

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

**Rhif: 3**

**Cais Rhif: C17/1056/39/LL**

**Dyddiad 31/10/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanengan**

**Ward: Llanengan**

**Bwriad: Cais ar gyfer lleoli 10 carafan deithiol ac un carafan sefydlog ar gyfer rheolwr, codi bloc cawodydd a thoiled, ffens atal swm, clawdd, ffordd mynediad newydd a llefydd parcio i gapel gerllaw**

**Lleoliad: Frondeg, Llanengan, Pwllheli, LL537LL**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cyflwynwyd y cais gerbron cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 26 Chwefror 2018 pryd y penderfynwyd gohirio ystyriaeth y cais er rhoddi cyfle i'r aelodau ymweld a'r safle cyn trafod y mater yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio. Cais llawn i sefydlu maes carafanau teithiol ar gyfer 10 carafán teithiol a lleoli carafán warden sefydlog, adeiladu bloc toiledau a chreu trac o'r safle i'r ffordd sirol. Bwriedir adeiladu bloc toiledau yn mesur 9.9 metr o hyd a 4 metr o led a'i leoli ar ran uchaf y safle. Bydd yr adeilad yn cael ei orchuddio gyda sitiau dur gwyrdd tywyll i'r waliau a llwydlas i'r to. Nid yw'r ymgeisydd wedi datgan yn y cais sut caiff wared â charthion. Bwriedir gosod y carafanau teithiol o amgylch terfyn y cae a lleolir carafán rheolwr yng nghornel deheuol y cae. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeiladu trac fel ffordd mynediad newydd i'r safle. Bydd y trac yn arwain o'r safle heibio cefn eiddo preswyl a adwaenir fel Fron Isaf ac ymlaen i'r dwyrain am tua 300 metr at fynedfa bresennol cae ger eiddo a adwaenir fel Wern. Bwriedir codi ffens atal sŵn 2.2 metr mewn uchder er mwyn lleihau effaith gweithgareddau ar hyd y ffordd ar drigolion eiddo Fron Isaf. Bydd y trac ar y cyfan yn mesur tua 6 metr o led ar wahân i ran ohono a leolir ger y ffordd sirol a fydd yn mesur 10 metr o led ac yn cynnwys gofod parcio rhwng y trac a gwrych y ffordd sirol. Datgan yr ymgeisydd y bydd y llecyn parcio yn ddigon ar gyfer 25 o geir ymwelwyr i'r fynwent a defnyddwyr y capel cyfagos. Bwriedir adeiladu'r trac gyda cherrig man.
- 1.2 Yn dilyn trafod pryderon yr Uned Bioamrywiaeth parthed effaith y bwriad ar goed ar derfyn y safle gyda'r ymgeisydd, derbyniwyd cynllun diwygiedig ar 3 Ionawr 2018 yn dangos rhan o'r trac ger y ffordd sirol yn mesur 15 metr o led ac yn cynnwys lle parcio a'r trac a bwlech ar gyfer gwarchod coed a gwrych ar derfyn y ffordd sirol. Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos mynedfa sylweddol ar ffurf lle troi yn mesur tua 20 metr sgwâr. Dylid nodi nad oes gan yr ymgeisydd rheolaeth dros terfyn gogleddol y fynedfa.
- 1.3 Honnai'r ymgeisydd bod y cae wedi bod yn cael ei ddefnyddio ar gyfer lleoli carafanau yn y gorffennol a cyflwynodd wybodaeth i'r Cyngor ynglŷn a hynny. Dylid nodi nad oes hawl cynllunio na tystysgrif defnydd cyfreithlon yn bodoli i gefnogi hyn. Dylid felly ystyried y cais fel bwriad i sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd. Petai'r ymgeisydd yn dymuno profi ei achos, yna byddai rhaid cyflwyno cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol i'r Cyngor am ystyriaeth.
- 1.4 Mae canol y safle wedi ei leoli tua 50 metr o eiddo agosaf a adwaenir fel Fron Isaf a tua 100 metr oddi wrth dai cyfagos eraill y pentref. Saif y safle y tu allan i ffin datblygu fel y'i dynodir o fewn CDLL. Safle o fewn Ardal Cadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol i'r safle yn beryglus ac anhwylyd. Mae mapiau swyddogol y Cyngor yn dangos bod llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio terfyn de dwyreiniol y safle.
- 1.5 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.
- 1.6 Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan ei fod yn ymwneud â lleoli mwy na 5 carafán deithiol ar dir.

## 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.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/04/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â champau 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. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017) (CDLL)**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddau

TWR 3: Safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gwerysyla amgen parhaol

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

TAI 14: Defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol.

PS 19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol gwell asedau treftadaeth

AMG 1: Cynlluniau rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol

PS 17: Diogelu a neu wella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

Canllawiau Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau – Gorffennaf 2011

Astudiath Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri – Gillespies – Mawrth 2014

**2.4 Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9 (Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol – 13 Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol - 18 Trafnidiaeth

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Cais rhif 9583 - Safle ar gyfer 6 carafán - Tir ger Fron Deg, Llanengan - Gwrthod - 5 Mehefin 1963

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Datgan y Cyngor ddiddordeb yn y cais oherwydd ei fod yn berchen ar estyniad Mynwent Capel y Bwlch.

Uned Drafnidiaeth: Pryderu y byddai cerbydau yn methu troi oddi ar y briffordd i'r fynedfa ac yna'r trac. Angen manylion pellach fel Asesiad Llwybr Cerbydol. Gallai pellter y fynedfa oddi wrth y safle greu dryswch wrth geisio cludo carafán iddo.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/04/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

**Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):** Yn argymhell dylai'r Cyngor ond caniatáu y cais os derbynnir cadarnhad gan yr ymgeisydd y bwriedir cysylltu dwr aflan i garthffos gyhoeddus neu fel arall yn dangos nad yw'n ymarferol ei gysylltu i'r garthfos gyhoeddus. Sylwadau bioamrywiaeth ac amgylcheddol arferol.

**Dŵr Cymru:** Cynnig sylwadau canlynol:  
Argymhell amod yn datgan dim cysylltu draen dwr wyneb i garthffos gyhoeddus a byddai angen cytundeb Dwr Cymru cyn cysylltu'r bwriad i garthffos gyhoeddus.

**Uned Gwarchod y Cyhoedd:** Dim gwrthwynebiad i'r cais ond angen sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio gyda Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 a deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle 1974. Byddai angen i'r ffordd newydd fod yn addas i wasanaethau brys.

**Uned Bioamrywiaeth** Diolch am ymgynghori a'r Tîm Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Mae hi yn aneglur o'r cynlluniau beth fydd yn digwydd i'r rhes o goed Onnen a Sycamor sydd rhwng y lon bresennol a'r trac newydd. Nid oes cyfeiriad eu bod am gael eu torri ond bydd creu'r trac yn sicr o effeithio eu gwreiddiau. Mi fydd angen adroddiad coed yn unol â BS 5837:2012 "Trees in relation to design, demolition and construction", cyn gellir penderfynu y cais

Mae'r cynllun diwygiedig yn dangos y lon newydd 4 metr i ffwrdd oddi wrth y clawdd gyda'r coed. Mae'n debyg y bydd hyn yn ddigonol i osgoi difrod i wreiddiau'r coed. Dylid cynnwys amod nad oes unrhyw waith tyllu na gosod wyneb carreg o fewn y parth 4 medr yma. Dylid gosod amod ar unrhyw ganiatâd er sicrhau nad oes posib i gerbydau ddod yn nes na 4 medr at y coed.

**Gwasanaeth Tan ac Achub** Nid oes gan yr Awdurdod Tan unrhyw sylwadau i'w gwneud ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tan a chyflenwad dwr.

**Uned Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE)** Lleolir y safle dan sylw ar gyrion pentref gwledig Llanengan ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac oddi mewn Ardal Cadwraeth y pentref. Mae polisïau lleol a chenedlaethol yn berthnasol i'r dynodiadau hyn.

Mae'r safle ar dir uwch ac nid yw yn amlwg iawn ar y tirlun. Fodd bynnag, mae yn weladwy o rai mannau yn cynnwys y llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r bwriad yn cynnwys creu safle carafanau teithiol ar gyfer 10 uned, un carafán sefydlog ac adeilad ymolchi/ toiledau. Hefyd mae'n cynnwys addasu mynedfa bresennol ar lôn wledig, creu lôn newydd a chreu man parcio i hyd at 20 o foduron.

Mae pryder y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig, yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder ynglŷn ag effaith lle parcio ar dirwedd.
- Byddai'r ffens newydd yn cael effaith niweidiol ar fwynderau trigolion cyfagos.

Derbyniwyd 2 llythyr / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Yr angen
- Dim yn weladwy o ffordd sirol na ffordd newydd i'r safle.
- Parcio gwell ger y fynwent.
- Croesawu darpariaeth parcio ger y fynwent.
- Ymgeisydd wedi dangos tystiolaeth bod tir wedi ei defnyddio fel maes carafanau ers 50 degau.
- Adeiladu ffordd newydd yn datrys problemau mynedfa is safonol bresennol.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi TWR 5 CDLl yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol os cydymffurfir â'r cyfan o'r meini prawf a nodir. Yn eu mysg, yw bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad a'i fod wedi ei leoli mewn man anymwrthiol sydd wedi ei guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd a/neu ble gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd; bod y bwriad yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leiniau caled; fod ei gysylltiad ffisegol â'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig; dylai unrhyw gyfleusterau atodol os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol; bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd; mae 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.
- 5.2 Lleolir y safle ar lecyn o dir gwastad ar lethrau bryn y tu allan i ffin datblygu fel y dynodwyd gan CDLl a tua 50 metr o eiddo Fron Deg a 100 metr o dai preswyl eraill gerllaw. Byddai'r 10 uned yn cael eu gosod o amgylch ffiniau'r safle. Datgan maen prawf 1 polisi TWR 5 y dylai dyluniad, gosodiad ac edrychiad safleoedd carafanau teithiol fod o ansawdd uchel. Mae'r safle o faint cyfyng gyda charafanau wedi eu lleoli o amgylch terfynau. Noder o'r cynllun nad oes ardal amwynder wedi ei ddangos fel rhan o'r bwriad ac mae'n debygol na fyddai digon o le o fewn y safle ar gyfer darpariaeth o'r fath o ystyried lleoliad yr unedau, llefydd parcio cerbydau a'r fynedfa.
- 5.3 Mae bwriad yn cynnwys adeiladu bloc toiledau ar ran uchaf y safle sydd yn weladwy o fannau cyhoeddus lleol. Noder bod CNC wedi datgan pryder ynglŷn â'r bwriad oherwydd nad oes cadarnhad y bwriedir cysylltu'r toiledau i'r garthffos gyhoeddus. Er

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

nad yw'r ymgeisydd wedi datgan sut caiff wared â charthion, teimlir gellir datrys y mater yma drwy osod amod priodol ar unrhyw ganiatâd pe byddai'r pwyllgor yn dymuno caniatâd y cais. Mae'r safle wedi ei lleoli ar lethr, ble mae gwrychoedd presennol. Er bod clawdd / gwrych o amrywiol faint yn ffinio'r safle nid yw'r tirlunio presennol yn ddigonol i guddio nac integreiddio'r unedau arfaethedig i'r tirlun ac nid yw'r cais yn cynnig tirlunio ychwanegol. Tra nodir bod y cynllun yn datgan y bwriedir adeiladu gwrych newydd ar gyrion rhan o'r trac newydd ni fyddai hynny yn ddigonol ar gyfer creu datblygiad derbyniol.

- 5.4 O safbwynt agosrwydd at y rhwydwaith ffyrdd, mae'r bwriad yn golygu creu trac hir o'r safle i'r briffordd sirol trydydd dosbarth. Datgan yr ymgeisydd bod y fynedfa bresennol yn beryglus ac anhwylyd ac o'r herwydd mae'r bwriad yn golygu gwaith sylweddol ar y caeau i greu'r trac newydd ynghyd â llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr y fynwent a defnyddwyr y capel ac ystyrir bod yr elfen yma o'r bwriad yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar y tirlun. Datgan yr ymgeisydd hefyd bod diffyg llefydd parcio ger y capel a'r fynwent sy'n creu amodau peryglus ac anhwylyd yn ystod cyfnodau prysur wrth i geir barcio ar y ffordd gyhoeddus. Dylid nodi bod lle parcio gerllaw ar gyfer ymwelwyr y fynwent a defnyddwyr y capel ac ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth gyda'r cais i ddangos beth yw natur a graddfa'r broblem.
- 5.5 Mae nifer helaeth o feysydd carafanau wedi eu lleoli o fewn ardal y pentref ac er nad ydynt yn weladwy o safle y cais mae'n rhaid cyfleu pryder ynglŷn ag effaith gronol safleoedd presennol yn yr achos yma.
- 5.6 Mae'r cais yn golygu sefydlu maes carafanau teithiol o'r newydd. Datgan yr ymgeisydd bod y safle wedi ei defnyddio fel maes carafanau ers blyneddau a chyflwynodd dystiolaeth ar ffurf un datganiad statudol, datganiad trethi 2017 a lluniau i gefnogi hynny. Fodd bynnag, nid yw'r dystiolaeth a gyflwynwyd yn cadarnhau defnydd carafanau cyfreithlon, a pe byddai'r ymgeisydd yn dymuno diogelu defnydd o'r fath yna byddai angen cyflwyno cais ffurfiol i'r ACLL am dystysgrif defnydd cyfreithlon. Ni ystyrir y gellir dibynnu ar y wybodaeth a gyflwynwyd heb ei fod wedi ei dystiolaethu a'i gadarnhau drwy gais am Dystysgrif Cyfreithloni defnydd ac fel sydd wedi ei wneud ar safleoedd eraill yn y Sir yn y gorffennol.
- 5.7 O safbwynt yr elfen o'r cais sydd yn gofyn am leoli carafan statig ar gyfer warden mae Polisi TAI 14 yn ymwneud gyda defnydd preswyl o garafanau, cartrefi symudol a mathau eraill o lety nad ydynt yn barhaol ar gyfer llety nad ydynt yn barhaol ar gyfer defnydd preswyl dros dro newydd. Mae'r polisi yn egluro beth fyddai yn cael ei ystyried yn gyfnod dros dro ar gyfer lleoli uned neu ei ddefnydd dros dro ac o dan ba amgylchiadau gall hyn fod yn dderbyniol. Mae gofyn fod dangos angen hanfodol am y defnydd. Ni ystyrir fod yr amgylchiadau a ddisgrifir yma - sef warden ar gyfer 10 uned deithiol am gyfnod tymhorol - yn dangos angen hanfodol am uned statig fyddai wedi ei lleoli ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Noder polisi TAI 14 bod angen hefyd ystyried polisi TWR 3 sy'n gwrthod cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd o fewn yr AHNE. Mae'r safle wedi ei lleoli o fewn yr AHNE ac o'r herwydd ystyrir bod y bwriad i leoli carafan warden yn groes i bolisi TWR 3 CDLI. Nid yw'r bwriad i leoli uned statig ar gyfer warden felly yn dderbyniol ar sail polisi.
- 5.8 Ar sail yr uchod mae'n glir nad yw'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.9 Mae'r safle yn meddiannu lleoliad o fewn Ardal Cadwraeth Llanengan ac AHNE Llŷn. Lleolir y safle yng nghefn gwlad ac y tu allan i unrhyw ffin pentref fel y dynodwyd gan

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/04/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

y CDLI. Sylweddolir na fyddai'r carafanau yn weladwy o'r ffordd sirol gyfochrog oherwydd lleoliad y safle ar dir uwch a bodolaeth adeiladau fferm cyfagos. Fodd bynnag, mi fyddai yn safle carafanau yn weladwy o fannau eraill lleol i'r dwyrain ynghyd â'r llwybr cyhoeddus gerllaw. Mae'r trac newydd yn golygu gwaith sylweddol i'r caeau a fydd yn weladwy yn y tirlun. Mae Uned AHNE yn datgan pryder ynglŷn â'r bwriad y byddai'r safle garafanau newydd, a'r datblygiadau cysylltiedig yn amharu ar yr AHNE a'r Ardal Gadwraeth. Teimlir na fyddai tirlunio yn lleihau ardrawiad y bwriad ar y tirlun mewn modd digonol a fyddai'n goresgyn pryderon am amlygrwydd y safle yn y dirwedd o fewn yr AHNE ac yr Ardal Gadwraeth.

- 5.10 Harddwch y tirlun yw un o brif atyniadau'r ardal i ymwelwyr ac mae'n hynod bwysig gwarchod yr adnoddau hyn sydd yn hanfodol i ffyniant y diwydiant twristiaeth. Er bod polisi TWR 5 CDLI yn cymeradwyo safleoedd carafanau teithiol newydd mae hynny mewn amgylchiadau anymwrthiol ac a guddir gan nodweddion tirlun presennol ac / neu ble gellir cymhathu unedau teithiol yn hawdd i'r tirlun mewn modd nad yw'n cael effaith annerbyniol ar ansawdd gweledol a chymeriad y tirlun. Mae'r safle bwriadedig wedi ei lleoli yng nghefn gwlad, ac er nad yw'n maes carafanau ynddo'i hyn yn weladwy o'r ffordd gyhoeddus gerllaw mae'r safle yn amlwg o diroedd uwch i'r dwyrain a'r trac yn weladwy o'r ffordd sirol. Noder hefyd y bydd rhan o'r bwriad sy'n creu safleoedd parcio yn ychwanegu nodwedd trefol mewn ardal wledig yn groes i amcanion a egwyddorion polisiâu cynllunio sy'n amddiffyn y dirwedd. Teimlir felly nad yw'r bwriad yn cyfarfod polisi AMG 1 CDLL sydd yn ymwneud gyda gwarchod yr AHNE ac AT1, PS 19 a PS 20 sy'n ymwneud â gwarchod Ardaloedd Cadwraeth.
- 5.11 Nid yw'r dirffurf na'r tirlunio presennol yn ddigonol i gymhathu'r bwriad i'r tirlun a lleihau ardrawiad y bwriad. Nid oes manylion tirlunio wedi eu cynnwys ar y cynlluniau. Pe caniateir y cais, nid oes sicrwydd y byddai plannu yn sefydlu ei hun i'r graddau fyddai'n angenrheidiol i sgrinio'r datblygiad nac yn creu sgrin effeithio ar gyfer y safle. Ni ystyrir fod y bwriad yn ei hanfod yn dderbyniol o agwedd polisi tirlunio PCYFF 4 CDLL o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad agored o fewn AHNE.

#### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.12 Lleolir y bwriad y tu allan i unrhyw ffin datblygu gyda lleoliad y maes carafanau a'r fynedfa newydd ychydig fetrau o dai preifat. Mae'r bwriad yn golygu sefydlu maes carafanau a chreu trac sylweddol a threfol o'r maes carafanau i'r ffordd sirol. Bydd y trac bwriadedig yn rhedeg heibio cefn tŷ cymydog ac er mwyn lleihau effaith ar y tŷ hwnnw, bu i'r ymgeisydd gynnig codi ffens atal sŵn ar derfyn y trac ger cefn y tŷ. Mae'r cynllun yn dangos y bydd y ffens bwriadedig yn mesur tua 2.2 fetr mewn uchder ac o'r herwydd mae'n debygol o amharu ar oleuni i ffenestri cefn y tŷ hwnnw ac hefyd yn debygol o greu nodwedd estron ac amhriodol. Derbyniwyd llythyr gan drigolion y tŷ yn mynegi pryder ynglŷn â hynny ac yn awgrymu ffens 1.1 medr mewn uchder. Sylweddolir sylwadau'r trigolion cymdogion, fodd bynnag teimlir na fyddai ffens 1.1 medr mewn uchder yn ddigonol at bwrpas o atal sŵn gweithgareddau a thrafnidiaeth i'r safle. Teimlir bod y bwriad gyda ffens yn tywyllu cefn y tŷ a byddai gweithgareddau'r bwriad yn creu aflonyddwch ar y cymydog heb y ffens neu gyda ffens lai.
- 5.13 Noder hefyd bod y bwriad yn golygu datblygu mynedfa cae presennol er creu mynedfa newydd llawer mwy a lle troi ger eiddo a adwaenir fel Wern. Byddai'r gwaith yma yn debygol o gynyddu gweithgareddau ger y tŷ yn sylweddol ac achosi aflonyddwch sylweddol i ddeiliad y tŷ.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/04/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

- 5.14 Ar sail yr uchod fe ystyrir y bydd y bwriad yn cael effaith niweidiol sylweddol ar drigolion cyfagos ac felly ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 CDLI.

#### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.15 Mae'r safle wedi ei lleoli y tu allan i ffin y pentref. Mae lleoliad y safle yn golygu y byddai carafanau yn debygol o deithio am tua 1 cilomedr ar hyd ffordd sirol dosbarth 3 cyn cysylltu gyda ffordd dosbarth 1 yn y pentrefi Abersoch i'r dwyrain. Mae'r fynedfa yn bresennol ac yn gwasanaethu cae amaethyddol ar hyn o bryd. Mae'n rhaid mynegi pryder sylweddol ynglŷn â safon y fynedfa bwriededig o ran gwelededd wrth gael mynediad i'r ffordd ddosbarth 3 gyfochrog, yn arbennig felly gwelededd tua'r gogledd ddwyrain. Mae'r gwrych presennol sydd ar dir cymydog yn amharu ar welededd o'r safle. Gan fod y gwrych hwnnw y tu allan i reolaeth yr ymgeisydd ni fyddai modd gorfodi ei altro ar gyfer gwella'r fynedfa i'r safle.
- 5.16 Sylweddolir hefyd bod y fynedfa newydd yn cynnwys lle troi ac mae'r cynllun yn dangos llwybr cerbyd o'r ffordd sirol i'r safle. Mae'n ymddangos o'r cynllun nad oes modd cael mynediad i'r fynedfa ac yna i'r trac newydd heb ddefnyddio lled y ffordd sirol yn llawn a byddai hynny yn amharu ar drafndiaeth y ffordd sirol. Noder hefyd y byddai caniatáu y cais yn creu gweithgareddau cerbydol sylweddol o amgylch y fynedfa a fyddai yn amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Derbyniwyd sylwadau Uned Trafndiaeth yn datgan y byddai'r bwriad yn debygol o amharu yn sylweddol ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r bwriad yn groes i bolisi TRA 4.

#### **Materion bioamrywiaeth**

- 5.17 Derbyniwyd sylwadau Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn datgan pryder ynglŷn ag effaith y bwriad ar goed a gwrychoedd ar hyd terfyn y ffordd sirol. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth ar y cynllun diwygiedig yn cadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r bwriad fel y diwygiwyd cyn belled a gosodir amod ar unrhyw ganiatâd yn atal unrhyw waith tyllu, gosod wyneb cerrig na defnyddio'r darn tir 4 medr mewn dyfnder ar hyd ochr terfyn y ffordd sirol.

### **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 sylwadau a dderbyniwyd, ni chredir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor ac ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad sef y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith niweidiol sylweddol ar olygfeydd yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac Ardal Cadwraeth y pentref, diogelwch ffyrdd ac yn debygol o amharu ar fwynderau trigolion cyfagos

### **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad, gosodiad a gwedd yn y dirwedd, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar y dirwedd a mwynderau gweledol yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi AMG 1, PS 19 a TWR 5 CDLI a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd.



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/04/2018</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>PWLLHELI</b>

2. Byddai'r bwriad, oherwydd ei leoliad a gosodiad, yn sefyll fel nodwedd amlwg ac ymwithiol o fewn cefn gwlad gan gael effaith niweidiol ar Ardal Cadwraeth Llanengan yn groes i bolisi AT 1 a PS 20 CDLI.
3. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF 2 CDLI gan ystyrir ei fod yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl a chyffredinol trigolion cyfagos ar sail aflonyddwch sŵn a chynnydd cyffredinol mewn gweithgareddau cyffredinol.
4. Byddai'r bwriad yn cynyddu'r defnydd o fynedfa amaethyddol bresennol sydd gyda lleiniau gweledd is-safonol a ble byddai symudiadau cyfyngedig i fynd ar ac oddi ar y briffordd yn achosi perygl sylweddol ffyrdd a hynny yn groes i bolisi Polisi TRA 4 o CDLI
5. Mae'r bwriad yn golygu lleoli carafan warden sefydlog ar safle a leolir o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn groes i bolisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.