

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C19/0847/22/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 03/09/2019**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Llanllyfni**

**Ward: Llanllyfni**

**Bwriad: Cais i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna', cadw ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiol**

**Lleoliad: Tir yn / Land at Tal Y Maes Mawr, Nebo, Caernarfon, LL54 6RY**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i osod 4 pabell saffari, gosod adeilad cysylltiol i'w ddefnyddio fel 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol eraill gan gynnwys creu llecynnau parcio a man troi cerbydau, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod gwaith trin carthffosiaeth. Yn ogystal, cedwir llecyn chwarae i blant sydd eisoes wedi ei greu o fewn rhan o'r safle.
- 1.2 Cae amaethyddol yw'r tir presennol gyda waliau carreg traddodiadol yn ffurfio terfynau'r cae a chaeau oddi amgylch. Gweler rhywfaint o goed unigol eithaf bychan yn wasgaredig o fewn y tir ac ar diroedd cyfagos. Mae mynediad tuag at y safle yn arwain trwy gwrtil preswyl yr ymgeisydd ar hyd ffordd fynediad breifat bresennol sydd yn cefnu gyda thŷ preswyl ar wahân.
- 1.3 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i unrhyw ffin datblygu ddiffiniedig ac felly yng nghefn gwlad agored. Mae'r tir wedi ei leoli o fewn Ardal o Dirwedd Arbennig a Thirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle tra fod y fynediad bresennol a rhan o'r ffordd fynediad wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Mae rhan o'r safle wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg trwy'r caeau sydd yn gyfochrog â ffin dwyreiniol y safle.
- 1.4 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y canlynol:
- Mynediad oddiar ramp sydd eisoes wedi ei chreu rhwng cwrtil tŷ'r ymgeisydd i mewn i'r cae cyfochrog, creu llain gyda gorffeniad 'grasscrete' ar gyfer manau parcio a throi i 8 cerbyd.
  - Codi 4 pabell saffari o wneuthuriad canfas ar ffrâm bren a osodir ar lwyfannau pren sydd yn cael eu gosod ar y tir a'u diogelu i'r ddaear gyda chyfres o 'angorau' neu begiau metel. Dangosir cysylltiadau gwasanaethau yn arwain i'r unedau unigol. Oddimewn maent i gynnwys ardal byw/bwyta a chegin agored ynghyd ac ystafell ymolchi a 2 ystafell wely. Yn ogystal, mae rhan o'r llawr mewnol yn dangos y gellir ei ddefnyddio fel storfa neu i osod gwely ar gyfer plant. Y tu allan mae ardal decin i'w godi ar y blaen gan roi cyfanswm arwynebedd llawr o 51.3m<sup>2</sup>. Mi fyddai uchder y pebyll yn mesur 3.5m o'r llawr pren i'r crib. Mae'r datganiad a gyflwynwyd yn nodi y bydd y pebyll yn cael eu gosod yn sownd i'r llawr pren a'r decin ac nid yn uniongyrchol ar y ddaear a'u tynnu i lawr ar ddiwedd y tymor. Dywedir y bydd y lloriau pren yn cael eu gosod ar y ddaear.
  - Gosodir un adeilad ar wahân i'r pebyll i'w ddefnyddio fel ystafell sauna, mi fyddai ar ffurf 'casgen' o wneuthuriad pren, yn mesur oddeutu 2.2m x 2.0m ac wedi ei osod ar sylfaen carreg gyda graean yn amgylchynu.
  - Gosod gwaith trin carthffosiaeth safonol gyda cyswllt i'r 4 pabell
  - Creu cysylltiadau trydan a dŵr newydd i mewn i'r safle o'r eiddo presennol gan fwydo yn unigol i mewn i'r 4 pabell ac i'r offer trin carthffosiaeth.
  - Plannu coed newydd o fewn y safle.
- 1.5 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Datganiad Cymeriad Tirwedd, Cynllunio a Dylunio a Mynediad.
- 1.6 Er gwybodaeth, dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd gyda'r newidiadau canlynol wedi eu cynnwys:

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

- Symud lleoliad y pebyll i gae sydd yn nês at eiddo preswyl yr ymgeisydd a lleihau ardal y datblygiad gyfan
- Newid y ffurf o osod y sylfeini pren i'r ddaear trwy waredu cyfres o bostiau pren a oedd i'w gosod i'r ddaear
- Gwaredu'r ffordd fynediad a llwybrau ffurfiol a pharhaol
- Newid y math o adeilad sauna
- Tynnu cyfres o oleuadau

## 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.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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**

Polisi ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

Polisi TRA 2: Safonau Parcio

Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

Polisi PS 5: Datblygu cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effaith Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu

Polisi TWR 3: Safleoedd carafannau sefydlog a siale a llety gweryslla amgen

Polisi TWR 5: Safleoedd carafannau teithiol, gweryslla a llety gweryslla amgen dros dro

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

Polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig

Polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol

|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>  | <b>DYDDIAD: 09/12/2019</b> |
| <b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b> | <b>CAERNARFON</b>          |

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

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

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

Canllaw Cynllunio Atodol: Cyfleusterau a llety i dwristiaid (fersiwn drafft ond rhoddir ystyriaeth i rannau na wrthwynebwyd yn ystod y cyfnod mabwysiadu)

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

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 10 Rhagfyr 2018

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

#### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais C19/0279/22/LL – cais llawn i osod 4 pabell safari, 1 adeilad sauna ynghyd â gwaith cysylltiol – gwrthodwyd 13/07/19

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu – effeithio ar breifatrwydd trigolion cyfagos, diogelwch ffordd a'r cynnydd mewn trafndiaeth, niwsans ar sail sŵn trafndiaeth ac ymwelwyr ar fwynderau preswylwyr.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Nodir fod y 4 uned o faint ar gyfer cyplau neu deuluoedd ac felly yn debygol o ddenu grwpiau mewn 1 cerbyd mesul uned. O ganlyniad tybir mai nifer isel o gerbydau sy'n debygol o ymweld ar unrhyw un adeg ac o ganlyniad yn anhebygol o greu cynnig traffig sylweddol ar ffyrdd lleol.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Mae'r ardal gwaith trin carthffosiaeth yn ymestyn rhywfaint i mewn i'r cae i'r gogledd o'r safle. Gan fod yr oel troed yn gymharol fychan ac y bydd y safle yn parhau i gael ei reoli fel porfa does dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Cyfoeth Naturiol Cymru:      | Yn wreiddiol nodwyd pryderon sylweddol am y datblygiad ac yn gwrthwynebu onibai fod y safle yn cysylltu gyda'r prif system garthffosiaeth neu fod tystiolaeth yn cael ei ddarparu i ddangos nad yw yn rhesymol i wneud hynny. O dderbyn manylion pellach gan gynnwys cofnod o drafodaethau gyda Dŵr Cymru a CNC, derbynir fod gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno i gyfiawnhau defnyddio system garthffosiaeth breifat, o ganlyniad ni wrthwynebir y datblygiad o safbwynt yr elfen yma. Cyflwynir hefyd sylwadau ynglyn â'r effaith ar y tirwedd, llifogydd a rhywogaethau gwarchoddedig. Fe drafodir y materion hyn ymhellach yn yr adroddiad yma.   |
| Dŵr Cymru:                   | Amodau a chyngor safonol parthed lleoliad offer, cysylltiadau a draeniau  |
| Uned Gwarchod y Cyhoedd:     | Heb eu derbyn   |
| Swyddog Coed:                | Dim gwrthwynebiad   |
| Swyddog Carafanau/Trwyddedu: | Mi fyddai angen trwydded ac angen cydymffurfio gyda gofynion deddfwriaeth berthnasol i safleoedd o'r fath.  |
| Uned Draenio Tir:            | Dim sylw  |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus:      | <p>Rhoddyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gwrthwynebiadau yn parhau fel yn achos y cais blaenorol</li> <li>• Effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol</li> <li>• Lonydd lleol yn is-safonol ar gyfer cynydd traffig</li> <li>• Effaith ar fwynderau gweledol/tirlun gan gynnwys Ardal Tirwedd Arbennig ar sail ffurf a maint y pebyll</li> <li>• Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion a'r ardal leol ar sail sŵn, colli preifatrwydd ayyb</li> <li>• Safle/maint datblygiad anerbyniol i'r ardal</li> <li>• Gosod cysail</li> <li>• Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol/dim asesiad o effaith y datblygiad ar rywogaethau wedi eu gwarchod</li> <li>• Dim tirlunio addas</li> </ul> |

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

- Elfennau parhaol yn cael eu cadw ar y safle er yr honir y byddai'r pebyll yn cael eu tynnu
- Hanes Cynllunio lleol o wrthod ceisiadau tebyg ar sail effaith ar fwynderau lleol
- Gormodedd a safleoedd tebyg

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

- Safleoedd eraill wedi eu gwrthod gan y Clwb Carafanio
- Mae'r safle eisioes yn cael ei hysbysebu/hyrwyddo ar wefannau cymdeithasol
- Materion cynllunio yn ymwneud â safleoedd eraill gerllaw
- Mi fyddai'n arwain at gynnydd mewn lefelau troseddu

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

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Dyma ail gyflwyniad o gais blaenorol a wrthodwyd gyda newidiadau i rhai elfennau gan gynnwys ail leoli'r safle i leoliad yn nês at eiddo preswyl yr ymgeisydd. Mae nifer o bolisiau o fewn y CDLL sy'n berthnasol wrth ystyried cais fel yma. Credir mai'r prif bolisiau sydd angen ystyriaeth yn yr achos yma yw polisiau TWR 3 a TWR 5. Mae TWR 5 yn datgan y caniateir cynigion am safleoedd teithiol, gweryslla neu lety gweryslla amgen dros dro os cydymffurfir gyda'r cyfan o'r meini prawf a nodir.
- 5.2 Fe ddadleuir yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais mai polisi TWR 5 dylid ei ystyried gan na fyddai'r pebyll yn barhaol am mai cysylltiad cyfyngedig fyddai gyda'r tir.
- 5.3 Ond am resymau fel a eglurir yn yr adroddiad, fe ystyrir yn yr achos yma ac fel a wnaed yn achos y cais blaenorol a wrthodwyd, mai polisi TWR 3 sydd y fwyaf perthnasol yn yr achos yma gan fod elfennau fwy parhaol yn cael eu cynnig fel rhan o'r datblygiad.
- 5.4 Rhoddir cadarnhad yn y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, y bydd ffrâm a gorchudd canfas y pebyll yn cael eu tynnu, yn ogystal â'r llwyfannau pren sydd bellach yn cael eu gosod ar y ddaear ac yn cael eu angori i'r ddaear trwy gyfres o begiau. Er fod cadarnhad yn cael ei roi fod yr angorau, y llwyfannau pren, y polion a'r gorchudd i gyd yn cael eu tynnu o'r safle ar ddiwedd y tymor yn ogystal â'r adeilad 'sauna', mae swyddogion o'r farn bod elfennau parhaol eraill yn parhau ar y safle trwy gydol yr amser sef cysylltiadau trydan/dŵr/carthffosiaeth i'r pedair pabell unigol yn ogystal â'r sylfaen garreg o dan adeilad y 'sauna'. Er gwaethaf y cadarnhad a roddir y bydd y strwythurau yn cael eu tynnu o'r safle, mae swyddogion yn cwestiynu pa mor ymarferol byddai datgymalu'r pebyll a'r offer cysylltiedig (sef ystafell ymolchi a chegin) a'u tynnu yn gyfan gwbl o'u lle ar ddiwedd tymor (nodir fod safle we'r ymgeisydd yn cadarnhau fod cegin llawn ym mhob pabell gan gynnwys stôf ac oergell yn ogystal â gwresogydd llosgi coed).

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

- 5.5 Er gwaethaf hynny, fe ystyrir fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan a dŵr i'r pebyll unigol yn ogystal â'r cysylltiadau i'r system trin carthffosiaeth a sylfaen parhaol i'r adeilad 'sauna', yn creu elfennau parhaol sydd yn groes i faen prawf 3 o bolisi TWR 5 a'r eglurhad iddo. Yn ogystal, mae rhan o baragraff 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 yn nodi "*Dim ond cyfleusterau sylfaenol ar gyfer cysgu, eistedd a bwyta y dylent eu darparu, ac ni ddylid gosod gwasanaethau dŵr neu ddarpariaeth draenio ar gyfer toiledau, cawodydd ac ymolchi ynddynt. Mae hyn yn sicrhau nad yw'r strwythurau yn dod yn ddigon parhaol i gynyddu lefel yr effaith ar y dirwedd neu effaith adfer y safle pe bai angen symud y strwythurau*". Ni ystyrir felly fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan, dŵr a charthffosiaeth a sylfaen garreg ar ddechrau tymor gwyliau ac yna eu codi ar ddiwedd y tymor yn cwrdd gyda gofynion maen prawf 3 o Bolisi TWR 5 na'r eglurhad iddo.
- 5.6 O ystyried yr elfennau yma yn eu cyfanrwydd, credir y byddai'r bwriad yn golygu sefydlu elfennau parhaol na ellir eu symud yn hawdd heb ddatgysylltu'r systemau gyfan, sydd ddim yn ymddangos yn ymarferol nac yn unol gyda pharagraff 6.3.85 (gweler uchod) sydd yn darparu eglurhad i Bolisi TWR 5. Fe ystyrir y byddai'r elfennau yma yn sefydlog neu'n barhaol ac felly ni ellir cytuno gyda barn yr asiant fod y bwriad yn cynnig llety gwersylla amgen dros dro yn unol â gofynion Polisi TWR 5. Mae swyddogion felly o'r farn fod rhaid rhoi ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 sy'n ymwneud gyda 'Safleoedd carafannau sefydlog a siale a llety gwersylla amgen' o ganlyniad.
- 5.7 Mae'r safle yma o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA), rhaid felly ystyried rhan 1 o bolisi TWR 3 sydd yn datgan "*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu llety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*".
- 5.8 Mae'r safle a'r ardal gyfagos yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli o fewn Ardal Tirwedd Arbennig 07 Ymylon Gogledd Orllewin Eryri ac wedi ei ddynodi oherwydd ei swyddogaeth bwysig fel "*ucheldir ymylol sy'n ffurfio'r trawsnewidiad o fynyddoedd Eryri i'r bryniau is a'r tiroedd amaeth sy'n amgylchynu'r Parc Cenedlaethol*".
- 5.9 Nid yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwersylla amgen parhaol ar safleoedd oddi mewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Fel sydd wedi ei nodi eisioes, credir fod y bwriad yma yn un i greu safle parhaol newydd. Nid yw'r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion sylfaenol polisi TWR 3 o safbwynt creu safleoedd newydd oddi mewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac o ganlyniad ystyrir fod y datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion perthnasol TWR 3.
- 5.10 Comisyndwyd astudiaeth ar ffurf adroddiad gan gwmni Gillespies gan Awdurdodau Lleol y Gogledd Orllewin mewn ymateb i bwysau cynyddol ar y tilrun er mwyn gwarchod tirluniau myaf sensitif a nodedig rhag datblygiadau amhriodol ac er mwyn annog datblygiadau 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 yr ardal ble mae safle'r cais yma wedi ei leoli yn nodi fod dynodiad yr ardal fel Tirwedd Arbennig wedi ei wneud yn benodol ar gyfer cyfyngu ac arafu datblygiadau amrywiol gan gynnwys datblygiadau twristiaeth.
- 5.11 Ni chredir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd mae swyddogion yn ystyried mai Polisi TWR 3 yw'r polisi perthnasol. Mae rhan 1 o TWR 3 yn datgan: "*gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau sefydlog*

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

newydd (h.y. carafan sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig”.

### **Mwynderau gweledol**

- 5.12 Mae ffurf ac edrychiad y pebyll yn safonol ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Er hynny, credir fod maint yr unedau yn fawr. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y byddai llawr pren y pebyll yn mesur cyfanswm o 37.8m<sup>2</sup> a'r decin allanol yn 13.5m<sup>2</sup> gan roi cyfanswm cyflawn o 51.3m<sup>2</sup>. Credir fod maint fel yma yn fawr iawn ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mewn penderfyniad apêl diweddar (cyf.APP/W1850/W/18/3208401) mae'r Arolygydd yn nodi yn yr achos yna fod maint arwynebedd llawr pabell oedd dros 45m<sup>2</sup> yn 'fawr iawn'.
- 5.13 Ystyrir fod lleoliad y datblygiad fel a gyflwynwyd a'r lleihad mewn nodweddion parhaol yn y cais hwn o'i gymharu a'r cais blaenorol a wrthodwyd yn welliant o sabwynt mwynderau gweledol ac yn sicrhau datblygiad mwy rhesymegol (derbynnir nad yw hyn ynddo'i hun yn goresgyn y materion polisi sylfaenol sydd yn ymwneud gyda'r egwyddor o'r datblygiad).
- 5.14 Er hynny, ac er fod y safle gyfan wedi ei leihau o'r hyn a fwriadwyd yn flaenorol drwy ail leoli'r pebyll mae'n debygol fod yr effaith yn rhywfaint llai nac yn flaenorol, ni chredir er gwaethaf yr ail leoli y byddant yn ymdoddi'n llwyr o ganlyniad i'w natur a'i maint a natur agored y tir a'r ardal oddi amgylch. Mae amheuaeth a phryder na fyddai'r tirlunio fel a ddangosir ar y cynlluniau yn ddigonol i warchod mwynderau gweledol yr ardal yn gyfan gwbl. Mi fyddai tirlunio mewn ardal agored ac uchel fel yma yn debygol o gymeryd cryn amser i sefydlu gan olygu hyd yn oed pe byddai'n gallu bod yn briodol a'i peidio, mi fyddai'r safle yn weladwy am gryn amser. O ganlyniad, ystyrir fod y bwriad fel a ddangosir yn annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma ac yn methu bodloni gofynion perthnasol maen prawf 2 o polisi PCYFF 3 sydd yn cyfeirio at effaith datblygiad ar unrhyw safle a'i le yn y dirwedd lleol .
- 5.15 Er fod presenoldeb waliau ffin traddodiadol oddiamgylch y safle yn debygol o warchod edrychiadau/golygfeydd i raddau, mi fyddai'r pebyll wedi iddynt gael eu gosod yn debygol o fod yn weladwy o tu allan i'r safle yn enwedig o diroedd uwch gerllaw. Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio cyfyngedig ar hyd ffiniau'r safle er mwyn darparu sgrinio ychwanegol. Ni chredir fod yr hyn a ddangosir yn ddigonol er mwyn sicrhau sgrinio priodol o'r safle, ac felly ni chredir y byddai'n bodloni gofynion penodol polisi PCYFF 4 o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad yn ogystal ac Ardal Tirwedd Arbennig a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.16 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.
- 5.17 Mae'r ffordd fynediad i'r safle yn cefnu gyda dau eiddo preswyl tra fod safle'r pebyll o ganlyniad i'w ail leoli, bellach yn nêd at gartref yr ymgeisydd. Mae'n bur debyg y byddai elfen o amharu ar yr ardal yn gyffredinol er na ellir mesur graddfa'r amharu yma. Er hynny, nid yw hyn yn gyfiawnhad yn ei hun tros ganiatau datblygiad allai amharu ar y gymdogaeth leol. Er fod tirlunio yn cael ei gynnig ni chredir y byddai hyn yn ei hun yn gwarechod mwynderau trigolion cyfagos yn gyfan gwbl.



|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

- 5.18 Er y byddai cyfnodau pan fyddai'r pebyll neu'r safle yn wag, mae disgwyl y byddai deiliaid ynddynt yn ystod rhan fawr o'r flwyddyn ac yn ystod misoedd yr haf pan fyddai trigolion yn rhagweld gallu defnyddio'u gerddi a chael eu ffenestri ar agor heb unrhyw darfu gormodol ac annerbyniol. Byddai'r ardaloedd allanol sydd yn cynnwys decin ar gyfer pob pabell yn golygu y byddai ardal gweithgaredd allanol parhaol ar gael i'r pebyll. Er hynny, mae'r lleoliad newydd yn welliant o safbwynt yr agwedd yma o ran yr effaith ar eiddo Bryn Tirion.
- 5.19 Cydnabyddir na fyddai deiliaid y pebyll yn debygol o dreulio'u holl amser tu allan. Serch hynny, credir y byddai pabell 4 yn benodol a'r man parcio yn gymharol agos at dai Tai Newyddion. Gan ystyried agosrwydd y lleoliadau yma at ffin y safle a'r pellter cyfyngedig rhwng Tai Newyddion a'r safle, mae'n bur debyg fod yna botensial am swm gan bobl sydd ar eu gwyliau yn y pebyll all achosi tarfu ar drigolion lleol wrth iddynt ddefnyddio'u heiddo.
- 5.20 Er na wnaeth Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd sylw ar y cynnig ac mae swm yn fater a reolir gan ddeddfwriaeth ar wahân, credir fod gan y bwriad arfaethedig y potensial i gael effaith niwedol ar amodau byw trigolion y tai cyfagos. 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 gan gynnwys swm. Credir felly er gwaethaf ail leoli'r pebyll y byddai'r bwriad oherwydd ei natur gwyliau a'r mynd a dod cysylltiedig yn debygol o greu mwy o weithgaredd ac aflonyddwch yn yr ardal lleol sydd yng nghefn gwlad agored a all gael gael effaith andwyol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol ac y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol maen prawf 7 o Bolisi PCYFF 2.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.21 Amlygwyd nifer o bryderon gan drigolion lleol am effaith y datblygiad ar faterion yn ymwneud a thrafnidiaeth a mynediad. Yn bennaf, gwelir fod pryderon am gynnydd mewn trafndiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd wledig bresennol. Fel sydd eisioes wedi ei nodi uchod, derbyniwyd ymateb gan yr Uned Drafndiaeth i'r ymgynghoriaeth statudol. Maent yn nodi, ar sail y niferoedd sydd wedi ei nodi ar y cynllun sef 4 pabell ar gyfer teuluoedd neu gyplau, nad yw'n debygol y byddai cynnydd sylweddol yn nifer y symudiadau i mewn ac allan o'r safle.
- 5.22 Mae'r Uned Drafndiaeth yn ystyried fod y ddarpariaeth barcio a'r fynediad fel a ddangosir yn dderbyniol ar gyfer y bwriad. O ganlyniad credir fod yr elfen yma felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 yn unig.
- 5.23 O ganlyniad i benderfyniad apêl diweddar mae wedi ei amlygu fod rhaid hefyd ystyried os yw cynnigion fel hyn yn ddatblygiad cynaliadwy gan ystyried polisiau cynllunio sy'n ymwneud â lleoliad y datblygiad arfaethedig. Mae polisi PS 5 yn cefnogi datblygiadau sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy a ble'n briodol, dylai datblygiadau *“leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat ac annog cyfleoedd i bob defnyddiwr deithio yn ôl y gofyn mor aml a phosib drwy defnyddio dulliau amgen, gan roi pwyslais arbennig ar gerdded, beicio a defnyddio cludiant cyhoeddus”*.
- 5.24 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored ac ymhell y tu allan i ffin ddatblygu. Er fod y tir dan sylw o dan berchnogaeth eiddo Tal y Maes Mawr nid yw'r tir yn ffurfio rhan o gwrtil yr eiddo ac wedi ei nodi ar y ffurflen gais fel tir pori amaethyddol.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

5.25 Mae Polisi PS 5 yn ymwneud gyda 'Datblygu Cynaliadwy' ac mae maen prawf 12 yn ymwneud gyda'r angen i leihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Fel y nodwyd eisoes ni ystyrir fod y safle dan sylw yn un cynaliadwy ac y gellir ei gyrraedd drwy amrywiol ffyrdd gan gynnwys cerdded, beicio a cludiant cyhoeddus ac sy'n lleihau'r angen i deithio gyda thrafnidiaeth breifat. Mae safle'r cais felly mewn lleoliad gwledig diarffordd a chryn bellter o'r pentref agosaf sydd â darpariaeth siopau a gwasanaethau. O ganlyniad i leoliad gwledig y datblygiad arfaethedig, byddai'r ymwelwyr yn debygol o ddefnyddio trafndiaeth eu hunain i deithio i'r safle. Byddai angen i unrhyw ddefnyddwyr sy'n dymuno defnyddio'r bws ddiwynnu ar wasanaeth achlysurol iawn er mwyn teithio i'w cyrchfan. O ganlyniad i natur wledig yr ardal a'r dirwedd leol mae'n debygol mai ond rhai teithiau, os o gwbl, fyddai'n cael eu gwneud ar droed neu ar feic. Felly, mae'n debygol iawn y byddai ymwelwyr yn defnyddio trafndiaeth breifat i deithio o ddydd i ddydd. Trwy fethu felly i leihau'r angen i deithio gyda trafndiaeth breifat mae'r bwriad yn methu cwrdd gyda gofynion maen prawf 12 o Bolisi PS 5 a gofynion Polisi Cynllunio Cymru sydd yn hybu datblygiadau cynaliadwy.

### **Materion bioamrywiaeth**

5.26 Mae'r safle ble lleolir y gwaith trin carthffosiaeth yn dir sydd wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mewn ymatebnododd yr Uned Bioamrywiaeth "Mae'r ardal gwaith trin carthffosiaeth yn ymestyn rhywfaint i mewn i'r cae i'r gogledd o'r safle. Gan fod yr oel troed yn gymharol fychan ac y bydd y safle yn parhau i gael ei reoli fel porfa does dim pryderon Bioamrywiaeth am y cais".

5.27 Credir fod yr elfen yma felly yn dderbyniol o safbwynt ei effaith ar faterion bioamrywiaeth a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi AMG 5.

### **Materion llifogydd**

5.28 Mae'r unig fynedfa tuag at safle'r cais (sydd hefyd yn darparu mynedfa i dŷ'r ymgeisydd) wedi ei leoli o fewn Parth C2. Gan fod y fynedfa ei hun a rhan o'r ffordd fynediad tuag at y safle o fewn parth llifogydd C2, ac yn ffurfio rhan allweddol o'r datblygiad arfaethedig, mae'n rhaid ystyried y mater o safbwynt cydymffurfiaeth gyda polisiau a chynghor perthnasol. Mae'n hanfodol egluro fod Nodyn Cyngor Technegol 15 yn adnabod y math yma o ddefnydd tir i fod yn fath o ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed (highly vulnerable) ac yn y cyd-destun yma mae NCT 15 a'r cyngor cysylltiedig yn gwbl glir na ellir cefnogi y math yma o ddatblygiadau o fewn parth llifogydd C2.

2.29 Mae Adran 6 o NCT 15 yn darparu fframwaith rhagofalus i lywio penderfyniadau cynllunio ac mae'n nodi'r profion cyfiawnhau y dylid eu gweithredu yn achos pob datblygiad newydd y tu mewn i barthau llifogydd gwahanol. Mae cyngor ym mharagraff 6.2 o'r NCT yn argymhell bod datblygiadau newydd yn cael eu cyfeirio oddi wrth Barth C ac mae'n nodi'n benodol 'na ddylid caniatau datblygiad sy'n agored iawn i niwed...ym marth C2' caiff y safbwynt polisi cynllunio hwn ei ailadrodd yn llythyr Prif Gynllunydd Llywodraeth Cymru at bob Awdurdod Cynllunio Lleol, dyddidig 9/1/14. Yn ogystal, mae rhan 11.22 o'r NCT yn ymwneud yn benodol gyda 'Meysydd Carafannau a Safleoedd Gwersylla' ac yn datgan y 'dylid gwrthod y math yma o ddatblygiad ym mharth C2 fel y dylid gwrthod newid defnydd i dai symudol preswyl neu i dai parhaol...'. Mae'r ymateb sydd wedi ei dderbyn gan Cyfoeth Naturiol Cymru o dan y pennawd "Perygl Llifogydd" yn datgan:

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

*“Nodwn fod rhan o’r rodfa fynediad y safle datblygu o fewn C2. Wedi holi ein mapiau, mae dyfnder y llifogydd yno rhyw 120mm yn ystod y digwyddiad eithafol (0.1% AEP). Mae nodyn cyfarwyddyd OGN105a CNC yn cynghori nad yw llifogydd i ardaloedd ategol fod mwy na 300mm, felly, nid oes gennym sylwadau pellach ar berygl llifogydd”.*

- 5.30 Er gwaethaf y sylwadau yma, mae NCT 15 yn datgan mai dim ond datblygiad a ddiffinir yn llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn addas o fewn ardaloedd parth C2. Yn yr achos yma, mae’r bwriad arfaethedig yn disgyn o fewn y diffiniad o ddefnydd sydd yn ‘agored iawn i niwed’ ac felly gan fod rhan o’r safle o fewn parth C2, ni ellir cefnogi’r bwriad o safbwynt yr agwedd yma gan y byddai’n groes i ofynion TAN 15. Mae’r mater yma yn cael ei gadarnhau mewn llythyr/cyfarwyddyd gan Llywodraeth Cymru sydd yn cadarnhau’r farn yma, yn benodol, *“Mae paragraff 6.2 o NCT 15 yn nodi na ddylid datblygiadau sy’n agored iawn i niwed gael eu caniatáu o fewn parth C2.”*
- 5.31 Ar sail yr asesiad uchod ac er gwaethaf sylwadau CNC, ni ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail risg risg llifogydd ac fod y bwriad felly yn methu cydymffurfio gyda gofynion perthnasol NCT 15 na rhan 4 o Bolisi Strategol 6.

### **Materion isadeiledd**

- 5.32 Amlygwyd pryderon sylweddol am y datblygiad arfaethedig fel y’i cyflwynwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru o ran y bwriad i gael gwared ar ddraenio budr i system garthffosiaeth breifat yn hytrach na chysylltu gyda’r prif system garthffos. Roeddylt yn datgan yn wreiddiol hefyd fod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal sydd â charthffosiaeth cyhoeddus ac o ganlyniad byddant yn disgwyl i ddatblygiad newydd gysylltu a’r system gyhoeddus onibai y cyflwynir tystiolaeth boddhaol i ddangos nad yw’n rhesymol cysylltu a’r prif gyflenwad.
- 5.33 Derbyniwyd gwybodaeth ychwanegol gan yr asiant gan gynnwys cofnod o drafodaeth gyda Dŵr Cymru a Cyfoeth Naturiol Cymru yn ogystal â phrisiad gan gontractwr lleol o’r gwaith fyddai angen i gysylltu gyda’r system gyhoeddus. O dderbyn y wybodaeth yma mae Cyfoeth Naturiol Cymru bellach yn derbyn ar sail anawsterau peirianyddol a chostau uchel fod sail i osod system breifat yn hytrach na chysylltu gyda system gyhoeddus ac nad ydynt yn gwrthwynebu’r bwriad.
- 5.34 Credir felly fod y wybodaeth gyda’r bwriad fel ac y mae yn dderbyniol ac o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi ISA 1.

### **Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.35 Fel y cyfeirwyd ato eisioes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud â’r datblygiad arfaethedig.
- 5.36 Credir fod yr holl faterion perthnasol wedi cael eu ystyried yn drylwyr yn yr asesiad uchod. 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 hanes cynllunio safloedd lleol eraill gan nad ydynt yn berthnasol i’r datblygiad penodol yma.

|   |                     |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO  | DYDDIAD: 09/12/2019 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON          |

## 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 yn annerbyniol gan ei fod yn methu bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir.

## 7. Argymhelliad:

### 7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Mae'r bwriad yn golygu creu safle llety gweryslla amgen sefydlog newydd gyda elfennau parhaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig. Nid yw polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn yn caniatáu datblygu safleoedd llety gweryslla amgen sefydlog newydd oddi fewn i Ardaloedd Tirwedd Arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
2. Mae'r bwriad yn golygu sefydlu safle gwyliau glampio newydd yng nghefn gwlad agored ac ymhell tu allan i unrhyw ffin ddatblygu mewn lleoliad anghynladwy ble byddai'r mwyafrif o'r ymwelwyr yn ddibynol ar ddefnyddio eu cerbydau preifat. Ystyrir felly fod y bwriad yn gwrthdaro â gofynion rhan 12 o bolisi PS5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
3. Mae maen prawf 7 o bolisi PCYFF 2 yn datgan y gwrthodir cynigion os fyddant yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau meddianwyr eiddo lleol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, sŵn neu ffurfiau eraill o aflonyddwch. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu annerbyniol ar fwynderau tai lleol ag y byddai trwy hynny yn groes i ofynion polisi PCYFF 2 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
4. Mae gofynion cyffredinol polisiau PCYFF 3 a PCYFF 4 yn nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau barchu cyd-destun safle a'i le yn y dirwedd ac yn integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas. Credir fod y bwriad ar sail presenoldeb ffurf a graddfa'r pebyll yn nodweddion annerbyniol sydd yn groes i ofynion perthnasol meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 yn ogystal â meini prawf 3 a 4 o bolisi PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).
5. Mae bwriad arfaethedig yn ymwneud gyda defnydd tir sydd yn cael ei ystyried i fod yn un 'agored iawn i niwed' (highly vulnerable) ac mae rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C2. O ganlyniad, mae'r bwriad yn groes i ofynion NCT 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd a rhan 4 o PS 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.