Rhif: 11

Cais Rhif:	**C17/0182/03/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**28/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Ffestiniog**
Ward:	**Bowydd a Rhiw**
Bwriad:	**Cais ol-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff**
Lleoliad:	**Ty'n y Coed, The Old Quarry Hospital, Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3HS**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ôl-weithredol i newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff.

1.2 Mae’r safle wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Blaenau Ffestiniog. Mae’r safle yn dir gwag tu cefn i rhesdai Gwynedd, ac mae nifer o dai ar wasgar o gwmpas y safle. Mae safle’r cais yn mesur oddeutu 0.3ha. O’r cynllun lleoliad mae’n ymddangos fod yr ymgeisydd yn berchen ar eiddo Ty’n y Coed (Old Quarry Hospital) sy’n dy preswyl sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau, a charafán/siale sy’n cael ei ddefnyddio’n anawdurdodedig ar gyfer defnydd preswyl; a bod y rhain wedi eu lleoli o fewn tir yn ei berchnogaeth ond tu allan i safle’r cais.

1.3 Mae’r bwriad yn ymwneud a newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol 15 llain, estynnu adeilad presennol i greu toiledau (2 toiled, 2 cawod a 2 sinc yr un a chyfleuster anabl) a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff (gwagio toiledau elsan). Mae cynllun y cais yn cynnwys ffordd mynediad a lleiniau ffurfiol gyda llystyfiant amrywiol o gwmpas y safle.

1.4 Mae gwaith eisoes wedi cychwyn ar y safle ac mae rhan fwyaf o’r lleiniau ffurfiol yn eu lle, a’r llystyfiant wedi ei blannu. Yn ystod yr ymweliadau safle roedd carafán deithiol a charafán modur wedi eu lleoli ar y safle. Mae’r ymgeisydd yn ymwybodol o’r sefyllfa gynllunio, ac mae’r Uned Gorfodaeth wedi bod yn trafod y mater gydag ef eisoes.

1.5 Mae’r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o’r cais:

- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol

Mae Adran 9 o Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygiad) 2016 yn cadarnhau nad oes angen datganiadau dyluniad a mynediad oni bai fod y datblygiad yn un mawr, neu fod y datblygiad ar gyfer codi un neu fwy o dai neu ar gyfer adeilad newydd 100m sgwâr neu fwy o fewn Ardal wedi ei ddynodi (e.e. Ardal Gadwraeth neu Safle Treftadaeth y Byd).

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 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 gynaliadwy', 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 cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

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 a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr 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 C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

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, gwersylla, neu, unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda dyluniad, gosodiad, gwedd a lleoliad y datblygiad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronnol ar yr ardal leol.

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

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1A: Ffiniau Datblygu

PCYFF 1: Meini prawf datblygu

PCYFF 2: Dylunio a siapio lle

PCYFF 3: Dylunio a thirweddu

TWR 5: Safleoedd carafannau teithiol, gwersylla a llety gwersylla amgen dros dro

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2017
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio
Nodyn Cyngor Technegol 13: Twristiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:

Gwrthwynebu'n gryf ar sail y canlynol:

- Pryderon ynglŷn â mynediad i'r safle oddi ar y A470
- Pryderon ynglŷn â mynediad i'r safle ar Ffordd Baltic ble mae cae chwarae plant gyferbyn a'r mynediad
- Pryderon ynglŷn â chynyddiad mewn trafnidiaeth ar Ffordd Glanypwll sydd yn ffordd gyfyng iawn
- Pryderon ynglŷn â chynyddiad mewn sŵn i drigolion cyfagos
- Pryderon a yw'r system carthffosiaeth bresennol yn addas ar gyfer y datblygiad hwn.

Uned Drafnidiaeth:

Cyfeiriaf at y cais uchod a hoffwn ddatgan pryder am y bwriad o newid defnydd i greu safle carafanau teithiol.

Tybir, er bod Baltic Road o led ddigonol i ymdopi a thraffig cyffredinol ddwy ffordd, tydi'r cyffyrdd naill ochr ddim yn addas ar gyfer y math o draffig a ddisgwylir mewn perthynas â safle carafanau teithiol. Nid oes gweledd digonol nag ychwaith tro addas ar y gyffordd agosaf, sy'n arwain yn ôl at y Gefnffordd, ar gyfer cerbydau sy'n tynnu carafanau.

Argymhellir ymgynghori ag Uned Cefnffyrdd Llywodraeth

	Cymru am eu barn hefyd, gan mae'r safle o fewn 67 medr i'r A470, ac yn debygol o arwain at gynnydd symudiadau traffig ar gyffyrdd o'r ffordd hwnnw.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w cynnig
Dŵr Cymru:	Cynnig amodau draenio
Uned Gwarchod y Cyhoedd – Swyddog Carafanau:	Ymhellach i ymweliad a waned i'r safle hwn yn ddiweddar. Trafodwyd gyda'r ymgeisydd fod gennyf bryder a fyddai'r cais hwn yn bodloni amodau trwydded (Safonau Model 1983) sydd yn ymwneud a dwysedd safle i sicrhau bod digon o led rhwng carafanau ac adlen a 3m clir oddiwrth y garafan nesaf er mwyn cydymffurfio gyda gofynion tan. Atodir enghraifft ynghlwm o'r gofynion mewn ffurf diagram. Cadarnhawyd gan yr ymgeisydd mae'r bwriad mwyaf ydyw cadw carafanau modur ag os bydd carafanau teithiol yn ymweld â'r safle, bydd man parcio i'w gael pen pellaf y safle. Credir felly bydd angen newid disgrifiad y cais hwn i letya carafanau modur. Mae'r nifer o doiledau a baswnau ymolchi yn ymddangos yn ddigonol ar gyfer y nifer o garafanau modur neu garafanau teithiol gyda darpariaeth ar gyfer anabl. Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda gofynion y Deddfau ar Safonau Model a nodir fel a ganlyn:- • Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960 • Safonau Model 1983 • Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974 Bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded safle petai'r cais cynllunio hwn yn cael ei ganiatáu.
Awdurdod Cefnffyrdd:	Nid yw Llywodraeth Cymru, fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A470, yn cyhoeddi cyfeiriad yng nghyswllt y cais hwn. 1. Dim mynediad i'r safle gan garafanau teithiol drwy cyffordd Ffordd Baltic a'r A470.
Uned Bioamrywiaeth/Coed:	Diolch am ymghynghori a'r Uned Bioamrywiaeth ynglŷn â'r cais uchod. Does dim pryderon Bioamrywiaeth ar y cais.
Uned Draenio Tir:	Diolch am yr ymgynghoriad diweddar. O beth sydd wedi ei gyflwyno fel cais ac wrth edrych ar y wybodaeth sydd ar gael nid yw yn ymddangos fod y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar gwrs dŵr. Oherwydd hyn nid oes gan yr uned Dŵr ac Amgylchedd wrthwynebiad i'r datblygiad o'r safbwynt yma.

Fel yr Awdurdod Llifogydd Arweiniol mae'r uned hefyd yn gorfod gwarchod buddiannau'r ardal gyfagos rhag dioddef effeithiau llifogydd o unrhyw ddatblygiad newydd. Dylai unrhyw ganiatâd a roddir cynnwys y gofynion canlynol fel amod:

a) Dylid gwaredu a dŵr arwyneb y datblygiad yn unol â gofynion 'TAN 15'

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau gan gynnwys deiseb oedd yn nodi'r isod:

- Mae'r cais yn annilys oherwydd nid oes Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno
- Materion Priffyrdd
- Sŵn
- Materion carthffosiaeth
- Perchnogaeth tir

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw'r 'Cynllun Datblygu' ar hyn o bryd a bydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli'r CDU fel y 'cynllun datblygu' ar ôl iddo gael ei fabwysiadu. Y gobaith yw y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.2 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae'r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu - gweler paragraff 3.1.3 Polisi Cynllunio Cymru sy'n datgan:

"Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi'n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...".

5.3 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.4 Mae paragraff 2.14.1 Polisi Cynllunio Cymru yn datgan:

"...wrth ystyried faint o bwys i'w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy'n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a'r cefndir i'r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn."

5.5 Mae gofynion polisi C1 yn cymeradwyo cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i dir neu adeiladau a leolir o fewn ffiniau datblygu. Mae'r safle wedi ei leoli tu mewn i ffin datblygu Blaenau Ffestiniog ac ystyrir bod egwyddor y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol gan ei fod yn gwneud defnydd da o ran o safle sydd wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu.

5.6 Mae polisi D19 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafannau teithiol, gwersylla, neu, unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn eu cyfanrwydd, sef:

1. Bod dyluniad, gosodiad, gwedd y datblygiad arfaethedig o safon uchel a'i fod wedi ei leoli mewn man ymwthiol, wedi'i guddio'n effeithiol gan nodweddion tirwedd bresennol a/neu ble gellir cymhathu unedau teithiol yn hawdd a'r dirwedd mewn modd nad yw'n achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol y dirwedd;
2. Bod y safle'n agos at y rhwydwaith priffyrdd a gellir darparu mynediad digonol heb achosi niwed arwyddocaol i gymeriad a nodweddion y dirwedd;
3. Defnyddir y safle ar gyfer dibenion teithiol yn unig ac eir a'r unedau oddi ar y safle yn ystod cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio;
4. Gan gadw mewn cof effaith gronnol safleoedd carafanau teithiol, gwersylla ac unedau teithiol presennol sydd wedi'u cymeradwyo yn y cyffiniau, na fydd y datblygiad arfaethedig y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau (e.e amgylcheddol, cymdeithasol a diwylliannol, y rhwydwaith ffydd, mwynderau ac ati) i gynnwys datblygiadau o'r fath.

5.7 Mae lleoliad y bwriad o fewn cyffiniau Rhiwbryfdir, Blaenau Ffestiniog, ac wedi ei amgylchynu a thai preswyl, a dau lecyn agored cyhoeddus. Er hyn, mae'r safle yn guddiedig ac wedi ei leoli mewn man anymwthiol o safbwynt effaith weledol. Mae'r safle bron wedi ei gwblhau yn barod, ac mae llystyfiant presennol a byndiau sydd wedi eu creu yn ddiweddar yn lleddfu'r effaith weledol yn yr achos yma. Nid oes manylion o'r byndiau wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, ond er hyn ni ystyrir eu bod yn ymwthiol yn yr achos yma.

5.8 Mae'r bwriad ar gyfer gosod 15 uned teithio ar y safle, ac mae'r lleiniau wedi eu gosod allan ar y safle yn barod. Mae'r Swyddog Carafanau (Uned Iechyd a Diogelwch) wedi cadarnhau nad yw gosodiad y safle yn bodloni amodau trwydded (Safonau Model 1983 o ran dwysedd safle - hynny yw sicrhau fod digon o led rhwng carafán ac adlen a 3m clir oddiwrth y garafán nesaf er mwyn cydymffurfio a gofynion tan. Mae'r gosodiad hefyd yn golygu nad oes lle parcio ar gyfer unedau teithiol ar y safle. Mae'r Swyddog Carafannau wedi cadarnhau (yn dilyn trafodaeth uniongyrchol gyda'r ymgeisydd) mai safle ar gyfer carafanau modur fydd yn bennaf, ac os byddai carafannau teithiol yn ymweld ar safle, bydd man parcio i'w gael ym mhen pellaf y safle. Nid yw hyn wedi ei gadarnhau yn y dogfennau a gyflwynir fel rhan o'r cais, a nodir mai un lle parcio yn unig sy'n cael ei gynnwys o fewn safle'r cais ym mhen pellaf y safle. Ymddengys nad yw'r gosodiad presennol yn cwrdd gyda'r anghenion ar gyfer derbyn trwydded ar gyfer y safle, er nad yw hyn ynddo'i hun yn fater cynllunio, mae'n debyg ei fod yn golygu na fyddai modd gweithredu'r datblygiad sydd yn ffurfio'r cais heb newid i fod yn ddatblygiad llai dwys; a fyddai'n fwriad gwahanol i'r hyn sydd gerbron.Y styrir felly nad yw gosodiad y safle yn addas ar gyfer ei ddefnydd bwriedig fel safle teithiol. Hyd yn oed petai'n bosib gosod amod yn rhwystro carafannau teithiol rhag ymweld â'r safle yn cael ei osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn parhau o'r farn fod yna ormod o leinau ar y safle a bod y lleiniau yn rhy agos at ei gilydd a bod y gosodiad yn rhy glos. Nid oes mannau agored wedi eu cynllunio i mewn i'r safle, ac er bod yna lecynnau agored union gerllaw, nid oes unrhyw le i blant chwarae o fewn

diogelrwydd y safle ei hun. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu ar faen prawf rhif 1 o bolisi D19 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac maen prawf rhif 1 o bolisi TWR5 cyffelyb Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Mon; ac nad yw dyluniad, gosodiad na gwedd y cynnig o safon uchel.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli oddi ar Ffordd Baltic (sy'n ffordd ddi-ddosbarth) ac mae mynedfa'r safle i'r ffordd yma oddeutu 80m i ffwrdd o gyffordd Ffordd Baltic gyda'r Gefnffordd A470. Dyma'r ffordd fwyaf uniongyrchol i ac oddi ar y safle. Mae mynedfa newydd eisoes wedi ei chreu i'r safle yma o Ffordd Baltic sydd wedi eu orchuddio a gwastraff llechi. Nid oes gwrthwynebiad penodol i'r fynedfa yma ar ei ben ei hun. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod rhwydwaith ffyrdd o'r fynedfa yma i'r dde tua'r A470 neu i'r chwith tua Ffordd Glanypwll o led ddigonol i ymdopi a traffic cyffredinol ddwy ffordd, ond ni ystyrir fod y gyffordd naill ochr i Ffordd Baltic (h.y cyffordd gyda'r A470 na'r gyffordd gyda Ffordd Glanypwll) yn addas ar gyfer y math o draffig a ddisgwylir mewn perthynas â safle carafannau teithiol. Yn ogystal, mae'r Uned Cefnffyrdd wedi cadarnhau nad yw defnyddio'r gyffordd Ffordd Baltic a'r A470 yn dderbyniol.

5.10 Ystyrir felly fod y bwriad hefyd yn methu ar faen prawf rhif 4 o bolisi D19 o'r Cynllun Datblygu Unedol a pharagraff 11 o Nodyn Cyngor Technegol 13 Twristiaeth oherwydd bod y datblygiad y tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau o ran rhwydwaith ffyrdd.

Mwynderau gweledol a phreswyl

5.11 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r safle yn guddiedig ac wedi ei leoli mewn man anymwthiol o safbwynt effaith weledol. Mae bwriad ymestyn adeilad presennol ar gyfer darparu toiledau a chawodydd, a chodi adeilad bychan i waredu ar wastraff elsan. Ystyrir fod yr adeiladau yma o faint, dyluniad a deunyddiau addas, ac wedi eu lleoli yn addas ar y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B22, B24, B25 a B27 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, a'r polisïau cyffelyb o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

5.12 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn 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. Fel y sonnir uchod; mae'r safle yn annerbyniol o ran dwysedd unedau teithiol, a'r bwlch sydd rhwng y lleiniau. O ganlyniad i hyn, ystyrir fod y bwriad yn gyfystyr i or-ddatblygiad o'r safle yma; a bod tebygolrwydd i ddefnydd dwys o'r safle yn y modd yma gael effaith andwyol ar fwynderau'r trigolion cyfagos o ran traffig a sŵn. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf rhifau 2 a 3 o bolisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac maen prawf 11 polisi PCYFF1 cyffelyb o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn caniatáu 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. Fel y sonnir uchod, mae'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad ar sail y rhwydwaith ffyrdd, ac yn benodol defnydd o'r naill gyffordd oddi ar Ffordd Baltic. Yn ogystal, mae Uned Cefnffyrdd wedi cadarnhau na fyddai defnyddio'r gyffordd Ffordd Baltic i'r A470 yn dderbyniol.

5.14 Mae'r safle yma wedi bod yn destun ymchwiliad Gorfodaeth, ac mae'r Swyddog Achos Gorfodaeth a'r Uned Drafnidiaeth wedi datgan yn glir na fyddai mynedfa i'r safle oddi ar Ffordd Baltic yn dderbyniol petai gais yn cael ei gyflwyno ar gyfer y safle. Mae'r Swyddog Achos Gorfodaeth a'r Uned Drafnidiaeth eisoes wedi awgrymu o bosib y byddai defnyddio'r fynedfa bresennol heibio eiddo'r ymgeisydd ac a adnabyddir fel Ty'n y Coed yn gallu bod yn dderbyniol. Nid yw'r fynedfa yma yn ffurfio rhan o'r cais, ac nid yw wedi ei asesu gan yr Uned Cefnffyrdd, ac felly ar sail y bwriad sydd gerbron, ystyrir ei fod yn groes i ofynion maen prawf rhif 2 o bolisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol a pholisi TRA 4 cyffelyb o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.15 Yn unol â'r canllaw cynllunio atodol, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', cyflwynwyd datganiad ieithyddol a chymunedol ynghlwm a'r cais. Aseswyd y wybodaeth gan yr Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd, a chadarnhawyd na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi A2 o'r Cynllun Datblygu Unedol felly.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.16 Yn dilyn cyfnod o ymgynghori cyhoeddus derbyniwyd nifer o lythyrau oedd yn nodi gwrthwynebiadau ac ystyrir fod yr adroddiad uchod yn delio yn llawn gyda'r materion isod

- Mae'r cais yn annilys oherwydd nid oes Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno
- Materion Priffyrdd
- Sŵn

O ran materion carthffosiaeth, mae sylwadau wedi eu derbyn gan Dwr Cymru yn cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad yn ddarostyngedig i amodau perthnasol yn ymwneud a'r bibell sy'n croesi'r safle a chysylltu i'r garthffos.

O ran materion perchnogaeth tir, mae cofnodion y Gofrestrfa Tir yn dangos fod yr ymgeisydd yn berchen y tir sydd yn ffurfio rhan o'r cais.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, credir fod y bwriad yma ar gyfer newid defnydd tir ar gyfer creu safle carafanau teithiol ac estynnu adeilad presennol i greu toiledau a chodi adeilad ar gyfer gwaredu gwastraff yn annerbyniol a'i fod yn groes i ofynion y polisïau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rhesymau isod:

1. Ni ystyrir fod dyluniad, gosodiad na gwedd y cynnig o safon uchel oherwydd ei ddwysedd uchel ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 1 o bolisi D19 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a maen prawf rhif 1 o bolisi TWR5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).

2 Ystyrir fod y bwriad tu hwnt i allu rhesymol y cyffiniau o ran rhwydwaith ffyrdd, yn benodol y defnydd o'r naill gyffordd oddi ar Ffordd Baltic, ac felly mae'r bwriad yn groes i faen prawf rhif 4 o bolisi D19 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd, paragraff 11 o Nodyn Cyngor Technegol 13 Twristiaeth, maen prawf rhif 2 o bolisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol, a pholisi TRA 4 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).

3 Mae gosodiad y cynnig yn golygu dwysedd uchel o unedau ar y safle sy'n gyfystyr i or-ddatblygiad o'r safle sy'n debygol o achosi niwsans swn a fyddai'n cael effaith andwyol i amwynderau lleol, ac ychwanegiad at draffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i amwynderau lleol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion meini prawf rhif 2 a 3 o bolisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac maen prawf rhif 11 o bolisi PCYFF 1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).