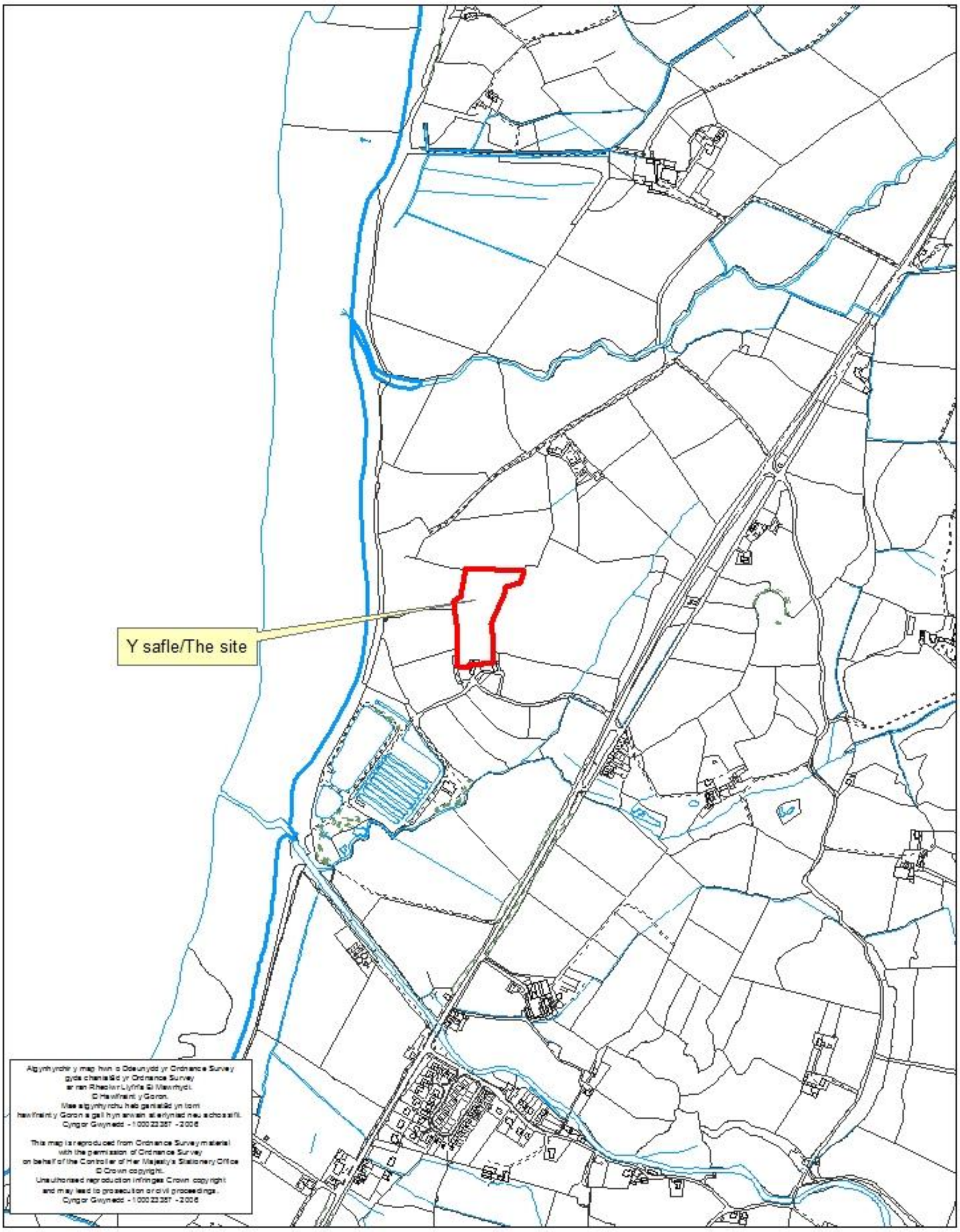
Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1107/34/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C14/1107/34/LL
Dyddiad Cofrestru:	26/11/2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Clynnog
Ward:	Clynnog
Bwriad:	AMRYWIO AMOD RHIF 3 O GANIATAD CYNLLUNIO C11/0863/34/LL I GANIATAU 15 CARAFAN SYMUDOL A 15 UNED SYMUDOL CYMYSG YN LLE 15 CARAFAN SYMUDOL A 30 PABELL
Lleoliad:	TOURING CARAVAN AND CAMPING SITE, CAE CLYD, CLYNNOG ROAD, PONTLLYFNI, CAERNARFON, LL54 5EE

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer amrywio Amod 3 ar Ganiatâd Cynllunio C11/0863/34/LL, sy'n caniatáu 15 carafán symudol a 30 pabell ar safle gwersylla presennol, er mwyn caniatáu 15 carafán symudol a 15 uned symudol gymysg. Mae'r cais hefyd yn cynnwys trefniant mewnol newydd ar gyfer yr unedau sy'n defnyddio'r safle ynghyd a gwaith tirlunio a phlannu coed er mwyn gwella'r sgrinio o'r tu allan a chodi ansawdd yr amgylchedd mewnol.

1.2 Fe gyflwynwyd y dogfennau canlynol gyda'r cais :

- Cynllun Tirlunio gyda Chynllun Rheolaeth 5 Mlynedd
- Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Datganiad Dyluniad a Mynediad

1.3 Mae'r safle ar dir gwastad rhwng priffordd yr A499 a'r môr gerllaw pentref Pontllyfni. Gerllaw'r safle mae dwy uned wyliau hunan gynhaliol a thŷ sydd yn rhan o'r un eiddo ac fe'i hamgylchynir gan dir amaethyddol.

1.4 Fe gyflwynwyd y cais yn wreiddiol ar gyfer newid y niferoedd i 15 carafán symudol, 20 uned symudol gymysg a 10 pabell ond yn dilyn trafodaethau rhwng swyddogion ag asiant yr ymgeiswyr fe luniwyd y cynllun cyfredol. Bu i hyn olygu proses o ail-ymgynghori ac fe adlewyrchir hynny yn rhan 4 o'r adroddiad hwn.

2. Polisïau 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 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

TWRISTIAETH - POLISI STRATEGOL 17
Caniateir cynigion i ddatblygu neu wella'r amrywiaeth a'r safon o gyfleusterau ac atyniadau twristiaeth os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

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

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 a mwynderau'r ardal leol.

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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

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 D20 - SAFLEOEDD CARAFANAU TEITHIOL, GWERSYLLA AC UNEDAU TEITHIOL – ESTYNIADAU, LLEINIAU YCHWANEGOL, ADLEOLI A CHYFNEWID
Caniatáu cynigion i gynyddu nifer y lleiniau, estyniadau i safleoedd, neu adleoli lleiniau neu gyfnewid llecynnau os yw'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun i sicrhau gwelliannau amgylcheddol a gweledol, a meini prawf eraill sy'n ymwneud ag effaith y datblygiad ar yr ardal leol.

Canllaw Cynllunio Atodol : Llety Gwyliau
Canllaw Cynllunio Atodol : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 7, Gorffennaf 2014
- Pennod 7 : Cynnal yr Economi
- Pennod 11 : Twristiaeth, Chwaraeon a Hamdden

Nodyn Cyngor Technegol 12 : Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13 : Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C11/0863/34/LL – Creu safle carafanau ar gyfer 15 o garafanau symudol a 30 o bebyll ynghyd a gwaith tirweddu : Caniatawyd 20/12/11

3.2 C11/0108/34/LL - Ehangu'r ddarpariaeth toiledau a chawodydd i'r maes carafanau (Safle eithriedig) : Caniatawyd 09/05/11

3.3 C09D/0147/34/LL - Lleoli 12 carafán deithiol : Gwrthodwyd 18/05/09

3.4 C08D/0387/34/LL - Lleoli 12 carafán deithiol : Gwrthodwyd 17/11/08

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Ymgynghoriad gwreiddiol : Dim gwrthwynebiad Ail ymgynghoriad : Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Ymgynghoriad gwreiddiol : Dim gwrthwynebiad Ail ymgynghoriad : Heb eu derbyn
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Ymgynghoriad gwreiddiol : Dim gwrthwynebiad - fe fu gwrthwynebiad cychwynnol ond yn sgil derbyn Asesiad Canlyniadau Llifogydd tynnwyd y gwrthwynebiad yn ei ôl Ail ymgynghoriad : Dim gwrthwynebiad
Uned Bioamrywiaeth :	Ail ymgynghoriad : Heb eu derbyn
Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd	Ymgynghoriad gwreiddiol : Dim gwrthwynebiad Ail ymgynghoriad : Dim gwrthwynebiad
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Fe fu ail-ymgynghoriad, nid yw'r cyfnod hwn wedi dod i ben ar adeg paratoi'r adroddiad hwn ond bydd wedi dod i ben erbyn dyddiad y Pwyllgor. Derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cynllun gwreiddiol ar sail: • Bydd y cynnig yn golygu datblygu rhan gogledd ddwyreiniol y safle sydd ar hyn o bryd heb ei ddatblygu ac yn agored iawn i olygfeydd cyhoeddus • Dangosir unedau teithiol mewn rhannau sydd i fod wedi eu tirlunio dan y caniatâd blaenorol • Nid yw'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r cynllun a gytunwyd yn flaenorol Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn i'r Pwyllgor ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth gan y cyhoedd yn ymateb i'r ail-ymgynghoriad.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel y nodir uchod mae nifer o bolisïau'r Cynllun Datblygu Unedol yn berthnasol i'r cais hwn. O safbwynt egwyddor y datblygiad mae Polisi Strategol 17 yn gefnogol i ddatblygiadau sy'n gwella safon cyfleusterau twristiaeth. Hefyd mae Polisi D20 yn caniatáu cyfnewid llecynnau pebyll am nifer addas o leiniau unedau teithiol cyhyd a bo'r cynnig yn ffurfio rhan o gynllun a fydd yn arwain at welliannau amgylcheddol a gweledol o ran lleoliad, gosodiad, dyluniad a gwedd y safle a'i le yn y dirwedd o'i amgylch.

5.2 Fe fu cryn drafodaethau rhwng swyddogion ac asiant yr ymgeiswyr mewn perthynas â'r cais fel y'i cyflwynwyd oherwydd ni ystyriwyd bod gwelliannau amgylcheddol digonol am ddeillio o'r cynllun gwreiddiol a gyflwynwyd. O ganlyniad i'r trafodaethau hynny fe dderbyniwyd y cynllun presennol sydd yn y bôn yn cyfnewid 30 pabell am 15 uned symudol gymysg ynghyd a chynnwys gwelliannau sylweddol o safbwynt tirlunio ynghyd a Chynllun Rheolaeth Pum Mlynedd i sicrhau fod y tirlunio hynny yn llwyddiannus.

5.3 Mae'n bwysig nodi fod Polisi D20 yn galw am welliannau amgylcheddol a gweledol ac, o safbwynt y cynllun a gyflwynwyd yn wreiddiol, nid oedd swyddogion yn derbyn y byddai gwelliant gweledol gan nad oedd gostyngiad yng nghyfanswm yr unedau a fyddai'n defnyddio'r safle ac nad oedd y cynigion tirlunio'n ddigonol. Yn wir 'roedd pryder nad oedd y cynllun tirlunio blaenorol wedi'i gyflawni'n llawn ac 'roedd angen sicrwydd ynghylch unrhyw fwriadau newydd.

5.4 Fe fyddai'r cynllun presennol yn golygu gostyngiad o 15 uned sy'n defnyddio'r safle ac fe fyddai'r trefniant safle a thirlunio'n welliant arwyddocaol ar y sefyllfa bresennol. Fe dorrir safleoedd yr unedau teithiol cymysg yn grwpiau bychain gyda phlannu rhyngddynt ac fe fyddai hyn yn creu safle llai ffurfiol gyda sgrinio mewnol ac allanol llawer gwell. Fe ystyrir fod mabwysiadu'r Cynllun Rheolaeth Pum Mlynedd y hollbwysig er sicrhau'r gwelliannau hyn. O sicrhau'r gwelliannau drwy amod, fe ystyrir y byddai gwelliant arwyddocaol i'r cyfleuster presennol yn deillio o'r datblygiad ac felly bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi D20 a Pholisi Strategol 17 y Cynllun Datblygu Unedol.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Mae Polisi B23 o’r CDU yn ceisio diogelu mwynderau'r gymdogaeth. O ystyried fod pellter o dros 200m i'r eiddo anheddol agosaf y tu allan i dir yr ymgeiswyr, ac o ystyried bod sgrinio naturiol presennol mewn lle a chynllun cadarn i wella'r tirlunio hynny, ynghyd a gostyngiad yn niferoedd yr unedau a fydd yn defnyddio'r safle, ni ystyrir bydd niwed i fwynderau unrhyw eiddo preifat arall yn deillio o’r cynnig hwn.

5.6 Fe ystyrir y byddai'r lleihad yn nifer yr unedau fydd yn defnyddio'r safle yn welliant o safbwynt materion megis unrhyw broblemau trafnidiaeth, sŵn neu niwsans. O dderbyn yr uchod fe ystyrir bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi B23 y CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.7 Mae'r safle'n gyfleus i gefnffordd yr A499 ac, o ystyried bydd gostyngiad yn niferoedd yr unedau sy'n defnyddio'r safle, ni ystyrir bydd unrhyw effaith andwyol ar unrhyw ffordd gyhoeddus yn deillio o'r datblygiad ac felly mae'r cais yn gyson gyda Pholisi CH33 y CDU.

Materion ieithyddol

5.8 Yn unol â Chanllaw Cynllunio Atodol : Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, gan i'r cais fod am ragor na pum uned bu’n rhaid cyflwyno Asesiad o Effeithiau Cymunedol ac Ieithyddol. Daw hwn i’r casgliad na fyddai'r datblygiad yn niweidio sefyllfa’r iaith yn lleol. Disgwylir ymateb yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd ar gynnwys yr asesiad ac os yw’r sylwadau yn gadarnhaol ystyrir y byddai’r bwriad yn unol gyda Pholisi A2 y CDU. Hyderir y bydd ymateb wedi ei dderbyn cyn dyddiad y Pwyllgor ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

Materion llifogydd

5.9 Mae rhan o'r safle o fewn Parth Llifogydd C2 fel y'i diffinnir gan Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd ac mae Polisi D29 y CDU yn annog cyfeirio datblygiadau i ffwrdd o Barthau Llifogydd C. Fodd bynnag, yn sgil cwblhau Asesiad o Effeithiau Llifogydd, derbyniodd Cyfoeth Naturiol Cymru y gellid rheoli'r risg o safbwynt llifogydd ar y safle hwn mewn modd derbyniol ac fe dynnwyd eu gwrthwynebiad gwreiddiol yn ei ôl. Yn ogystal, gan i'r datblygiad olygu lleihad o draean yn nwysedd defnydd y safle, fe ystyrir fod hyn gyfystyr a chyfeirio datblygiad i ffwrdd o'r Parth C yn unol â gofyn D29.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.10 Wrth dderbyn ei fod yn bosibl bod y sylwadau a dderbyniwyd mewn perthynas â'r cynllun gwreiddiol yn ddigon rhesymol, fe ystyrir fod y cynllun diwygiedig yn goresgyn y problemau a adnabuwyd.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, ystyrir fod y cais i amnewid 30 pabell am 15 o unedau gwyliau cymysg yn dderbyniol. Mae'r gwelliannau i'r trefniant mewnol, y lleihad yn y dwysedd a'r gwaith tirlunio yn fesurau sy'n goresgyn pryderon cynllunio o safbwynt yr effaith ar y dirwedd ac fe ystyrir y gellir rheoli'r datblygiad mewn modd boddhaol trwy amodau perthnasol (ynghyd a'r amodau presennol sydd eisoes yn weithredol). Ystyrir fod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn cwrdd â gofynion y polisïau a nodwyd uchod a'i fod felly'n dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â'r cynllluniau
3. Amodau Tirlunio
4. Cyfyngiad niferoedd – 15 carafán symudol a 15 uned symudol gymysg yn unig
5. Cyfyngiad tymor – 01 Mawrth hyd 31 Hydref