

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/0279/22/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 27/03/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanllyfni

Ward: Llanllyfni

Bwriad: Cais llawn i osod 4 pabell 'saffari', 1 adeilad 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol

Lleoliad: Land at Tal Y Maes Mawr, Nebo, Caernarfon, LL54 6RY

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i osod 4 pabell saffari, codi adeilad cysylltiol i'w ddefnyddio fel 'sauna' ynghyd â gwaith cysylltiol eraill gan gynnwys creu ffordd fynediad, llecynnau parcio, llwybrau mynediad, tirlunio, cysylltiad gwasanaethau a gosod gwaith trin carthffosiaeth.
- 1.2 Caeau amaethyddol yw'r tir presennol gyda waliau carreg traddodiadol yn ffurfio terfynau'r caeau 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 a ffin ddwyreiniol y safle.
- 1.4 Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos y canlynol:
- Creu ffordd fynediad newydd oddi ar ramp sydd eisoes wedi ei chreu rhwng cwrtil tŷ'r ymgeisydd i mewn i'r cae cyfochrog, creu llain galed ar gyfer manau parcio i 9 cerbyd ac yna cyfres o lwybrau troed parhaol tuag at y lleiniau gweryslla unigol.
 - Codi 4 pabell saffari o wneuthuriad canfas ar ffrâm bren a osodir ar lwyfannau pren sydd yntau wedi eu gosod ar gyfres o bostiau ar y ddaear. 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. Y tu allan mae ardal decin i'w godi ar y blaen gan roi cyfanswm arwynebedd llawr o 51.3m². Mi fyddai uchder y pebyll yn mesur 3.5m o'r llawr pren i'r crib gyda uchder y llawr o'r ddaear yn oddeutu 0.1m yn ddibynnol ar gyfuchlin y tir. 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.
 - Codir un adeilad ar wahan i'r pebyll i'w ddefnyddio fel ystafell sauna, mi fyddai o wneuthuriad pren, yn mesur 2.4m i'r crib a chyfanswm arwynebedd llawr o 6m².
 - Gosod gwaith trin carthffosiaeth safonol gyda chyswllt 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. Gweler hefyd cyfres o oleuadau yn gyfochrog a'r llwybrau mynediad tuag at y pebyll unigol.
 - Plannu gwrych newydd ar hyd rhan o ffin ddwyreiniol y safle.
- 1.5 Fel rhan o'r cais, cyflwynwyd Datganiad Cymeriad Tirwedd, Cynllunio a Dylunio a Mynediad.
- 1.6 Er gwybodaeth, ni gyflwynwyd ymholiad am gyngor cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig. Cyflwynir y cais i'r pwyllgor am benderfyniad ar sail maint ardal y datblygiad arfaethedig fel a nodir ar y ffurflen gais.

2. Polisiâu Perthnasol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

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 PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4 Dylunio a Thirweddu

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

Polisi TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla 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

Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Yn ogystal â'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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a pherygl o lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Nid yw'n ymddangos fod yna unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud yn benodol a safle'r cais.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu – effeithio ar breifatrwydd trigolion cyfagos (o leiaf 6 tŷ), rhy amlwg a gormesol mewn lleoliad agored, diogelwch ffordd a'r cynnydd mewn trafndiaeth ynghyd a mynediad anaddas, niwsans ar sail sŵn trafndiaeth ac ymwelwyr ar fwynderau preswylwyr.

Uned Drafndiaeth: 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 oddeutu 4 cerbyd ar y tro sydd yn debygol o ymweld a'r safle ac o ganlyniad yn anhebygol o greu cynnig traffig sylweddol ar ffyrdd lleol. Nodir fodd bynnag y bwriad i ddarparu parcio ar gyfer 9 cerbyd a thybir nad oes angen darpariaeth mor fawr.

Uned Llwybrau: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: 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. Cyflwynir hefyd sylwadau ynglyn a'r effaith ar y tirwedd, llifogydd a rhywogaethau gwarchodedig. Fe drafodir y materion hyn ymhellach yn yr adroddiad yma.

Dŵr Cymru: Amodau a chyngor safonol parthed lleoliad offer, cysylltia dau a draeniau

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth: Dim gwrthwynebiad

Swyddog Coed: Dim gwrthwynebiad

Swyddog Carafanau/Trwyddedu: Mi fyddai angen trwydded ac angen cydymffurfio gyda gofynion deddfwriaeth berthnasol i safleoedd o'r fath.

Gwasanaeth Tân: Dim sylw

Uned Draenio Tir: Dim sylw

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau / gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol
- Lonydd lleol yn is-safonol ar gyfer cynnydd traffig
- Effaith ar fwynderau gweledol/tirlun
- Effaith niweidiol ar fwynderau trigolion a'r ardal leol ar sail sŵn, colli preifatrwydd ayyb
- Diffyg ymgynghoriaeth lleol a diffyg gwybodaeth
- Safle/maint datblygiad anerbyniol i'r ardal
- Maint safle yn awgrymu y bydd datblygiadau pellach/gosod cysail
- System carthffos yn darparu ar gyfer nifer mwy na ddangosir
- Effaith niweidiol ar fioamrywiaeth lleol
- Pryder llifogydd
- Defnydd anghydnaws a'r ardal leol/safle anaddas
- Dyluniad a ffurf annerbyniol
- Diffyg gwybodaeth ynglŷn â chyfnod defnydd
- Pryder am effaith cynyddu traffig ar bont fregus

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 a safleoedd eraill gerllaw

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 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, gwrsylla neu lety gwrsylla 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 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 Er y cydnabyddir y bydd ffrâm a gorchudd canfas y pebyll yn cael eu tynnu, nid oes cyfeiriad digonol yn y wybodaeth a gyflwynwyd am yr hyn a wneir gyda'r llwyfannau pren a beth fyddai'r camau tebygol i'w diogelu ar neu i'r ddaear. Mae'r Awdurdod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cynllunio Lleol o'r farn eu bod yn barhaol o ystyried fod trydan/dŵr/carthffosiaeth yn cael eu cysylltu yn unigol ac yn barhaol ac y bydd y llawr ei hun yn cael ei osod ar gyfres o bostiau pren o faint amrywiol i weddu gyda'r tir (gweler para 6.3.85 o eglurhad polisi TWR 5 a nodir isod). Byddai eu tynnu yn gyfan gwbl o'u lle ar ddiwedd tymor fel a wneir gyda'r fframiau yn debygol o fod yn anymarferol ond nid oes gwybodaeth wedi ei dderbyn i egluro na cyfiawnhau hyn. Yn y datganiad a gyflwynir fe ddywedir y bydd y llawr pren yn cael ei osod ar y ddaear. Nid oes cyfeiriad at sut y diogelir y fath strwythur ond mae'n rhesymol disgwyl y bydd elfen o 'glymu'r' strwythur i'r ddaear. Nid yw'r llwyfannau pren yn 'garafán', 'llety gwerysyla amgen' neu 'siale' yng ngwir ystyr y gair ond credir eu bod yn elfen cysylltiol sydd yn arwain tuag at osod strwythur parhaol os y cedwir yn eu lle. Ystyrir fod y bwriad i osod cysylltiadau trydan a dŵr i'r pebyll unigol, creu ffordd fynediad, codi adeilad sauna (er ei faint bychan), llwybrau a lleiniau caled a gosod cyfres o oleuadau yn creu elfennau parhaol yn ogystal â gormodedd o fannau caled yn groes i Bolisi TWR 5 a'r eglurhad iddo. 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 chredir y byddai'n rhesymol nac yn ymarferol i osod cysylltiadau trydan, dŵr a charthffosiaeth ar ddechrau tymor gwyliau ac yna eu codi ar ddiwedd y tymor.

- 5.5 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. Fe ystyrir y byddai'r elfennau yma yn sefydlog neu'n barhaol ac felly na ellir cytuno gyda barn yr asiant mai Polisi TWR 5 yw'r polis perthnasol ar gyfer ystyried y bwriad yma. Rhoddir ystyriaeth i ofynion perthnasol polisi TWR 3 yn yr achos yma o ganlyniad.
- 5.6 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 lety gwerysyla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig*".
- 5.7 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*".
- 5.8 Nid yw polisi TWR 3 yn caniatáu datblygu safle llety gwerysyla 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 credir fod y datblygiad arfaethedig yn groes i ofynion perthnasol TWR 3.
- 5.9 Comisiynwyd 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 mwyaf 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 gymhwysu 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gan gynnwys datblygiadau twristiaeth. Mae'r asesiad yn gorffen trwy ddatgan "o fewn ATA (a'r holl ardaloedd sydd yn cyfrannu tuag at ei osodiad a gosodiad yr AHNE a'r Parc Cenedlaethol), nid oes capasiti ar gyfer datblygiadau carafanau statig/parciau siales". Ni chredir fod egwyddor y bwriad yn dderbyniol gan ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd mae'r swyddogion yn ystyried mai TWR 3 yw'r polisi perthnasol. Mae rhan 1 o TWR 3 yn datgan: "gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd (h.y. carafán sengl neu ddwbl), safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwersylla amgen parhaol yn...Ardaloedd Tirwedd Arbennig".

Mwynderau gweledol

- 5.10 Mae ffurf ac edrychiad y pebyll yn safonol ar gyfer 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 37.8m² a'r decin allanol yn 13.5m² gan roi cyfanswm cyflawn o 51.3m². 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 45m² yn 'fawr iawn'.
- 5.11 Nid yw'n wybyddus pam fod maint a ffurf y bwriad fel a gyflwynwyd wedi ei ddewis, hynny yw, pam fod angen ymwithio'r pebyll i dir sydd ymhellach i ffwrdd o annedd dŷ'r ymgeisydd gan greu ffordd ffurfiol a mannau parcio o fewn y cae agosaf i'r annedd. Mae safle'r cais yn sylweddol o ystyried mai ond 4 pabell yw'r bwriad ac yn ogystal mae pryder fod y llecynnau parcio hefyd yn or-ddaprapriaeth heb angen. Credir fod graddfa'r datblygiad yn ormodol o ran ei ehangder ac y byddai ei gyfyngu i ardal lai yn agosach at adeiladwaith presennol o bosib yn welliant o safbwynt mwynderau gweledol a sicrhau datblygiad rhesymegol (derbynnir na fyddai hyn ynddo'i hun yn goresgyn y materion polisi sylfaenol sydd yn ymwneud gyda'r egwyddor o'r datblygiad). Credir fod y bwriad fel a ddangosir yn ormodol ac yn cynnwys gormodedd o nodweddion parhaol ac anaddas ar gyfer y math yma o ddatblygiad. Mae maen prawf 2 o bolisi PCYFF 3 yn nodi fod angen i gynnig barchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol. Yn ogystal, mae maen prawf 1 yn cyfeirio at ganiatáu cynigion cyn belled â'u bod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle neu'r ardal. Ni chredir yn yr achos yma fod y bwriad fel a gyflwynwyd yn cyflawni hyn yn llwyr a'i fod oherwydd hynny yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 3.
- 5.12 Er bod presenoldeb waliau ffin traddodiadol oddi amgylch y safle yn debygol o warchod edrychiadau i raddau, mi fyddai'r pebyll wedi iddynt gael eu gosod yn debygol o fod yn weladwy o du allan i'r safle yn enwedig o diroedd uwch gerllaw. Mae'r cynnig yn cynnwys tirlunio ar ffin dwyreiniol y safle er mwyn darparu sgrinio ychwanegol. Hyd yn oed pe bai'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ni chredir fod ffurf y tir a'r tirlunio bwriedig yn debygol o sicrhau fod y pebyll yn ymdoddi'n llwyr i'r tir ac felly ni chredir fod y cynnig yn ei hanfod yn dderbyniol o safbwynt gofynion penodol polisi PCYFF 4 o ystyried ei leoliad sensitif yng nghefn gwlad yn ogystal ag Ardal Tirwedd Arbennig a Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Nantlle.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.13 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.14 Mae'r ffordd fynediad i'r safle yn cefnu gyda dau eiddo preswyl tra fod safle'r pebyll ei hun yn gyfochrog a safle preswyl ar wahân. Mae'n bur debyg y byddai elfen o amharu ar yr unedau yma 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 ar y ffin dwyreiniol a phresenoldeb coed yn wasgaredig o fewn yr ardal ni chredir y byddai hyn yn ei hun yn gwarchod mwynderau trigolion cyfagos yn gyfan gwbl.
- 5.15 Er y byddai cyfnodau pan fyddai'r pebyll neu'r safle yn wag, fodd bynnag, 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. 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.
- 5.16 Cydnabyddir na fyddai deiliaid y pebyll yn debygol o dreulio'u holl amser tu allan. Serch hynny, credir y byddai pebyll 2 a 4 fel a ddangosir ar y cynllun arfaethedig o fewn ardal sydd yn ymylu'n uniongyrchol a'r ffin gyda eiddo Bryn Tirion gerllaw. Gan ystyried agosrwydd y pebyll yma at ffin y safle a'r pellter cyfyngedig rhwng yr annedd yma a'r safle, mae'n bur debyg fod yna botensial am sŵn gan bobl gyfagos ar eu gwyliau i achosi tarfu ar drigolion lleol wrth iddynt ddefnyddio'u heiddo.
- 5.17 Er na wnaeth Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd sylw ar y cynnig ac mae sŵn yn fater a reolir gan ddeddfwriaeth ar wahân credir fod gan gynllun arfaethedig y datblygiad y potensial i gael effaith niweddiol ar amodau byw'r trigolion yn yr eiddo 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 ar sail yr asesiad uchod fod y bwriad yn debygol o arwain at aflonyddu ac y byddai trwy hynny yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi PCYFF 2.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.18 Amlygwyd nifer o bryderon gan drigolion lleol am effaith y datblygiad ar faterion yn ymwneud â 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 Drafnidiaeth 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.
- 5.19 Maent yn ystyried fod y ddarpariaeth barcio a ddangosir yn ormodol ar gyfer y bwriad, ac yn arferol fe fyddai'n rhesymol i ofyn am ddiwygio'r cynllun i gyfleu niferoedd parcio cywir. Ond yn yr achos yma, gan fod gwrthwynebiadau sylfaenol eraill i'r bwriad, ni ystyrir y byddai'n rhesymol gofynymgeisydd i ddarparu cynlluniau diwygiedig gan na fyddai'n sicrhau fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail yr holl ofynion perthnasol.
- 5.20 Er hynny, nid oes gwrthwynebiad fel y cyfryw gan yr Uned Drafnidiaeth i'r bwriad ei hun a'i fod felly yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisiau TRA 2 a TRA 4 yn unig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Materion bioamrywiaeth

- 5.21 Mae'r safle ble lleolir y pebyll yn dir sydd wedi ei ddynodi fel safle bywyd gwyllt. Mewn ymateb, nododd yr Uned Bioamrywiaeth "*Mae'r cae ble mae'r cytiau yn mynd yn un wedi ei nodi fel darpar Safle Bywyd Gwyllt (Brithdir Isaf) ac wedi ei ddynodi am ei gynefin glaswelltir wedi ei led-wella niwtral a hefyd glaswelltir gwlyb. Mae'r cynefinoedd yma wedi eu cynnwys yn: Adran 7 - Rhestr o Gynefinoedd o'r Pwysigrwydd Pennaf at Ddiben Cynnal a Gwella Bioamrywiaeth Mewn Perthynas â Chymru. Deddf yr Amgylchedd (Cymru) 2016. Dylid asesu os yw'r cynefinoedd yma yn parhau ar y safle cyn caniatáu y cais. Mi fydd angen derbyn adroddiad gan ecolegydd a dylai gynnwys mesurau i liniaru unrhyw effaith ar gynefinoedd pwysig, os yn berthnasol*".
- 5.22 Er mwyn sicrhau cydymffurfiaeth felly gyda gofynion perthnasol polisi AMG 5, credir y byddai angen cyflwyno asesiad priodol yn unol a'r cyngor uchod. Ond yn yr achos yma fel a nodwyd uchod, gan fod gwrthwynebiadau sylfaenol eraill i'r bwriad, ni fyddai'n rhesymol gofyn i'r ymgeisydd i ddarparu asesiad o'r fath gan na fyddai'n sicrhau fod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol ar sail yr holl ofynion perthnasol.

Materion llifogydd

- 5.23 Fel sydd wedi ei nodi, mae'r fynediad bresennol tuag at eiddo'r ymgeisydd wedi ei leoli o fewn parth llifogydd C2. Mi fyddai mynediad tuag at safle'r cais hefyd yn defnyddio'r un fynediad. Derbyniwyd yr ymateb canlynol gan Cyfoeth Naturiol Cymru o dan y pennawd "Perygl Llifogydd":
- "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*".
- 5.24 Mae paragraff 11.22 o NCT 15 yn datgan y gall safleoedd pebyll godi problemau newydd o ran llifogydd. Yn yr achos yma, rhan o'r fynedfa tuag at y safle sydd o fewn parth C2 ac nid y safle i hun. Hefyd, mae CNC yn cadarnhau y byddai dyfnder unrhyw lifogydd yno yn llai na'r mesur cydnabyddedig ac felly ni chredir y byddai symudiadau i mewn ac allan o'r safle yn cael eu amharu.
- 5.25 Ar sail yr asesiad uchod a'r cyngor arbenigol a dderbyniwyd, ni chredir felly fod y bwriad yn annerbyniol ar sail pryderon llifogydd a'i fod felly yn cydymffurfio gyda maen prawf 15 o bolisi ISA 1 yn ogystal â NCT 15.

Materion isadeiledd

- 5.26 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. Maent yn datgan fod y datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn ardal sydd â charthffosiaeth cyhoeddus ac o ganlyniad byddant yn disgwyl i ddatblygiad newydd gysylltu â'r system gyhoeddus oni bai y cyflwynir tystiolaeth boddhaol i ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r prif gyflenwad.
- 5.27 Cadarnhaodd yr asiant fod yr ymgeisydd yn ystyried y mater hwn ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma, ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb pellach.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- 5.28 Credir felly fod y wybodaeth gyda'r bwriad fel ac y mae yn annerbyniol ac o ganlyniad yn methu cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisi ISA 1.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.29 Mae cyfeiriad yn y datganiad a gyflwynwyd gyda'r cais at apêl llwyddiannus a fu yn ddiweddar yn erbyn penderfyniad Cyngor Gwynedd i wrthod cais am ddatblygiad gwerysyla nid annhebyg i'r hyn a geir yn yr achos yma. Fe wrthodwyd y cais yma gan Gyngor Gwynedd ar sail diffyg cydymffurfiaeth gyda pholisi TWR 5. Fe ystyriwyd nifer o ffactorau gan yr Arolygydd Cynllunio yn achos y cais yma ond fe benderfynodd yn y diwedd nad oedd effaith niweidiol ar gymeriad tirlun a mwnderau gweledol yr AHNE. Ond am y rhesymau fel sydd wedi ei egluro uchod, mae gymaint o elfennau parhaol ynghlwm a'r cais yma fel nad yw'r sefyllfa yr un peth ac o ganlyniad, gofynion polisi TWR 3 sydd yn cael eu hystyried yn berthnasol yn yr achos yma.
- 5.30 Er fod cyfeiriad uchod at wrthwynebiad nad yw yn berthnasol trwy gyfeirio at farchnata sydd eisioes yn cael ei gynnal ynglyn a'r safle mae'n deg nodi fod y wybodaeth a gyflwynwyd yn datgan yn glir mai llety ar gyfer 4 person fydd i bob pabell gan roi cyfanswm o 16 person yn unig. Er hynny, mae gwefan sydd eisioes yn marchnata'r safle (sydd heb ganiatad) yn nodi y bydd yr unedau ar gyfer hyd at 6 person gan roi cyfanswm o 24.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.31 Fel y cyfeirwyd ato eisioes, derbyniwyd sylwadau/gwrthwynebiadau gan drigolion lleol yn erbyn y bwriad gan godi nifer o faterion yn ymwneud a'r datblygiad arfaethedig.
- 5.32 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.

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 a 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 gwerysyla amgen sefydlog newydd 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 gwerysyla 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 polisi ISA 1 yn caniatáu cynigion dim ond pan fo capasiti isadeiledd digonol yn bodoli. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai darparu gwaith trin carthffosiaeth preifat

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 10/06/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

o fewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus yn dderbyniol ac felly ni chredir fod y bwriad yn bodloni gofynion perthnasol polisi ISA 1 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 perthnasol 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 ehangder safle'r datblygiad arfaethedig gyfan yn ogystal â phresenoldeb, ffurf a graddfa nodweddion parhaol megis ffordd fynediad, llecynnau parcio, llwybrau mynediad, llwyfannau pren, adeilad sauna a chysylltiadau parhaol yn nodweddion annerbyniol sydd yn groes i ofynion perthnasol meini prawf 1 a 2 o bolisi PCYFF 3 yn ogystal â PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) sydd yn datgan y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas