Rhif: 15

Cais Rhif:	**C17/1218/44/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**05/12/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Gorllewin Porthmadog West**
Bwriad:	**Creu maes carafannau statig newydd ar gyfer 11 carafan, ynghyd â chodi adeilad derbynfa / lolfa newydd, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio a maes chwarae**
Lleoliad:	**Tir Ger - Mynedfa i Garreg Goch Caravan Park, Ffordd Morfa Bychan, Morfa Bychan, Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i greu maes carafannau statig newydd ar gyfer 11 carafan ynghyd â chodi adeilad derbynfa/lolfa newydd, storfa biniau, creu mynedfa gerbydol newydd a ffordd fynediad, llecyn parcio, tirlunio a maes chwarae. Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'i gyflwyniad gwreiddiol trwy gynnwys safle draenio carthffosiaeth newydd o fewn rhan o'r maes parcio bwriedig.

1.2 Mae'r safle presennol yn lecyn o dir gwyrdd gyda olion o glirio gweddol ddiweddar (twmpathau o ddrain ac eithin). Mae gwrychoedd a choed yn wasgaredig ar hyd ffiniau'r safle gyda thai preswyl yn ochri gyda'r ffiniau ar dair ochr a ffordd gul di-ddosbarth breifat yn rhedeg heibio rhan o ochr gorllewinol y safle. Mae'r ffordd yma (sydd hefyd yn wedi ei rhannu gyda llwybr cyhoeddus) yn arwain at faes carafannau sefydledig sydd yn ochri gyda rhan o safle'r cais yma yn unig ac nid yw yn arwain trwadd at unrhyw ffordd arall gerllaw.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a thu allan (er yn gyfochrog) i ffin datblygu pentref Morfa Bychan fel a ddiffinir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl).

1.3 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y canlynol:

- Creu mynedfa gerbydol newydd gyda ffordd safonol yn yn arwain at y carafannau unigol
- Creu safle parcio i staff ag ymwelwyr gyda 6 llecyn yn mesur 2.6m x 4.8m yr un yma hefyd y gosodir gwaith trin y safle gyda system suddfan gysylltiedig
- Adeilad derbynfa a lolfa newydd gyda adnoddau cysylltiol fyddai'n cynnwys arwynebedd llawr o oddeutu 90m² ag yn 4.5m o uchder wedi ei orffen yn allanol gyda chymysgedd o rendr a bric a tho brig o lechen naturiol.
- 11 llecyn unigol ar gyfer carafannau statig ar sylfaen concrid gyda decio pren allanol ag 1 man parcio cysylltiedig
- Tirlunio gwasgaredig o fewn y safle gyda chymysgedd o goed a gwrychoedd amrywiol gyda llecynnau gwair agored oddiamgylch
- Maes chwarae agored tu cefn i'r adeilad derbynfa

1.5 Er gwybodaeth, ni gyflwynwyd ymholiad am gyngor cyn cyflwyno cais ynglyn â'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais i bwyllgor am benderfyniad ar sail nifer y carafanau arfaethedig.

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 Lleol.

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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 4: Dylunio a thirweddu
TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwersylla amgen parhaol
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd
AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Yn ogystal a'r uchod, credir hefyd fod y canlynol yn berthnasol:

Canllaw Cynllunio Atodol - Llety Twristiaeth (2011)

Isle of Anglesey, Gwynedd and Snowdonia National Park – Landscape Sensitivity and Capacity Assessment – Gillespies Mawrth 2014

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.
Nodyn Cyngor Technegol 13 – Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 18 – Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Ni welir fod unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle yma.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Gwrthwynebu'r cynllun ar sail gor-ddatblygu, trafnidiaeth anaddas a fyddai'n deillio o'r cynllun a lleoliad y cynllun ynghanol cartrefi. Mae'r datblygiad yn anaddas i'r ardal.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad gan fod y safle wedi ei leoli oddiar ffordd breifat ag felly ni fyddai angen trwydded gan yr Awdurdod Priffyrdd.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw yn wreiddiol ond o ganlyniad i ddiwygio'r bwriad i gynnwys gwaith trin preifat, gwrthwynebir y cais.
Dŵr Cymru:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol oherwydd diffyg capasiti yn y system gyhoeddus i dderbyn cysylltiadau newydd. Ar ol diwygio'r cais i gynnwys system drin preifat, tynnwyd y gwrthwynebiad yn ol.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r safle yn un o laswelltir gan gynnwys mannau gwlyb a mannau tywodlyd. Mae hefyd rhywfaint o ddrain duon

yn tyfu ar y safle. Mae'r safle wedi ei glirio o eithin a choed eraill yn ddiweddar iawn, o bosib fel paratoad ar gyfer y datblygiad yma.
Nid oes unrhyw asesiad o werth Bioamrywiaeth y safle wedi ei gyflwyno ac nid oes unrhyw fesurau lliniaru wedi eu cynnig am y golled yma o ardal led-naturiol.
Mi fydd rhaid derbyn adroddiad ecolegol rhagarweiniol cyn gallu penderfynu ar y cais. Mi ddylai adroddiad gynnwys asesiad o'r safle ynghyd a mesurau lliniaru priodol.

Uned Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Swyddog Carafanau:	Sylwadau ynglyn â'r angen am dystysgrif ar gyfer y defnydd bwriedig, nodir nad yw yn wybyddus beth fyddai maint y carafanau ag felly er mwyn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu o ran pellteroedd ac ati, fe all hyn effeithio ar ddwysedd y safle.
Gwasanaeth Tan:	Dim sylw
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gor-ddatblygiad o safle cyfyng
- Ffordd ddim yn addas ar gyfer traffig ychwanegol
- Pryder am lifogydd/materion draenio
- Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol
- Colli preifatrwydd/effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos
- Colled o lecyn gwyrdd
- Diffyg cydymffurfiaeth gyda polisiau
- Tu allan i'r ffin datblygu
- Gormodedd o garafanau tebyg eisioes yn y pentref
- Effaith niweidiol ar dirlun wedi ei warchod

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Perchnogaeth tir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae nifer o bolisïau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth ystyried cais fel yma. Un o'r prif bolisiau i'w ystyried wrth asesu egwyddor y datblygiad yw polisi TWR 3. Y rhan perthnasol o'r polisi o safbwynt y cais penodol yma oherwydd ei leoliad oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig yw rhan 1 sydd yn datgan y *"gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn…Ardaloedd Tirwedd Arbennig"*

Mae'r safle, a Morfa Bychan yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 02 Bae Porthmadog a Thremadog, ac wedi ei ddynodi oherwydd ei swyddogaeth bwysig fel gosodiad ac 'adwy' arfordirol i Eryri. Oherwydd ei leoliad y tu allan i'r Parc Cenedlaethol a phoblogrwydd yr arfordir, mae'r ardal dan bwysau gan ddatblygiadau sy'n gysylltiedig a thwristiaeth fel a geir yn yr achos yma.

5.2 Nodir fod Morfa Bychan yn anheddle sylweddol yn barod gyda nifer uchel o dai preswyl ac unedau gwyliau wedi eu gwasgu gyda'u gilydd. Ystyrir fod dynodiad yr ardal erbyn hyn fel Tirwedd Arbennig wedi ei wneud yn benodol ar gyfer cyfyngu ac arafu'r datblygiadau twristiaeth dwys yn benodol.

5.3 Nid yw'r polisi felly yn caniatáu datblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r cais dan sylw yn un i greu safle cwbl newydd. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 CDLL.

5.4 Mae polisïau AMG: 2 a AMG: 3 hefyd yn ystyried cynigion o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Ystyrir fod y dynodiad a'r polisïau yma yn berthnasol ar gyfer y datblygiad yma, gan ei fod yn golygu creu maes carafanau sefydlog o'r newydd ar lecyn o dir gymharol gyfyng sydd yn cyfrannu yn bositif tuag at edrychiadau o fewn a thu allan i'r safle.

5.5 O fewn Datganiad Cynllunio Cefnogol a gyflwynwyd gyda'r cais, honnir fod y safle o fewn ardal sydd wedi ei ddatblygu yn ddwys eisoes ag na fyddai yn arwain at nodwedd ymwthiol amlwg. Credir y byddai yn ymdoddi gyda datblygiadau cyfochrog ag oddi mewn yr ardal yn gyffredinol ag na fyddai yn groes i ofynion polisïau perthnasol yn ymwneud ag Ardaloedd o Dirwedd Arbennig.

5.6 Comisiynwyd astudiaeth ar ffurf adroddiad gan gwmni Gillespies gan Awdurdodau Lleol y Gogledd Orllewin mewn ymateb i bwysau cynyddol ar y tirlun er mwyn gwarchod y tirluniau mwyaf sensitif a nodedig rhag datblygiadau amhriodol ag er mwyn annog datblygiad addas o fewn ardaloedd priodol. Mae'r adroddiad yn darparu astudiaeth yn seiliedig ar dystiolaeth o sensitifrwydd a chapasiti cymharol o'r tirlun i gymhwyso amrywiol fath o ddatblygiadau ac o wahanol faint. Mae asesiad capasiti ardal Porthmadog (ble mae Morfa Bychan wedi ei gynnwys) yn nodi (dim ond fersiwn Saesneg a gyhoeddwyd):

"Due to the considerable numbers of static caravan/chalet parks, in combination with the overall higher sensitivity, there is no capacity for further static caravan/chalet park developments and extensions".

5.7 Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau AMG2 a AMG3 gan nad oes sylw ddigonol wedi ei roi i ddynodiad Ardal Cymeriad y Tirwedd nac ychwaith sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac amddiffyn golygfeydd lleol a strategol ac nad oes ystyriaeth briodol wedi ei roi i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau fod y datblygiad yn ychwanegu tuag at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig.

Mwynderau gweledol

5.8 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos bwriad i gynnal tirlunio o fewn y safle, ac fel fyddai'n arferol byddai amod yn cael ei gynnwys i gytuno ar fanylion tirlunio addas.

Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn annerbyniol o agwedd yr elfen yma ac y byddai oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 4 CDLL sy'n ymwneud â chynlluniau tirlunio datblygiadau.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Fel sydd wedi ei nodi uchod, derbyniwyd gwrthwynebiadau gan drigolion lleol gan gyfeirio at effaith niweidiol tebygol y bwriad ar eu mwynderau preswyl. Mae natur y math yma o ddatblygiad yn debygol o amharu i raddau ar fwynderau cyffredinol unrhyw ardal oherwydd natur y symudiadau, aflonyddwch, sŵn ac ati.

5.10 Derbynir fod y safle o fewn pentref gyda phresenoldeb nifer uchel iawn o garafannau a safleoedd carafannau sefydledig ac felly gellir dadlau fod elfen o amharu eisioes yn bodoli. Er hynny, nid yw hynny yn gyfiawnhad yn ei hun i ganiatau datblygiadau pellach allai amharu ar y gymdogaeth leol. Mae tai preswyl presennol yn amgylchynu'r safle ar dair ochr, rhai o fewn pellter o oddeutu 12m i rai o'r unedau arfaethedig. Er fod tirlunio a gwaith triniaeth ffin yn cael eu cynnig ni fyddai hyn yn ei hun yn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos yn gyfan gwbl. Mae gofynion polisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Credir felly fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae polisïau TRA 2 a TRA 4 CDLL yn ymwneud ac asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar faterion yn ymwneud a diogelwch ffyrdd. Amlygwyd pryder gan drigolion lleol am y bwriad o ran y cynnydd yn deillio o'r datblygiad ar ffordd gul bresennol. Er hynny, nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth gan mai ffordd breifat yw'r ffordd ac na fyddai bodloni safonau arferol yn berthnasol yn yr achos yma. Mae'r ffordd yn cael ei rhannu gyda llwybr cyhoeddus, ond nid oes pryder wedi ei amlygu o safbwynt yr agwedd yma ychwaith. Nid yw'n debygol felly o achosi effaith andwyol o safbwynt diogelwch ffyrdd, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau uchod.

Materion bioamrywiaeth

5.12 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn datgan nad oedd unrhyw asesiad o werth Bioamrywiaeth y safle wedi cael ei gyflwyno ac nad oedd unrhyw fesurau lliniaru wedi cael eu cynnig am y golled yma o ardal led-naturiol. Er mwyn bodloni'r pryder yma ag er mwyn gallu asesu unrhyw fwriad yn nheramu cydymffurfiaeth gyda gofynion polisi AMG 5, nodwyd y byddai'n rhaid derbyn adroddiad ecolegol rhagarweiniol cyn gallu penderfynu ar y cais. Ond oherwydd fod gwrthwynebiad sylfaenol i'r cais o safbwynt gofynion polisiau eraill, ni chredir fod cyfiawnhad yn yr achos yma i orfodi'r ymgeisydd i baratoi a chyflwyno arolwg o'r fath.

Materion Is-adeiledd

5.13 Cyflwynwyd y cais yn wreiddiol gan ddangos bwriad i gysylltu draeniad budr y safle i'r brif garthffos gyhoeddus. Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yma gan Dŵr Cymru oherwydd y byddai yn gorlwytho'r system gyhoeddus. O ganlyniad, diwygwyd y cais trwy gynnwys gwaith trin preifat ar y safle, ac o ganlyniad, tynnwyd gwrthwynebiad Dŵr Cymru yn ôl.

5.14 Ond trwy ddiwygio'r cais i gynnwys gwaith trin preifat ar y safle yn hytrach na chysylltu gyda'r prif garthffos gyhoeddus, mae Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn gwrthwynebu'r bwriad yn ei ffurf diwygiedig. Maent yn datgan:

"Mae'r safle o fewn ardal carthffosydd cyhoeddus ac mae'r cais yn awgrymu y bydd draeniad budr yn cael eu trin gan tanc trin carthion. Mae'r cais wedi'i ddiwygio o gysylltu i'r prif garthffos i gysylltu i danc trin carthion. Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd a system garthffosiaeth gyhoeddus (prif garthffos yn rhedeg trwy'r safle) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt yr amgylchedd. Nid yw diffyg cynhwysedd neu gynlluniau i wella cynhwysedd yn rheswm digonol i ymgymerwr carthffosiaeth wrthod cysylltu yn ol Adran 106 o'r Deddf Diwydiant Dwr 1991, a gallwn wrthod darparu caniatad ar gyfer gweithfeydd trin preifat yn yr achosion hynny".

5.15 O ganlyniad i'r uchod, ni chredir fod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt yr agwedd yma, a'i fod oherwydd hynny yn groes i ofynion perthnasol polisi ISA 1.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Fel y cyfeirwyd ato eisoes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â'r datblygiad arfaethedig. Fe ystyrir fod y materion perthnasol wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod.

5.17 Mae'r hyn a ellir ei ystyried fel materion cynllunio perthnasol yn eithaf penodol, ni roddir ystyriaeth i'r holl faterion a godwyd yn y sylwadau megis perchnogaeth tir, ayyb gan nad ydynt yn berthnasol yn ôl deddfwriaeth cynllunio.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma i greu maes carafannau statig newydd yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir.

7. Argymhelliad:

Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle carafanau sefydlog oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisiau TWR 3, AMG 2 ac AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd carafanu sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau TWR 3, AMG 2 a AMG 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

2. Mae polisi ISA 1 yn caniatau cynigion pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth preifat o fewn ardal sydd a system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ag felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1.

3. Mae gofynion perthnasol PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch neu ffurfiau eraill o

aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu pellach ar fwynderau trigolion lleol ag y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt polisi PCYFF 2.