

Rhif y Cais: FPL/2021/304

Ymgeisydd: Mr. G Jones

Bwriad: Cais ol-weithredol i ddefnyddio carafán statig ar gyfer defnydd gwyliau yn

Lleoliad: The Lodge, Capel Bach, Rhosybol



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Owain Hughes)

Argymhelliad: Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais wedi cael ei alw i mewn gan y Cynghorydd Aled Morris Jones.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr 2022, penderfynodd Aelodau gynnal ymweliad safle cyn penderfynu ar y cais.

Cynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 26 Ionawr 2022 a bydd Aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle a'i osodiad.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Chwefror, 2022 penderfynodd y Pwyllgor roi Caniatâd l'r cais yn groes i argymhelliad Swyddogion. Cofnodwyd y rheswm canlynol:

· Mae'r bwriad o safon uchel, mae mewn lleoliad cynaliadwy ac yn rhan o'r cyfadeilad gwyliau bychan presennol ar y safle.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

"Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.

Bydd yr adroddiad hwn felly'n rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

- Mae'r cais cynllunio yn ymwneud â pharhau i ddefnyddio carafán sengl sefydlog at ddibenion gwyliau. Rhaid i geisiadau ar gyfer carafanau parhaol newydd gydymffurfio â Pholisi TWR 3 (Safleoedd carafanau sefydlog a sialé a llety gwrsylla amgen parhaol) Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd.
- Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ar gyfer datblygiadau carafán newydd ar yr amod fod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn y Polisi ac o dan faen prawf 1ii fel y nodir uchod. Eglurir hyn ymhellach o dan y canllawiau mewn perthynas ag 'ansawdd uchel' a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol 'Llety a Chyfleusterau Twristiaeth' o dan adran 5.2.1.
- Mae paragraff 5.2.1 y CCA Cyfleusterau a Llety Twristiaeth yn datgan nad ystyrir bod ceisiadau am garafanau neu sialé sengl ar wahân a leolir mewn cae neu o fewn cwrtil annedd breswyl heb unrhyw gyfleusterau cysylltiedig yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly nid ydynt yn alinio â Pholisi TWR 3. Nid yw'r mathau hyn o ddatblygiadau yn cyfoethogi math ac ansawdd y cynnig twristiaeth yn ardal y cynllun ac fe all effeithiau cronus y fath ddatblygiadau gael effaith negyddol ar y dirwedd.
- Er y cydnabyddir fod gan y safle Drwydded Clwb Carafanau ar gyfer 5 carafán symudol a llety gwyliau sengl wedi'i drosi ar y safle fe ystyrir fod y rhain yn opsiynau llety gwyliau amgen yn hytrach na'n gyfleusterau cysylltiedig felly byddai'r cais yn methu â chydymffurfio â'r canllawiau a ddarperir o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

## Casgliad

O ystyried yr uchod, ystyrir nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad yw gwrthod y cais.

## Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

**(01) Nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cynnig am garafán wyliau sefydlog sengl ar wahân yn y cefn gwlad agored yn ddatblygiad o ansawdd uchel ac felly mae'n groes i**

**ofynion polisiau PCYFF1 a TWR 3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd a'r cyngor a gynhwysir yn y Canllaw Cynllunio Atodol ar Gyfleusterau a Llety Twristiaeth (Mawrth 2021).**

Rhif y Cais: FPL/2021/302

Ymgeisydd: Mr Iwan Jones

Bwriad: Cais llawn am newid defnydd tir o dir amaethyddol ar gyfer safle i 10 o Garafannau teithiol yn

Lleoliad: Bunwerth, Bae Trearddur, Caerdybi



### Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Gwen Jones)

Argymhelliad: Gwrthod

### Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Chwefror, 2022 penderfynodd y Pwyllgor roi Caniatâd l'r cais yn groes i argymhelliad Swyddogion. Cofnodwyd y rheswm canlynol:

- Ni fyddai'r cais yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gan ei fod yn safle ar gyfer carafannau teithiol at ddefnydd tymhorol ac na fyddai modd gweld safle'r cais.

Mewn amgylchiadau o'r fath mae paragraff 4.6.12.1 o Gyfansoddiad y Cyngor yn nodi:

“Pan fo'r Pwyllgor yn penderfynu naill ai cymeradwyo neu wrthod datblygiad arfaethedig yn groes i argymhelliad swyddog, bydd yr eitem yn cael ei gohirio hyd y cyfarfod dilynol fel bod cyfle i'r swyddogion

gyflwyno adroddiad pellach ar y mater. Rhaid i'r Pwyllgor nodi'r rhesymau dros ddymuno penderfynu yn erbyn argymhelliad y swyddog. Dylai aelodau'r Pwyllgor lynu wrth y Rheolau hyn wrth wneud penderfyniadau cynllunio a chymryd i ystyriaeth arweiniad a rydd swyddogion cynllunio a phleidleisio yn erbyn eu hargymhellion dim ond yn yr achosion hynny lle mae modd nodi rhesymau cynllunio gwirioneddol ac o bwys. Cedwir cofnod manwl o reswm(rhesymau) y Pwyllgor gan osod copi ar ffeil y cais. Pan fo penderfyniad yn cael ei wneud ar fater yn groes i argymhelliad, gall hynny arwain at gostau apêl a bydd y Pwyllgor yn cofnodi'r bleidlais wrth benderfynu ar y cais waeth beth fo gofynion paragraff 4.1.18.5 y Cyfansoddiad."

Mae paragraff 4.6.12.2 yn nodi

"Yn adroddiad pellach y swyddog, ceir manylion am y rhesymau a gyflwynwyd gan yr aelodau, nodir a ydyw'r rhesymau hynny, yn eu barn nhw, yn faterion cynllunio gwirioneddol ac o bwys a thrafodir y materion defnydd tir a godwyd.

Bydd yr adroddiad hwn felly'n rhoi ystyriaeth i'r materion hyn;

- Mae'r sgrinio presennol o'r safle yn fylchog neu'n isel ei uchder, ochr gogledd dwyreiniol y safle fyddai fwyaf gweledol o'r briffordd. Byddai'r carafanau teithiol yn rhai gwyn o ran lliw felly byddent yn ymwithiol. Mae cynllun tirlunio wedi'i ddarparu gyda'r cais cynllunio er mwyn atgyfnerthu'r sgrinio presennol; fodd bynnag, mae'n bwysig nodi y bydd yn cymryd rhwng 5 a 10 mlynedd i'r sgrinio ddod yn ddigon effeithiol. Nid yw'r LPA yn ystyried fod y safle presennol wedi'i sgrinio'n dda a byddai hyn yn tynnu'n groes i Faen Prawf 1 o Bolisi TWR5 sy'n nodi y dylai datblygiadau gael eu lleoli mewn mannau anymwithiol, y dylent fod wedi eu sgrinio'n dda mewn ffordd sy'n cydweddu â'r tirlun a hynny mewn ffordd na fydd yn niweidio ansawdd gweledol y tirlun.

- Mae paragraff 5.3.5 o Bolisi Cynllunio Cymru yn nodi mai prif amcan dynodi AHNEau yw gwarchod ac ehangu eu prydfferthwch naturiol ac y dylai penderfyniadau rheoli datblygiadau ffafrio cadwraeth prydfferthwch naturiol. Mae Cynllun Rheoli AHNE CSYM yn cynnwys Polisi CCC 3.2 sy'n nodi y bydd disgwyl i ddatblygiadau newydd fabwysiadu'r safon uchaf posibl o ddylunio, deunyddiau a thirlunio er mwyn ehangu rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE.

- Cydnabyddir mai maes carafanau teithiol yw hwn; fodd bynnag, bydd elfen o nodweddion parhaol megis y bloc toiledau, y llwybr a'r llain galed o dan bob carafán. Bydd y rhain yn cael effaith ar yr AHNE drwy'r flwyddyn.

## **Argymhelliad**

Bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y rheswm canlynol:

**(01) Nid ystyrir bod y cynnig yn ddatblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol I gymeriad a golwg yr ardal sy'n rhan o'r Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Byddai hyn yn groes I ddarpariaethau polisiau TWR5, PCYFF3, AMG1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Mon a Gwynedd (2017), Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) (Chwefror 2021), Canllawiau Cynllunio Atodol – Llety Gwyliau (Medi 2007) a Chanllawiau Cynllunio Atodol – Cyfleusterau Twristiaeth a Llety (Mawrth 2021).**