

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 5

Cais Rhif: C16/1239/41/LL

Dyddiad: 14/10/2016
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Llanystumdwy

Ward: Llanystumdwy

**Bwriad: DIWYGIAD I GAIS A WRTHODWYD O DAN
C16/0407/41/LL AR GYFER CREU SAFLE CARAFANAU
TEITHIOL NEWYDD 17 UNED, CODI BLOCK TOILEDAU A
GOSOD TANC SEPTIG A DARPARU LLECYNNAU PASIO**

**Lleoliad: SŴN Y DON, AFONWEN, CHWILOG, PWLLHELI,
GWYNEDD, LL53 6TA**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Dyma gais diwygiedig i gais llawn flaenorol a wrthodwyd i greu maes carafanau teithiol ar gyfer 17 carafán symudol ynghyd a chodi adeilad unllawr i gynnwys toiledau/adnoddau ymolchi, nodir hefyd yn wreiddiol, y bwriad o symud dwy garafán statig o'u lleoliad presennol i leoliad newydd. Mae'r diwygiadau o gymharu'r cais presennol yma gyda'r cais blaenorol a wrthodwyd yn golygu y bydd 3 llecyn pasio yn cael eu darparu o fewn ymylon y ffordd sydd yn arwain at y safle. Mi fyddant yn mesur isafswm o 6m o hyd gyda goleddfiad.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar dir agored ar gyrion Afonwen ac yn weddol agos i'r traeth a'r rheilffordd gyda mynediad tuag at y safle i lawr ffordd gul bresennol oddiar briffordd yr A497 ag yna ar hyd ffordd breifat sydd yn croesi'r Afon Wen tros bont drawiadol.
- 1.3 Mae'r bwriad yn golygu creu 17 llain ar gyfer yr unedau carafán symudol a fyddai wedi eu gosod mewn rhes gyferbyn a'i gilydd a chodi adeilad newydd i gynnwys toiledau a chawodydd. Mi fyddai'r adeilad yma yn mesur 11.1m x 3.6m, gyda waliau rendr a tho llechi naturiol gyda gwastraff yn llifo i danc septig sydd i'w osod mewn cae cyfagos. Bwriedir codi clawdd pridd gyda gwrych o blanhigion cynhenid ar ffin ogleddol y safle. Roedd y cais yn wreiddiol hefyd yn cyfeirio at y bwriad i symud dwy garafán statig bresennol ger y tŷ i leoliad newydd ymhellach i ffwrdd o'r eiddo ar dir agored gerllaw.
- 1.4 Derbyniwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais.
- 1.5 Mae'r cais wedi ei ddiwygio o'r hyn a gyflwynwyd yn wreiddiol trwy ddileu yn gyfan gwbl, yr elfen i ail leoli 2 garafán statig bresennol o'u lleoliad presennol i leoliad newydd.

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 Unedol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU - Diogelu cydlynid cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwyllianol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

POLISI B23 – MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO - Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY - Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI D19 - SAFLEOEDD NEWYDD AR GYFER CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL - Caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gweryslla neu unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda dyluniad, gosodiad a gwedd a lleoliad y datblygiad, rhwydwaith priffyrdd a mynediad digonol, defnydd dibenion teithiol yn unig, effaith gronol safleoedd carafanau teithiol, gweryslla ac unedau teithiol presennol a gallu rhesymol y cyffiniau i gynnwys datblygiadau o'r fath.

Yn ychwanegol i bolisiâu'r Cynllun Unedol, mae ystyriaeth lawn yn cael ei roi i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol. Yn berthnasol yn yr achos yma, mae'r canlynol:

- Llety Gwyliau
- Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 8, 2016):

- Pennod 7 - Cynnal yr Economi
- Pennod 11 - Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth (1997)

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Cais C16/0407/41/LL - cais ar gyfer creu safle carafanau teithiol newydd 17 uned, ail leoli 2 uned statig bresennol a chodi bloc toiledau - gwrthodwyd 04.08.16

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu oherwydd fe ragwelir y byddai problemau gyda mynediad i'r safle

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad gan y tybir y byddai'r manau pasio yn ddigonol, mi fydd angen cytuno trwy ofynion perthnasol y Ddeddf Briffyrdd ar y gwaith cyn cychwyn unrhyw ran o'r datblygiad.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Cyngor safonol parthed materion draenio a gwastraff.

Dŵr Cymru: Cyngor safonol

Swyddog Carafanau: Mi fydd y bwriad angen trwydded safle, nid yw yn wybyddus sut fydd y bwriad yn effeithio ar bolyn trydan presennol sydd ar ran o'r safle.

Uned Bioamrywiaeth: Dim pryderon

Uned Hawliau Tramwy: Dim sylw

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth. Ail ymgynghorwyd yn llawn yn dilyn y diwygiad i'r cais, ni dderbyniwyd sylw o ganlyniad i'r ail ymgynghori yma.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae polisi D19 o'r CDU yn datgan y caniateir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gweryslla neu unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf o fewn y polisi. Credir felly fod y bwriad mewn egwyddor, yn dderbyniol. Mae meini prawf y polisi yma yn ymwneud yn bennaf â sicrhau fod y safle yn un anymwithiol ac na fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd, ei fod yn agos i'r rhwydwaith priffyrdd ag y gellir darparu mynediad digonol heb achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a nodweddion y dirwedd, fod y safle i ddiben teithiol yn unig yn ogystal ag effaith gronol safleoedd carafanau teithiol. Trafodir yr agweddau yma yng ngweddill yr asesiad o'r cais hwn.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.2 Er bod y safle o fewn lleoliad gweddol agored ac yn agos i'r arfordir nid yw o fewn unrhyw ddynodiad tirlun ffurfiol. Gwelir hefyd fod coed presennol yn wasgaredig gerllaw ac ar hyd y ffordd fynediad sydd yn arwain at y safle.
- 5.3 Mae bwriad i godi clawdd pridd ar ran o ffin ogleddol sydd i gynnwys plannu ar ffurf gwrych o goed/llwyni cynhenid ar ei ben. Mi fyddai hyn o fudd i warchod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

mwynderau gweledol y safle a'r ardal gyfagos ac felly o safbwynt yr elfen yma, ni chredir fod y bwriad yn gwbl annerbyniol ar sail mwynderau gweledol ac felly ni ystyrir ei fod yn groes i ofynion polisi B23 na rhan 1 o Bolisi D19.

- 5.4 Nid oes tai preswyl yn agos i'r safle ei hun (heblaw tŷ sydd o fewn yr un berchnogaeth) ag fe'i hamgylchynir gan dir amaethyddol agored i gyfeiriad y gogledd, llinell rheilffordd i'r de a thraeth agored wedi hynny. Ni chredir y byddai unrhyw effaith andwyol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl yr ardal ac felly ni fyddai yn annerbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi B23.
- 5.5 Fel sydd yn arferol mewn achosion tebyg, ystyrir y byddai'n briodol sicrhau cynllun tirweddu priodol (yn ogystal â'r gwrych sydd yn rhan o'r cais) er mwyn cynnal a gwella mwynderau'r ardal a byddai hyn yn unol gyda Pholisi B27 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Mae ffordd ddi-ddosbarth is-safonol gul yn arwain oddiar y briffordd gyfagos. Mae'r ffordd yma wedyn yn rhannu ble gellir cael mynediad at y traeth gerllaw neu trwy ffordd breifat tuag at safle'r cais.
- 5.7 Roedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais blaenorol oherwydd pryder am safon a chulni'r ffordd fynediad oddiar y briffordd gyfagos. Bellach, mae'r cais yn dangos bwriad i ddarparu manau pasio yn wasgaredig ar hyd y ffordd, ac ar sail hyn, nid yw'r Uned Drafnidiaeth bellach yn gwrthwynebu'r cais, yn ddibynnol ar gytundeb rhwng yr Uned a'r ymgeisydd i gynnal y gwaith cyn cychwyn unrhyw ddatblygiad arall ynghlwm a'r bwriad.
- 5.8 Roedd Uned Hawliau Tramwy'r Cyngor hefyd yn bryderus ar adeg y cais blaenorol am wrthdaro posib rhwng cerddwyr a cherbydau oherwydd culni'r ffordd. Mae'r Uned yma hefyd bellach yn derbyn fod y manau pasio yn dderbyniol ac felly fod gofynion polisi CH22 yn cael eu bodloni.
- 5.9 Mae ail faen prawf Polisi D19 yn gofyn i unrhyw safle fod yn agos at y rhwydwaith priffyrdd ag y gellir darparu mynediad digonol heb achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a nodweddion y dirwedd. Bwriedir defnyddio mynedfa a ffordd bresennol ar gyfer y datblygiad fel sydd eisoes wedi ei nodi. Er bod y ffordd ddi-ddosbarth yma yn cychwyn allan gyda lle i ddau gar deithio ar y cyd mae'n raddol yn culhau. O fewn y manau yma, mae'r bwriad bellach yn dangos y bydd manau pasio yn cael eu darparu ag y byddant, yn ôl yr Uned Drafnidiaeth, yn ddigonol ar gyfer gwasanaethau'r datblygiad arfaethedig yn ogystal â defnyddwyr presennol y ffordd.
- 5.10 Ar sail yr uchod ystyrir felly fod y bwriad bellach yn dderbyniol a thrwy hynny yn cydymffurfio gyda maen prawf 2 o Bolisi D19 a gofynion polisi CH33.
- 5.11 Cydnabyddir fod gwrthwynebiad wedi ei dderbyn gan y Cyngor Cymuned leol ar sail pryderon mynediad, ond fel yr esboniwyd uchod, nid yw'r Uned Drafnidiaeth na'r Uned Hawliau Tramwy bellach yn gwrthwynebu'r cais ar sail y materion hyn.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.12 Cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol fel rhan o'r cais a gofynnwyd i'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd am sylwadau ar ei gynnwys. Ni dderbyniwyd ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn ond credir ei bod yn rhesymol cyfeirio at

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

sylwadau a gyflwynwyd gyda'r blaenorol gan fod y bwriad yn ei hanfod, yn parhau'r un peth a bod y Datganiad yr un peth a'r hyn a gyflwynwyd yn flaenorol:

- Mae'r safle tu mewn i ward Llanystumdwy. Yn ôl Cyfrifiad 2011 roedd 77% o unigolion 3+ yn gallu siarad Cymraeg. Mae angen cymryd gofal i sicrhau bod datblygiadau yn cyfrannu i gadw'r canran dros 70%.
- Mae preswyliaeth mewn carafanau teithiol yn un dros dro ei natur. Dim ond ar gyfer diben gwyliau yn unig fydd y carafanau yn cael eu defnyddio. Oherwydd bydd y maes carafanau ar agor am gyfnod o'r flwyddyn mae'n bosib y bydd ymwelwyr yn yr ardal trwy gydol y cyfnod hwnnw. Dylid wrth gwrs cofio nad all y system gynllunio defnydd tir wahaniaethu yn erbyn unigolion ar sail eu gallu ieithyddol. Ni ddylid ceisio rheoli pwy sy'n aros ar y maes carafanau ar sail ieithyddol. Bydd yr union effaith yn dibynnu ar drosiant yr ymwelwyr ar y safle a faint o ddefnydd fyddant yn ei wneud o gyfleusterau a gwasanaethau lleol a beth ydi agwedd y busnesau/darparwyr cyfleusterau a gwasanaethau i'r Gymraeg. Dylid hefyd ystyried y potensial i ymwelwyr di-Gymraeg symud i fyw i'r ardal yn barhaol ar ôl bod ar eu gwyliau yno.
- Gall y system gynllunio defnydd tir gyfrannu i gynnal a gwarchod treftadaeth ddiwylliannol a'r iaith Gymraeg trwy hyrwyddo datblygiadau sy'n creu gwaith yn lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig yn mynd i gyfrannu i gynnal neu gryfhau'r economi leol yn uniongyrchol trwy gyflogi yn lleol ac yn anuniongyrchol trwy ychwanegu at wario mewn busnesau lleol eraill.
- Er mwyn uchafu'r effeithiau positif posib awgrymir fod mesurau ymyriadau positif yn cael eu hystyried er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn ystod gam gweithredu'r caniatâd cynllunio. Gall y rhain gynnwys, enw Cymraeg ar y safle, arwyddion dwyieithog ar y safle, a darparu gwybodaeth am hanes a diwylliant yr ardal. Awgrymir bod rheolwr y safle yn cysylltu gyda'r Fenter Iaith leol (Hunaniaeth) i gael trafodaeth ynglŷn â mesurau a allai ychwanegu gwerth i'r busnes, e.e. defnydd o'r Gymraeg wrth hysbysebu'r safle. Gallai'r rheolwr gysylltu hefyd gyda Swyddfa Comisiynydd yr Iaith a Busnes Cymru sydd yn gallu rhoi cyngor ymarferol i fusnesau sydd am weithredu yn ddwyieithog.

Gwelwyd felly fod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn credu fod y Datganiad yn dderbyniol. Credir felly fod y bwriad yn bodloni gofynion polisi A2 o'r CDU yn ogystal â'r CCA perthnasol.

Unrhyw ystyriaethau eraill

- 5.13 Derbyniwyd sylwadau gan y Gwasanaeth Archaeoleg yn datgan pryder am allu pont hanesyddol i gynnal traffig i'r safle. Ni dderbyniwyd unrhyw sylw ynglŷn â'r mater yma gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni chredir fod gwir bryder yn yr achos 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 â sylwadau a dderbyniwyd, credir bellach fod y bwriad yn dderbyniol ar sail y materion fel y nodir yn yr adroddiad ac y byddai trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel y nodir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2016
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau
4. Tirlunio
5. Priffyrdd
6. Rheoli defnydd y safle fel maes teithiol/gosodiad/tymor/dim storio