas a fyddai'n sefyll ar lwyfan pren, gydag ardal allanol pren er mwynderau'r gwersyllwyr. Fe fyddai'r pebyll a'r llwyfannau yn cael eu symud o'r safle y tu allan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

i'r tymor ymwelwyr. Fe ystyrir y byddai dyluniad, gosodiad ac edrychiad y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

- 5.4 Byddai mwyafrif y cae yn parhau i fod yn wair ac ni fyddai angen lleiniau caled, ar wahân i'r trac mynediad a man parcio. Fe ystyrir y byddai'r rhain yn gweddu i'r dirwedd amaethyddol mewn modd derbyniol ac ni fyddai gormodedd o leiniau caled yn gysylltiedig gyda'r bwriad.
- 5.5 Nid yw'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i'r fynedfa ac nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon am y bwriad. Gan mai safle glampio a fwriedir ni fyddai ymwelwyr i'r safle yn tynnu carafân y tu ôl i unrhyw gerbyd ac ni ddisgwylir cynnydd sylweddol yn nefnydd y fynedfa yn deillio o chwe cherbyd ychwanegol am gyfnodau dros dro. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol o ran ei effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.
- 5.6 Yn sgil yr asesiad uchod fe ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda meini prawf y prif bolisi perthnasol yn y CDLL, sef Polisi TWR 5, ac felly bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Yr adeilad mwynderol

- 5.7 Bwriedir codi adeilad newydd er mwyn darparu gwasanaethau megis cawodydd a thoiledau. Mae Polisi CYF 6 CDLL yn caniatáu cynigion ar gyfer unedau newydd ar gyfer diwydiant neu fusnes, os gellir cwrdd â'r meini prawf canlynol:
1. Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw
 2. Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw
- 5.8 Fe fyddai'r adeilad o ddyluniad, graddfa a natur dderbyniol o ystyried ei leoliad a phwrrpas, hefyd ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro gyda defnyddiau tir eraill gerllaw. Ystyrir felly fod yr adeilad yn cydymffurfio â gofynion polisi CYF 6 uchod.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Mae coedwigoedd oddi amgylch ffiniau'r safle ac mae'r rhain, ynghyd â ffurfiant y tir, yn cysgodi'r safle o'r dirwedd ehangach. Bwriedir hefyd atgyfnerthu'r gwrych sydd rhwng y safle a'r tai gerllaw gyda phlannu ychwanegol o rywogaethau brodorol. Ystyrir nad ydyw'r safle yn un ymwithiol yn y dirwedd fel y mae ar hyn o bryd ac felly na fyddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal. Fe fyddai'r adeilad wedi ei lleoli yn agos at goedwig sy'n ffinio gogledd y safle a phrin y byddai'n weladwy o'r tu allan i'r safle. Byddai'r deunyddiau a dyluniad yn gweddu gyda'r hyn a ddisgwylir o adeilad amaethyddol traddodiadol ac yn addas ar gyfer y lleoliad. Ystyrir fod y bwriad felly yn dderbyniol o safbwynt Polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4 y CDLL.
- 5.10 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dinorwig. Mae'r bwriad yn ymwneud â chreu safle gwersylla amgen newydd ac, o safbwynt ei leoliad a'i faint, ystyrir mai yn lleol yn unig y byddai effaith weledol y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.11 Lleolir y safle yng nghefn gwlad a cheir rhai tai preswyl yn y cyffiniau. Safle glampio bychan a fwriedir ac yn sgil y pellteroedd rhwng y safle a'r tai yn y cyffiniau (dros 15m) ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.12 Mae gan y safle fynediad uniongyrchol presennol i ffordd ail-ddosbarth ac nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth bryderon am y bwriad. Gan mai safle glampio bychan a fwriedir ni ddisgwylir cynnydd sylweddol yn nefnydd y fynedfa nac yn natur y cerbydau a fyddai'n ei defnyddio. Yn sgil hyn ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran ei effaith ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt diogelwch ffyrdd a Pholisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Derbyniwyd Adroddiad Estynedig Cynefinoedd Cam 1 gyda'r cais ac fe nododd CNC ei fod yn dderbyniol gan awgrymu dilyn argymhellion yr adroddiad. Fe ystyrir felly nad oes felly bryderon bioamrywiaeth yn gysylltiedig gyda'r cais a bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 19 y CDLL

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac na fyddai'n cael effaith niweidiol sylweddol ar y dirwedd, mwynderau trigolion lleol na diogelwch ffyrdd.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu - amodau -

1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Unol â chynlluniau a gyflwynwyd.
3. Nifer o unedau ar y safle ar unrhyw un adeg i'w cyfyngu i 6.
4. Cyfyngu tymor i rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref.
5. Cadw cofrestr.
6. Y pebyll a'r llwyfannau pren naill ai i'w tynnu o'r safle yn gyfan gwbl neu eu storio o'r golwg yn yr adeilad mwynderol yn ystod y cyfnodau pan mae'r safle yn gaeedig.
7. Amodau Tirlunio
8. Cyflawni'r argymhellion bioamrywiaeth.