

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 1

Cais Rhif: C17/0182/03/LL

Dyddiad 28/02/2017

Cofrestru:

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 dŷ breswyl sydd ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau, a charafân/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 â 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 carafân deithiol a charafân 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
- 1.6 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).
- 1.7 Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar y 24.04.2017, ble penderfynwyd ymweld â'r safle. Ers i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio y tro diwethaf, mae cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno sy'n cynnig llecynnau parcio o fewn y safle; ynghyd â gwybodaeth ar addasrwydd ddefnydd o gyffordd Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll i'r safle.

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 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017.

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

TWR 5: Safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro

PS19: Gwarchod lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

Canllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau

2.4 Polisiâu 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth: Erbyn hyn, mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y bwriad yn dderbyniol.

Roedd ymateb dechreuol yr Uned Drafnidiaeth i'r cais yn un o bryder ynghylch cynigion i ddefnyddio Ffordd Baltic fel y brif ffordd fynediad. Roedd y pryderon hyn yn amgylchynu o gwmpas y cynnydd posibl mewn traffig drwy'r gyffordd Ffordd Baltic / A470 is-safonol. Argymhellwyd dull mynediad amgen, drwy Ffordd Ysbyty, fel llwybr byrrach y ceir mynediad ato drwy gyffordd o safon uwch.

Yn dilyn trafodaethau pellach gyda chi ar y safle, a chyflwyniad dilynol gwybodaeth ychwanegol ar ffurf dyluniadau *Swept Path Analysis* i ddangos mynediad cerbydol addas o Ffordd Glanypwll at Ffordd Baltic. Erbyn hyn, mae'r Gwasanaeth Trafnidiaeth wedi cadarnhau y byddai'r cynnig i gadw mynediad Ffordd Baltic yn dderbyniol os gweithredir mesurau addas i atal cerbydau sy'n gadael rhag troi i'r dde tuag at yr A470.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau i'w cynnig

Dŵr Cymru: Cynnig amodau draenio

Uned Gwarchod y Cyhoedd – Swyddog Carafanau: Mae'r cynllun diwygiedig derbyniwyd ar y 26-06-17 i'r adran cynllunio yn ymddangos yn cydymffurfio gyda gofynion trwydded. Bydd angen i'r tanc nwy gydymffurfio gyda gofynion "Bulk LPG Storage and Fixed Installations LP Gas Associate CODE OF PRACTICE 1".

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 gysylltu â'r Uned Trwyddedu o fewn Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i wneud cais am drwydded safle petai'r cais cynllunio hwn yn cael ei ganiatáu.

Awdurdod Cefnffyrdd: Nid yw Llywodraeth Cymru fel awdudrod priffyrdd ar gyfer y gefnffordd A470 yn rhoi cyfarwyddyd parthed y cais hwn.

Dim mynediad i'r safle gan garafanau symudol drwy gyffordd Ffordd Baltic a'r A470.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Uned Bioamrywiaeth/Coed: Diolch am ymgynghori 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 gan na chyflwynwyd datganiad dylunio a mynediad.
- Materion Priffyrdd
- Sŵn
- Materion carthffosiaeth
- Perchnogaeth tir
- Defnydd o'r safle ar gyfer gosod carafanau statig

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae gofynion polisi PCYFF 1 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.

5.2 Mae polisi TWR 5 yn caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwersylla, neu lety wersylla amgen dros dro os gellir cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol:

1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd, a/neu lle gellir cydweddu'r unedau teithiol yn hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2. Yn osgoi gormodedd o ardaloedd o leini caled;
 3. Mae ei gysylltiad ffisegol a'r ddaear yn gyfyngedig ac yn gallu cael ei symud oddi ar y safle yn y tymor caeedig;
 4. Dylai unrhyw gyfleusterau atodol, os yw hynny'n bosib, gael eu lleoli mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Os nad oes adeiladau addas ar gael rhaid dangos yn glir yr angen am gyfleusterau ychwanegol, a rhaid iddynt fod yn gymesur a graddfa'r datblygiad.
 5. Bod y safle'n agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd.
 6. Mae meddiannaeth y datblygiad wedi'i gyfyngu i ddefnydd gwyliau yn unig.
 7. Bod y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion teithio'n unig a bod unrhyw unedau'n cael eu symud o'r safle yn y cyfnodau pan nad ydynt yn cael eu defnyddio.
- 5.3 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 anymwithiol o safbwynt effaith weledol. Mae'r safle mwy neu lai 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 ymwithiol yn yr achos yma.
- 5.4 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 cynllun diwygiedig wedi eu derbyn ar y 26.06.2017 sy'n dangos darpariaeth parcio ar ffurf lleiniau ar wahân i leoliad y lleiniau carafanau. Mae'r Swyddog Carafanau (Uned Iechyd a Diogelwch) wedi cadarnhau fod y bwriad bellach yn ymddangos yn cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu.
- 5.5 Er gwaethaf hyn, mae swyddogion yn parhau i ystyried nad yw'r bwriad yn gwbl cydymffurfio gyda gofynion meini prawf rhif 1 a 2 o'r polisi yma. Er bod y Swyddog Carafanau wedi cadarnhau fod y bwriad yn gallu cydymffurfio gyda gofynion trwyddedu, mae hyn yn bennaf oherwydd bod yna lefydd parcio o fewn y safle erbyn hyn. Mae cynllun a gosodiad y safle yn parhau yn gyfyngedig, ac nid oes lle amwynder agored cyffredinol o fewn y safle ar gyfer defnydd gan breswylwyr y safle. Ystyrir fod y gosodiad safle yma yn defnyddio gormodedd o lecynnau caled ac nad ydyw o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ar sail diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau. Mae'r pryderon yma wedi eu hamlygu i'r ymgeisydd, ond nid ydyw'n fodlon newid y cynllun drwy ddileu 2 neu 3 o'r lleiniau er mwyn ysgafnhau'r datblygiad a gwella'r gosodiad.
- 5.6 Ystyrir felly fod y bwriad yn methu ar faen prawf rhif 1 a 2 o bolisi TWR5 o Gynllun Datblygu Lleol Gwynedd a Môn; gan nad yw dyluniad, gosodiad na gwedd y cynnig o safon uchel a bod gormodedd o lecynnau caled.
- 5.7 Mae meini prawf rhifau 3,6 a 7 yn ymwneud â sicrhau fod y safle ar gyfer defnydd gwyliau teithiol yn unig, ac ystyrir er gwaethaf y gwrthwynebiad i'r cais ar sail meini prawf 1 a 2 uchod; byddai modd sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 3,6 a 7 drwy amodau cynllunio fydd yn rhwystro defnydd o'r safle i ddefnydd gwyliau yn ystod tymor penodol rhwng misoedd Mawrth a Hydref o unrhyw flwyddyn yn unig.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau gweledol a phreswyl

- 5.8 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae'r safle yn guddiedig ac wedi ei leoli mewn man anymwithiol 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 â gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.9 Fel y sonnir uchod; mae'r safle yn annerbyniol o ran gosodiad a'r 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 aflonyddwch a sŵn. Yn ogystal, mae'r cynllun cyfyngedig yn groes i'r angen ar gyfer gofod mwynderol ar gyfer defnyddwyr presennol ac yn y dyfodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf rhifau 4 a 7 polisi PCYFF 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.10 Mae polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn asesu cynigion o safbwynt effaith ar ddiogelwch ffordd. 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 gorchuddio a gwastraff llechi. Nid oes gwrthwynebiad penodol i'r fynedfa yma ar ei ben ei hun. Yn flaenorol, 'roedd yr Uned Drafnidiaeth wedi codi pryder ynglŷn â defnyddio Ffordd Baltic er mwyn cael mynedfa i ac oddi ar y safle oherwydd defnydd o gyffordd Ffordd Baltic gyda Ffordd Glanypwll, a chyffordd Ffordd Baltic gyda'r A470.
- 5.11 Erbyn hyn, mae cynllun wedi ei gyflwyno sy'n dangos sut mae modd i gerbydau sy'n towio negodi'r gyffordd rhwng Ffordd Baltic a Ffordd Glanypwll; ac mae'r Uned Drafnidiaeth yn cytuno bod modd i gerbydau negodi'r gyffordd yma. Yn ogystal, mae'n ymddangos fod yr ymgeisydd wedi gosod llechen fawr sy'n gwyro gyrwyr i ffwrdd rhag troi'r dde ar Ffordd Baltic a defnyddio'r fynedfa gyda'r A470 wrth adael y safle. Ystyrir y byddai modd i'r ymgeisydd hefyd gyfathrebu gyda'i gwsmeriaid a fydd yn ymweld â'i safle ar sut i gyrraedd a gadael y safle yn ddiogel heb ddefnyddio cyffordd Ffordd Baltic gyda'r A470.
- 5.12 Ar sail hyn, ac ar sail amod i dderbyn, cytuno a gweithredu ar gynllun rheoli fydd yn cynnwys manylion y llechen rhwystr (lleoliad, cadarnhau y byddai'n cael ei gadw ayyb) a chadarnhau'r modd o wybyddu ymwelwyr o sut i gyrraedd a gadael y safle'n ddiogel; ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd, ac yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

- 5.13 Yn unol â'r canllaw cynllunio atodol, 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg', cyflwynwyd datganiad ieithyddol a chymunedol ynghlwm â'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. Erbyn hyn, nid yw'r bwriad yn cyrraedd trothwy maen prawf ar gyfer cyflwyno datganiad ieithyddol a chymunedol a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

nodir ym mholisi ISA 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol. I'r perwyl hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion y polisi yma.

Coed

- 5.14 Mae rhan o'r safle yn destun Gorchymyn Gwarchod Coed sydd mewn lle ers canol y 70au. Ers hynny, mae'r holl goed oedd ar y safle wedi eu torri neu'u tynnu ymaith ers peth amser. Er bod y Gorchymyn yn parhau i fodoli ar y safle, nid yw'r bwriad gerbron yn achosi effaith ar y Gorchymyn ei fod yn ymddangos fod y coed eisoes wedi mynd. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi PS19 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n diogelu coed wedi eu gwarchod.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.15 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 gan na chyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Materion Priffyrdd
 - Sŵn
- 5.16 O ran materion carthffosiaeth, mae sylwadau wedi eu derbyn gan Dŵr 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.
- 5.17 Nid yw perchnogaeth tir yn fater cynllunio. Byddai perchennog unrhyw dir o fewn eu hawl i atal unrhyw ddatblygiad ar eu tir er gwaethaf unrhyw ganiatâd cynllunio.
- 5.18 Nid yw'r cais gerbron ar gyfer unedau statig, a byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn cynnwys amodau fydd yn rhwystro unedau rhag bod ar y safle yn ystod tymor y gaeaf.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiâu 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 polisiâu perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod am y rhesymau isod:
1. Ni ystyrir fod dyluniad, gosodiad nac edrychiad y cynnig o safon uchel oherwydd ei ddwyseidd uchel a defnydd uchel o lecyn called a diffyg lle amwynder agored cyffredinol ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i faen prawf rhif 1 a 2 o bolisi TWR5 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).
 2. Mae gosodiad a nifer o unedau teithiol a gymhwysir yn y cynnig yn golygu dwyseidd uchel o unedau ar y safle sy'n gyfystyr i or-ddatblygiad o'r safle sy'n debygol o achosi niwsans sŵn ac aflonyddwch a fyddai'n cael effaith andwyol i amwynderau lleol, ac ychwanegiad at draffig mewn modd sy'n achosi niwed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

arwyddocaol i amwynderau lleol. Byddai'r cynllun cyfyngedig hefyd yn golygu nad oes darpariaeth gofod mwynderol ar gyfer defnyddwyr presennol nac yn y dyfodol. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion meini prawf rhif 4 a 7 o bolisi PCYFF 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi).