

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/07/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C19/0903/33/LL

Dyddiad 14/10/19

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Buan

Ward: Efailnewydd / Buan

Bwriad: Cais i ddiwygio amodau 4 (tymor), 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) ynghlwm a chaniatad cynllunio C14/1218/33/LL

Lleoliad: Plas yng Ngheidio, Ceidio, Pwllheli LL5

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/07/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADARAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer diwygio amodau 4 (cyfyngu tymor lleoli), 7 (cyflwyno a cytuno manylion podiau) a 8 (cytuno manylion storio) sydd ynghlwm a chaniatad cynllunio C14/1218/33/LL. Roedd caniatad cynllunio C14/1218/33/LL yn rhoi caniatad cynllunio amodol ar gyfer newid defnydd cae i greu safle carafanau teithiol ar gyfer 11 carafán teithiol a 2 'pod' campio ynghyd ac adeiladu bloc toiledau. O'r wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais deallir y byddai cyfnod meddiannu'r podiau rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref ond y byddai'r podiau yn aros ar y safle ond ddim yn cael eu gosod/meddiannu yn ystod gweddill y flwyddyn. Ni gyflwynwyd manylion y podiau, na'r safle ar gyfer eu storio yn unol a manylion amodau 7 ac 8 ar y caniatad cynllunio hwnnw roddwyd yn Mawrth 2015.
- 1.2 Mae gan y podiau do o liw gwyrdd a'r gweddill o orffeniad pren naturiol. Maent yn mesur oddeutu 2.4 metr wrth 4.4 metr a gydag uchder o 2.5 metr i'r brig, ac wedi eu gosod ar lawr caled.
- 1.3 Mae caniatâd cynllunio ar gyfer safle i 18 carafanau teithiol ar y safle. Mae'r caniatâd yma ar gyfer cyfnod meddiannu rhwng 1 Mawrth a 31 Hydref mewn unrhyw flwyddyn ac nid oes carafanau teithiol na podiau i fod i gael eu storio ar y safle rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol. Yn ogystal caniatawyd cais C17/0317/33/LL yn i greu lle storio ar gyfer hyd at 30 o garafanau teithiol ar dir neilllog o fewn daliadaeth y fferm, a cafodd cais ar gyfer creu safle gwerysyla i 8 pod, ffordd fynediad, manau parcio ac ymestyn adeilad cyfleusterau ei wrthod yn 2019 o dan gyferinod C19/0090/33/LL.
- 1.4 Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored y tu allan i unrhyw ffin datblygu a gybnabyddir yn y cynllun datblygu mabwysiedig, ac o fewn Ardal Tirwedd Arbennig. Mae hefyd wedi ei leoli oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Gwasanaethir y safle gan ffordd ddosbarth 3 sy'n rhedeg gyfochrog a'r fferm. Gerllaw'r safle mae Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) Gors Geirch sydd hefyd yn safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) Corsydd Llyn.
- 1.5 Yn unol a'r cynllun dirprwyo cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod y safle o fewn perchnogaeth aelod o'r Cyngor.

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 chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017 (CDLI)**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/07/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau.

Uned Cefn Gwlad: Heb eu derbyn.

Swyddog Carafanau: Dim gwrthwynebiad

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Pan roddwyd caniatad cynllunio amodol ar gyfer y podiau sydd dan sylw yn 2015, roedd hyn ar y dealltwriaeth fod y podiau yn rhai symudol a fyddai yn bosib eu symud i ac o'r safle heb unrhyw rwystr. Er gwaethaf yr amodau clir a roddwyd ar y caniatad gwrieddiol i gytuno manylion y podiau a manylion storio ni wnaethpwyd hyn. Mae hefyd amod clir yn datgan nad oes carafanau teithiol na podiau i fod i gael eu storio ar y safle rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol. Er gwaethaf hyn, mae'r cais hwn yn datgan fod y podiau sydd ar y safle yn rhai a allai gael ei gwanhau neu eu difrodi wrth eu symud ar ddiwedd neu gychwyn y tymor, fel rhan o'r cais derbyniwyd sylw gan y saer oedd yn gyfrifol am adeiladu'r podiau yn cadarnhau y byddai perygl iddynt wanhau wrth eu symud. Yn sgil y ffaith y bwriedir lleoli'r podiau ar y safle trwy gydol y flwyddyn ac nad oes bwriad i'w symud o'r safle yn ystod misoedd y gaeaf rhaid ystyried y cais o dan Bolisi TWR 3 o'r CDLI sy'n ymwneud gyda safleoedd carafanau sefydlog a siale a llety gweryslla amgen parhaol. Mae llety amgen parhaol yn cynnyws podiau o'r math yma. Er eglurder, nid yw'r datgnaid gan yr ymgeisydd sydd yn cadarnhau nad oes bwriad i ddefnyddio'r podiau rhwng 1 Tachwedd a 28 Chwefror y flwyddyn ganlynol yn newid y sefyllfa mai polisi TWR 3 yw'r polisi perthnasol i'w ystyried yn yr achos hwn.
- 5.2 Fel y cyfeiriwyd uchod byddai'r bwriad i gadw'r podiau ar y safle drwy gydol y flwyddyn yn golygu creu safle llety gweryslla amgen parhaol newydd. Nid oes bwriad yma i'w symud i'w storio ar safle neillog yn ystod misoedd y gaeaf fel sy'n cael ei ddatgan gan yr amod ar y caniatad gwrieddiol. Gorwedd y safle oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac mae Polisi TWR 3 o'r CDLI yn datgan y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd llety gweryslla amgen parhaol newydd oddi fewn i'r Ardal Tirwedd Arbennig. Comisiynwyd Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd yn Ynys Môn, Gwynedd a Pharc Cenedlaethol Eryri i reoli datblygiadau megis safleoedd carafanau sefydlog a sialetau trwy adnabod a gwarchod ardaloedd sensitif ac arbennig rhag datblygiadau amhriodol. Mae canlyniadau'r Astudiaeth Capasiti a Sensitifrwydd y Dirwedd fel tystiolaeth ar gyfer Polisi TWR 3 o'r CDLI sydd yn cadarnhau na fyddai safleoedd carafanau sefydlog, siale a llety gweryslla amgen parhaol newydd yn cael eu cefnogi oddi fewn i'r AHNE na'r Ardal Tirwedd Arbennig. Yn sgil yr uchod mae'r bwriad felly yn groes i bwynt 1 o Bolisi TWR 3 o'r CDLI gan y byddai'n sefydlu safle llety gweryslla amgen parhaol oddi fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/07/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

- 5.3 Mae penderfyniadau apel diweddar mewn perthynas a safleoedd cyffelyb o fewn yr AHNE a'r Ardal Tirwedd Arbennig wedi cadarnhau a chefnogi yr egwyddor a gynhwysir ym mholisi TWR 3 o'r CDLI sef y gwrthodir unrhyw gynigion i ddatblygu safleoedd llety gwesylla sefydlog parhaol o fewn yr ardaloedd hyn hyd yn oed os na fyddai effaith weledol andwyol yn digwydd. Mae'r penderfyniadau apel wedi datgan yn gwbl glir y gwrthodir cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau sefydlog newydd, safleoedd siale gwyliau newydd neu lety gwesylla amgen parhaol yn yr AHNE ac yn yr Ardaloedd Tirwedd Arbennig.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Mae'r ddau 'pod' pren eisoes yn eu lle, ac maen't wedi eu lleoli i ogledd yr adeiladau fferm presennol, ac fe'i gwelir o fannau pell fel rhan o'r clwstwr hynny o adeiladau. Mae Polisi PCYFF 4 o'r CDLI yn nodi y dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac y gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirweddu o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Yn ychwanegol mae Polisi AMG 2 o'r CDLI yn gofyn fod datblygiad yn ychwanegu at gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ni ystyrir y byddai caniatáu safle podiau parhaol ar y safle yma yn gymorth i gynnal, gwella nag adfer cymeriad yr Ardal Tirwedd Arbennig. Oherwydd presenoldeb yr unedau ar y tir drwy gydol y flwyddyn ystyrir y byddai'r bwriad yn creu difriwr ychwanegol yn nhirwedd yr Ardal Tirwedd Arbennig a fyddai'n weladwy o'r ardal oddi amgylch. Sylweddolir y byddai i'w weld yn yr un cyd-destun a'r safle carafanau teithiol presennol rhwng mis Mawrth a Hydref fodd bynnag yn ystod misoedd y gaeaf byddai'r unedau arfaethedig yn weladwy. Er fod y podiau dan sylw wedi eu lleoli ger adeiladau presennol byddai datblygiad parhaol o'r natur hwn yn debygol o achosi niwed i ansawdd gweledol y dirwedd ac ystyrir fod y bwriad felly yn groes i Bolisi PCYFF 4 a Pholisi AMG 2 o'r CDLI.
- 5.5 Lleolir y safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Llyn ac Enlli. Mae'r bwriad yn ymwneud a chreu safle llety gwesylla amgen parhaol. Fodd bynnag o ran ei leoliad a'i faint ystyrir mai yn lleol y byddai effaith y bwriad ac na fyddai'n cael effaith ehangach ar y dirwedd hanesyddol. Felly, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt Polisi AT 1 o'r CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Ar wahân i dŷ fferm Plas yng Ngheidio ceir dau dŷ annedd yng nghyffiniau'r cais, sef byngalo Tŷ Ni sydd o fewn perchnogaeth y fferm yn ogystal ag eiddo Graeanfryn gyferbyn. Ni ystyrir y byddai caniatáu i'r podiau gael bod ar y safle yn ystod misoedd y gaeaf yn arwain at ychwanegiad mewn traffig nac yn creu unrhyw aflonyddwch ychwanegol fel y buasai'n cael niwed arwyddocaol ar fwynderau lleol. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd Polisi PCYFF 2 CDLI.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.7 Bwriedir defnyddio'r fynedfa bresennol i'r safle ar gyfer y datblygiad, a deallir na fyddai unrhyw newid o agwedd trefniadau parcio a mynediad. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd ac yn cydymffurfio gyda Pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLI.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 02/07/2020
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Materion bioamrywiaeth

5.8 Saif Cors Geirch oddeutu 200 metr i'r gogledd o'r safle sy'n cyd-redeg gydag Afon Geirch. Mae'r gors wedi ei hadnabod fel safle Ramsar ac Ardal Gadwraeth Arbennig (ACA) sydd o bwysigrwydd cadwraeth ryngwladol. Mae'r gors hefyd wedi ei ddynodi fel Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA) o bwysigrwydd cenedlaethol. Mater o egwyddor polisiâu eraill o fewn y CDLI sydd dan sylw yma ac ni ystyrir y bydd y materion sydd yn berthnasol i'r cais hwn yn groes i Polisi PS 19 CDLI a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

6. Casgliadau:

6.1 Mae'r bwriad i ddiwygio yr amodau sydd yn destun y cais hwn yn gyfystyr a sefydlu safle llety gwerysyla amgen pahaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig gan y byddai'r podiau wedi'u lleoli ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Nid yw Polisi TWR 3 yn gefnogol i greu safleoedd llety gwerysyla parhaol oddi fewn i Ardal Tirwedd Arbennig ac felly ystyrir y bwriad yn groes i bwynt 1 Polisi TWR 3 CDLI. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a fod y bwriad hefyd yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad yn gyfystyr a chreu safle llety gwerysyla amgen parhaol o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ac felly yn groes i faen prawf 1 o Bolisi TWR 3 CDLL.
2. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn gwneud dim i gynnal, gwella neu adfer cymeriad cydnabyddedig yr Ardal Tirwedd Arbennig a fod y bwriad felly yn groes i ofynion Polisi PCYFF 4 ac AMG 2 CDLL.