

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Rhif: 13

Cais Rhif: C17/1193/08/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 24/01/2018**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Penrhyndeudraeth

Ward: Penrhyndeudraeth

Bwriad: Cais ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwersylla yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi.

**Lleoliad: Maes Parcio/Car Park, Portmeirion,
Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6ER**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

1. Disgrifiad:

- 1 Mae'r cais gerbron ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwerysyla drwy'r flwyddyn yn ogystal â chodi adeilad ar gyfer derbynfa, siop a gwasanaethau ymolchi a gosod tanc trin carthion.
- 1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion pentref trawiadol Portmeirion ble mae maes parcio sefydledig wedi ei leoli. Gwelir amrywiol ddefnydd gerllaw gan gynnwys llecynnau storio deunyddiau, cadw biniau, ac yn y blaen. Mae adeilad presennol wedi ei godi i ochr safle'r cais ar gyfer defnydd biomas tra bod gwaith tirlunio wedi ei gynnal yn gyffredinol oddi amgylch yr ardal gyfagos. Mae caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer codi adeilad gwasanaethau cynnal gerllaw, ond nid yw'r bwriad yma wedi ei gychwyn eto. Mae nifer o goed aeddfed o fewn y safle ac yn gyffredinol yn yr ardal gyfagos. Mae'r safle o fewn ffin Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Tirwedd Arbennig ac Ardal o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Aberglaslyn. Mae rhan o'r safle o fewn dynodiad Parc Hanesyddol Portmeirion.
- 1.3 Mae'r bwriad yn ymwneud â newid defnydd tir ar gyfer creu maes ar gyfer hyd at 18 o gerbydau gwerysyla ac yn cynnwys y canlynol:
- Darparu gwastraff llechi ar y llawr gan gynnwys y fynedfa, trac mynediad ac o gwmpas yr adeilad gwasanaethau.
 - Darparu 18 llain gwerysyla wedi eu gorchuddi gyda system 'suregreen'
 - Dymchwel adeilad pren presennol a chodi adeilad gwasanaethau to fflat (sedum) 21m wrth 7.8m a 3m o uchder sy'n darparu toiledau a chawodydd, swyddfa, storfa, derbynfa a siop, ystafell olchi, cymorth cyntaf a gwresogi. Mae'r adeilad i'w orffen gyda phanel coed cedrwydd.
 - Darparu man storio ac ail-gylchu gwastraff 2m wrth 4m wedi ei orffen gyda phaneli coed cedrwydd.
 - Darparu llwybr troed newydd
 - Lleoli tanc trin carthion newydd
 - Darparu cyflenwad trydan a dŵr tanddaearol i bob llecyn gwerysyla a gosod bolardiau wedi eu goleuo ar y llecynnau gwerysyla.
 - Addasu'r fynedfa bresennol i'r safle o'r ffordd mynediad preifat o fewn safle Portmeirion.
- 1.4 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:
- Cefndir y datblygiad arfaethedig
 - Manylion Klargestar BioDisc
 - Manylion gorffeniad SureGreenPP40
 - Manylion Bolardiau golau
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
- 1.5 Mae cyfres o gynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno ers cofrestru'r cais, sy'n cynnwys y newidiadau isod, o ganlyniad i drafodaethau uniongyrchol rhwng yr asiant ac ymgynghorwyr:
- Ymestyn safle'r cais i gynnwys llwybr troed bwriedig ac i ledaenu'r llecynnau gwerysyla
 - Ychwanegu cynlluniau o'r man storio ac ail-gylchu gwastraff
 - Diweddarau cynllun safle presennol o ran dangos lleoliad coed presennol
 - Ychwanegu lleoliad gwasanaethau tanddaearol trydan a dŵr drwy'r safle

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

- Lleihau nifer o lecynnau gwersylla o 28 i 18
- Ffurflen gais diwygiedig
- Datganiad dylunio a mynediad diwygiedig
- Manylion Klargestar BioDisc
- Manylion gorffeniad SureGreenPP40
- Manylion Bolardiau golau

1.6 Cynhaliwyd cyfarfod safle cychwynnol mis Hydref 2017 i drafod yn fras amryw o brosiectau posib ym Mhortmeirion, gan gynnwys y bwriad gerbron. Rhoddodd swyddogion gyngor anffurfiol cychwynnol ar lafar ac mewn e-bost yn dilyn y cyfarfod oedd yn cadarnhau y byddai'r egwyddor o'r math yma o ddatblygiadau yn gallu bod yn dderbyniol ar y safle yma. Yn dilyn y trafodaethau yma awgrymodd yr asiant y buasai yn cysylltu yn ôl. Yn arferol byddai hyn yn digwydd er mwyn i'r Cyngor a'r ymgynghorwyr perthnasol rhoddi barn ar y bwriad a chadarnhau'r hyn fyddai ei angen ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ffurfiol ac os fyddai cais o'r fath yn debygol o fod yn llwyddiannus. Ni fanteisiwyd ar y cyfle i gyflwyno cais am gyngor cyn cyflwyno cais ffurfiol ac felly derbyniwyd cais cynllunio gyda gwybodaeth annigonol sydd wedi bod yn destun diweddar cyson ers ei gyflwyno fel y nodir uchod.

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 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.

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PS14 : Yr Economi Ymwelwyr

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Cyfoeth Naturiol
Cymru:

Draeniad budr

Mae gennym bryderon mawr ynghylch y datblygiad arfaethedig yn ei ffurf bresennol. Rydym yn awgrymu na ddylech roi caniatâd cynllunio os na fydd y cynllun yn cyflawni'r gofyn sef fod yr ymgeisydd yn cysylltu draeniad budr y datblygiad.

Mae'r safle o fewn ardal carthffosydd cyhoeddus ac mae'r cais yn awgrymu y bydd draeniad budr yn cael eu trin gan waith trin carthion preifat. Nid yw adeiladu gwaith trin carthion preifat mewn ardal sydd â system garthffosiaeth gyhoeddus (carthffosiaeth o brif safle Portmeirion ei bwmpio ger prif lon y safle i'r brif garthffos ym Minffordd) yn cael ei ystyried yn dderbyniol o safbwynt amgylchedd.

O'r herwydd, rydym yn gwrthwynebu cyfleusterau o'r fath oni bai bod modd i'r datblygwr ddangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r system gyhoeddus. Yn y cyswllt hwn, dylai'r ymgeisydd ymchwilio'n drylwyr i'r posibilrwydd o gysylltu'r garthffos fudr trwy gymryd y camau canlynol:

- i. Cysylltu'n ffurfiol a'r ymgwymerwyr carthffosiaeth ynglŷn â chael cysylltiad dan Adran 106 neu gais dan Adran 98 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991.
- ii. Cyflwyno rhybudd ynghylch cael cysylltiad dan Adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991 pe bai'r ymgwymerwyr carthffosiaeth yn gwrthod y cysylltiad.
- iii. Os yw'r ymgwymerwyr carthffosiaeth wedi gwrthod y cysylltiad dan adran 98 neu adran 106 Deddf y Diwydiant Dŵr 1991, dylai'r datblygwr gyflwyno manylion am y rhesymau pam a chyflwyno cadarnhad ei fod wedi apelio yn erbyn y penderfyniad hwn.
- iv. Dangos nad yw'n rhesymol cysylltu â'r garthffos fudr gyhoeddus.

Nid yw diffyg cynhwysedd neu gynlluniau i wella cynhwysedd yn rheswm digonol i ymgwymerwyr carthffosiaeth wrthod cysylltu yn ôl Adran 106 o'r Ddeddf Diwydiant Dŵr 1991, a gallwn wrthod ddarparu caniatâd gollwng ar gyfer gweithfeydd trin preifat yn yr achosion hynny.

Rhywogaethau a warchodir

Cyfeirio'r cais at ecolegydd y Cyngor

Tirwedd

Mae'n bosib y bydd y cynllun yn effeithio ar Barc Cenedlaethol Eryri.

Rheoli'r Amgylchedd

O dan Reoliadau Trwyddedu Amgylcheddol 2010, bydd y system draenio breifat aflan cysylltiedig â'r datblygiad hwn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

angen Trwydded Amgylcheddol oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru, onid oes modd ei eithrio. Dylech fod yn ymwybodol efallai na roddir trwydded, yn enwedig lle penderfynir ei fod yn rhesymol i gysylltu i'r brif garthffos.

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn bryderus y gallai'r gweithgaredd ar y safle achosi i solidau crog lifo i gyrsiau dwr cyfagos. Rhaid gwneud gwaith adeiladu yn unol ag amodau safonol CNC ar gyfer gwaith ger cyrsiau dwr. Rhaid peidio â chaniatáu i ddeunydd smentiad ollwng i unrhyw gwrs dwr. Rhaid i unrhyw ddŵr sy'n dod i gyffyrddiad a choncrid gwlyb gael ei drin fel dŵr halogedig a rhaid peidio â gadael iddo ddraenio i unrhyw gwrs dwr. Rhaid gwneud gwaith adeiladu mewn modd a fydd yn sicrhau cyn lleied o lygredd ag sydd bosib. Petai unrhyw lygredd neu newid lliw ddod yn amlwg, rhaid i'r gwaith stopio a rhaid adolygu arferion gweithio mewn ymgynghoriad a CNC.

Dŵr Cymru:

Gan fod yr ymgeisydd yn bwriadu defnyddio cyfleuster tanc septig, rydym yn cynghori y dylai gysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru allai roi mewnbwn o ran rheoli'r dull hwn o gael gwared ar garthffosiaeth.

Fodd bynnag, pe byddai amgylchiadau'n newid a bod cysylltu â'r system gyhoeddus/gwaith trin carthffosiaeth gyhoeddus yn cael ei ffafrio, byddai'n rhaid ail-ymgyngori â ni ynghylch y cais hwn.

Uned Gwarchod y Cyhoedd – Swyddog Carafanau:

Ymateb i'r bwriad gwreiddiol 28 uned gwersylla

Bydd y datblygiad hwn angen trwydded safle a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded petai'r cais cynllunio hwn yn ei ganiatáu.

Er mwyn galluogi'r Uned Drwyddedu o fewn y Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd roi sylwadau pendant ar y cais cynllunio, byddwn yn ddiolchgar petai'r cynllun yn dangos yr unedau yn benodol gyda'r lled gywir rhyngddynt yn unol â'r Safonau Model 1983 (amodau trwydded) ac i sicrhau nad oes gôr lenwi unedau mewn man lle nad oes digon o le.

Nid yw amodau trwydded yn caniatáu campio dwbl gan fod rhaid cael lled rhwng pob uned.

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1983
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Ymateb i'r bwriad diwygiedig 18 uned gwersylla

Mae'r cynllun diwygiedig yn ymddangos yn iawn o ran dwysedd ar gyfer motor homes yn unig.

Fodd bynnag, rhaid cysidro petai chwi yn ystyried cadw carafanau teithiol, yna nid oes digon o le I 18 o garafanau teithiol ac adlen a 3m clir a man parcio ceir/car o fewn yr ardal arfaethedig hon, gan fod coed yn bodoli sydd yn gadael dim lle dros ben o fewn y ffiniau hyn.

Bydd y datblygiad hwn angen trwydded safle a bydd yn ofynnol i'r ymgeisydd wneud cais am drwydded petai'r cais cynllunio hwn yn ei ganiatáu.

Rhaid i'r datblygiad hwn gydymffurfio gyda'r Deddfau ar Safonau fel a ganlyn:

- Deddf Safleoedd Carafanau a Rheoli Datblygu 1960
- Safonau Model 1983
- Deddf Iechyd a Diogelwch yn y Gweithle ayyb 1974

Uned Llwybrau: Heb ymateb

Uned
Bioamrywiaeth/Coed: Ymateb 23.01.2018
Mae safleoedd i'r cerbydau yn union yn erbyn coed sy'n bodoli'n barod. Er bod y safle yn faes parcio yn barod, mae'r cynlluniau yn dangos safleoedd y cerbydau mewn lliw melyn a brown. Mae rhywfaint o fanylion wedi eu cyflwyno yn dangos beth fydd deunyddiau'r plotiau yma (Suregreen PP40) ond nid oes gwybodaeth ynglŷn â'r effaith ar wreiddiau coed. Yr awgrymiad o'r wybodaeth wedi ei gyflwyno y bydd rhaid tyllu i gryn ddyfnder i osod y plotiau, ac felly difrodi'r gwreiddiau.

Ar y Cynllun wedi ei gyflwyno mae ffin bwriedig y safle cerbydau campio yn tarfu ar ardal gwarchod gwreiddiau nifer o goed. Nid yw'n glir beth fydd ffin y datblygiad a sut bydd yn cael ei ddiffinio a sut y bydd y gwreiddiau yn cael eu gwarchod.

Mae bwriad i blannu coed gan gynnwys gwrych ffawydd ar rannau o'r ffin. Mae'r rhan o'r gwrych yn cael ei blannu o dan, ac o fewn ardal gwarchod gwreiddiau coed aeddfed e.e. T7, T8, T9, T10. Mae yna risg i wreiddiau'r coed aeddfed trwy wneud hyn.

Mae llwybr troed newydd yn tarfu ar ardal warchod gwreiddiau coeden sylweddol ym mhen de-orllewin y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

datblygiad ac o bosib mewn peryg o ddifrodi'r goeden aeddfed yma. Nid oes manylion yn dangos sut y byddai'r gwreiddiau yn cael eu gwarchod.

Mae'r datganiad cynllunio yn datgan "nid yw yn fwriad torri unrhyw goed fel rhan o'r datblygiad yma". Er efallai bod hyn yn wir mae yna debygolrwydd i'r datblygiad gael effaith sylweddol ar wreiddiau coed a niweidio neu eu lladd yn y tymor hir. Ni does mesurau lliniaru yn cael eu cynnig.

Mae'n bosib y bydd gosod y tanc trin carthion yn effeithio ar goed a'u gwreiddiau hefyd - ni allaf fod yn siŵr o'r wybodaeth wedi ei gyflwyno.

Am y rhesymau uchod a'r pryderon am effaith y datblygiad ar goed wedi eu gwarchod mi fydd rhaid derbyn adroddiad coed gan arbenigwr cymwysedig yn unol â gofynion *BS 5837:2012 Trees in relation to design, demolition and construction recommendations.*

Ymateb 06.02.2018

Mae Cynlluniau diwygiedig wedi eu cyflwyno ar 24/01/2018, er wedi eu dyddio 07/08/2017! Mae'r cynlluniau yn dangos estyniad i ffin y datblygiad i'r De-Orllewinol sydd yn ymestyn ymhellach i mewn i ardal o goed - safleoedd 1,2,3,4.

Mae fy sylwadau blaenorol yn dal i sefyll. Mae'r estyniad yma yn ategu'r angen am adroddiad coed llawn cyn y gellir penderfynu ar y datblygiad yma sydd yn effeithio ar goed o fewn Ardal Gadwraeth

Ymddiriedolaeth
Gerddi Hanesyddol
Cymru:

Yn gwrthwynebu'n gryf.

Mae'r cais hwn am ardal wersylla gydag adeiladau gwasanaeth yn amhriodol o agos at ardd restredig Portmeirion a bydd yn amharu ar awyrgylch y pentref, gan gynyddu lefelau sŵn yn ystod oriau cau ac yn rhoi pwysau ar ardal mwy gwyllt a bregus y gerddi.

Mae'r maes parcio eisoes yn orlawn ar adegau prysur ac yn ystod digwyddiadau - gwelwyd ceir yn ciwio yr holl ffordd i'r briffordd yn achos ffeiriau crefft diweddar. Gwaethygu'r broblem wnaiff lleihau'r gofod.

Byddai'n llawer mwy priodol gosod y cyfleuster hwn ymhellach oddi wrth y gerddi ac yn agosach at Benrhyndeudraeth.

Gwasanaeth
Cynllunio

Mae gan y cynigion oblygiadau ar yr amgylchedd hanesyddol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Archeolegol
Gwynedd :

Mae safle'r cais wedi'i leoli'n rhannol o fewn Parc a Gardd Hanesyddol Restredig Gradd II* Portmeirion ac yn rhannol o fewn ei osodiad pwysig. Mae'r ardd hefyd wedi'i dynodi fel Ardal Gadwraeth ac yn nodwedd allweddol Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Cofrestredig Aberglaslyn. Yn sgil y sensitifrwydd yma, mae diffyg manylion y cais yn siomedig, yn enwedig o ran sut yr ystyriwyd yr ardd yn nyluniad y cynllun.

Mae CDLI ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (para 6.5.39) yn amodi y bydd angen Asesiadau Effaith Treftadaeth bob amser ar gyfer datblygiadau yn neu o fewn gosodiadau ardaloedd cadwraeth a pharciau a gerddi cofrestredig; fodd bynnag, ymddengys na chynhaliwyd asesiad o'r fath. Fan leiaf, disgwylir efallai y byddai dogfennau'r cais yn cynnwys gwerthusiad o'r cyfraniad (yn y gorffennol a'r presennol) a wnaed gan safle'r cais i'r ardd (fel ased treftadaeth, o'i gymharu â'i rôl economaidd fel cyrchfan dwristiaid) a sut allai hyn newid neu beidio o ganlyniad i'r datblygiad hwn. Byddai disgwyl i ffotograffau ategol o'r safle ac o safbwyntiau allweddol (gan gynnwys lleoliadau uchel megis safle'r castell canoloesol) hefyd gael eu cyflwyno, er mwyn dangos absenoldeb effaith weledol petai dim yn bodoli.

Mae canllawiau helaeth ar ymgymryd ag asesiad cyfatebol ar gael drwy'r gyfres o ddogfennau a gyhoeddwyd gan Cadw ym mis Mai 2017, ar y cyd ag *Egwyddorion Cadwraeth* (Cadw, 2011). Ystyrir ei bod felly'n rhesymol gofyn bod asesiad priodol o effaith cynigion ar y Parc a'r Ardd Hanesyddol Cofrestredig yn cael ei gyflwyno i gynorthwyo'r awdurdod lleol i benderfynu ar y cais, ac yn arbennig i ddangos ei fod yn cydymffurfio â pholisïau CDLI ar y Cyd PS20 ac AT1 a TAN24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (paragraff 7.4).

CADW:

Dim gwrthwynebiad.

Mae'r cais arfaethedig wedi'i leoli'n rhannol o fewn parc a gardd hanesyddol rhestredig gradd II* Portmeirion ac yn rhannol o fewn ei osodiad uniongyrchol.

Mae dogfennau ategol y cais yn nodi bod bwriad i uwchraddio 0.375 hectar o faes parcio llain galed presennol Portmeirion i greu ardal ar gyfer hyd at 28 cerbyd gwersylla. Mae'r ardal wedi'i sgrinio'n weddol dda oddi wrth weddill safle Portmeirion a bydd coed presennol yn cael eu diogelu a'u cadw yn y datblygiad arfaethedig. Bwriedir defnyddio cerrig mân yn lle tarmac a grasscrete ar gyfer y llefydd parcio er mwyn meddalu'r tirwedd caled.

Noda Para 7.4 NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol mai 'Cyfrifoldeb yr ymgeisydd yw dangos eu bod yn deall

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

arwyddocâd y parc neu'r ardd gofrestredig a'r effaith mae'r bwriad yn debygol o'i gael arno/i.' Fodd bynnag, ymddengys na chynhaliwyd asesiad o'r fath ar gyfer y cais hwn. Gan fod yr ardal hon eisoes wedi'i threfnu ac yn cael ei defnyddio gan ymwelwyr i barcio, yn ein barn ni, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith sylweddol ar y parc a'r ardd gofrestredig. Fodd bynnag, os rhoddir caniatâd, byddai'r cais yn lleihau nifer y llefydd parcio o 28 lle. Mae hyn yn codi pryderon o ran effaith bosib ar y parc a'r ardd hanesyddol gofrestredig ym Mhortmeirion os fydd angen creu lle parcio ychwanegol yn y dyfodol rywle arall yn y parc a'r ardd gofrestredig a'i/neu ei osodiad. Byddai Cynllun Rheoli Cadwraeth yn adnodd defnyddiol er mwyn deall arwyddocâd hanesyddol y safle ac i ofalu am newid a'i reoli ym Mhortmeirion.

Gwasanaeth Tân: Nid oes gan yr Awdurdod Tân unrhyw sylwadau i'w rhoi ynglŷn â mynedfa i gerbydau Tân a chyflenwad dwr.

Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesuriadau diogelwch tan yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac o fewn papur lleol a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad yma ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth yn ymwneud a'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae Pentref Portmeirion yn safle sy'n bwysig o ran ei nodweddion diwylliannol, economaidd, hanesyddol, treftadaeth ac amgylcheddol gyda rhannau sy'n sensitif o ran yr agweddau gwahanol yma. Mae'r safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sy'n cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol; ac mae'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn gallu cael effaith ar rannau eraill gyda'r potensial o gael effaith ar werth y safle yn ei gyfanrwydd. Tra bod cefnogaeth glir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella, ehangu a chryfhau'r busnes, ac yn sicr mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod pwysigrwydd y safle o ran budd i'r economi leol yn ogystal â'i bwysigrwydd diwylliannol, mae'n hanfodol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda pholisiau datblygu lleol a chenedlaethol cyfredol.
- 5.2 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio sefydledig sy'n cael ei ddefnyddio gan ymwelwyr i'r pentref. Mae'r ardal o gwmpas y safle wedi ei defnyddio yn ddiweddar ar gyfer storio cynhwysyddion ayyb; ac mae caniatâd cynllunio yn bodoli ar gyfer codi adeilad 999m sgwâr ar gyfer gwasanaethau cynnal a chadw y pentref gerllaw. Mae rhan o safle'r cais yn mynd tu hwnt i lawr caled presennol y maes parcio ac yn cynnwys y coed o'i gwmpas yn ogystal â chwt pren presennol.
- 5.3 Mae'r bwriad erbyn hyn ar gyfer darparu 18 llain gwerysyla o fewn cyffiniau'r maes parcio, ynghyd â darparu trydan a dŵr yn danddaearol i bob llecyn, gwneud newidiadau i'r fynedfa gerbydol i safle'r cais, darparu llwybr troed drwy goedlan bresennol,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

dymchwel y cwt pren presennol a chodi adeilad gwasanaethau (toiledau ayyb) a gosod system trin carthffosiaeth tu cefn i'r adeilad bwriedig.

- 5.4 Nodir fod y mwyafrif o safle'r cais ar safle maes parcio presennol, sydd wedi ei orchuddio gyda llawr caled gwastraff llechi, gyda llinellau o goed rhwng y rhesi o lecynnau parcio a choed o gwmpas. Mae cynllun diwygiedig wedi ei dderbyn ar y 24.01.2018 oedd yn lleihau'r nifer o unedau gwerysyla o 28 i 18 gan ddarparu mwy o le rhwng y lecynnau ar gyfer cydymffurfio gyda dibenion trwyddedu. Golygai hyn fod ardal y cais wedi ymestyn allan heibio ffiniau presennol y maes parcio ac yn ymestyn i'r coed o gwmpas y safle. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau fod bwriad i osod llawr llechi a system Surecrete (sef rhwyd plastig wedi ei orchuddio gyda cherrig man neu 'gravel'). Mae'n ymddangos fod yna fwriad o ddarparu sribedi o lecynnau gwyrdd mewn ambell i le gwmpas y safle.
- 5.5 Yn ogystal â pholisïau cenedlaethol a lleol sy'n ymwneud â sensitifrwydd y safle (a fydd yn cael eu nodi ymhellach ymlaen yn yr adroddiad yma) mae polisi TWR 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn ystyried egwyddor y bwriad. Mae'r polisi yn nodi fod modd ystyried caniatáu ceisiadau am safleoedd teithiol newydd cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda'r meini prawf fel y nodir o fewn y polisi. Mae'r meini prawf hynny fel a chanlyn:
1. Bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol 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;
 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.
- 5.6 Yng nghyd-destun y maen prawf cyntaf, rhaid ystyried yr effaith a fyddai'r bwriad yn ei gael ar y dirwedd naturiol a hynny'n benodol yn sgil ei leoliad o fewn y dynodiadau a nodir uchod. Mae gosodiad y safle ynghyd a sgrinio priodol yn ystyriaethau pwysig wrth ystyried y cais dan sylw yng nghyd-destun Polisi TWR 5 ynghyd a pholisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd.
- 5.7 Mae swyddogion yn ystyried nad yw'r bwriad yn 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 ar sail mai cerbydau gwerysyla (campers) fydd yn defnyddio'r safle yn unig. Nid yw'r gosodiad yn galluogi unedau teithiol gyda cherbyd (carafanau teithiol, tentiau) ac nid yw'n bosib rhwystro'r unedau yma rhag defnyddio'r safle drwy amod cynllunio. Golygai hyn felly byddai modd i unedau teithiol gyda cherbyd defnyddio'r safle, a pharcio yn y maes tu allan i'r safle; gyda goblygiadau colli mwy o lecynnau parcio i ymwelwyr. Ystyrir felly nad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

yw gosodiad y safle yn addas ar gyfer ei ddefnydd bwriedig fel safle teithiol. Mae cynllun a gosodiad y safle yn gyfyngedig, ac nid oes lle amwynder agored cyffredinol o fewn y safle er mwyn lleihau y dwysedd. Ystyrir fod y gosodiad safle yma yn defnyddio gormodedd o lecynnau caled; er bod mwyafrif o'r safle wedi ei orchuddio gyda llawr caled ar hyn o bryd, mae'r bwriad erbyn hyn yn ymestyn allan i'r coed o gwmpas y safle. Byddai disgwyl i safle gweryslla o ansawdd uchel gynnwys lleiniau gwyrdd a llystyfiant rhwng y lleiniau gweryslla. Ystyrir nad yw'r bwriad o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad ar sail diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau.

- 5.8 Mae meini prawf rhifau 3, 6 a 7 yn gysylltiedig â sicrhau mai unedau teithiol yn unig fyddai'n defnyddio'r safle ar gyfer defnydd gwyliau yn unig ac i sicrhau byddai'r unedau yn cael eu symud o'r safle pan nad ydynt yn cael eu defnyddio ac yn ystod y tymor caeedig. Nodir er mai cais am osod unedau gweryslla sydd gerbron, mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan os cais yn cadarnhau fod bwriad i ddefnyddio'r safle drwy gydol y flwyddyn. Mae'n ofynnol i safleoedd teithio cyfyngu cyfnod defnyddio'r safle i'r cyfnod rhwng Mawrth 1af a Hydref 31 yr un flwyddyn, ac felly byddai unrhyw ganiatâd cynllunio yn destun amod i'r perwyl yma. Ystyrir y byddai'r bwriad, gydag amod cyfyngu cyfnod yn cydymffurfio gyda meini prawf 3, 6 a 7.
- 5.9 Mae'r bwriad yn golygu dymchwel adeilad cwt pren presennol a chodi adeilad gwasanaethu yn ei le. Mae maen prawf rhif 4 yn nodi 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. Nodir fod gan bentref Portmeirion nifer o adeiladau a ellir darparu'r cyfleusterau yma heb orfod codi adeilad o'r newydd ar eu cyfer. Nodir yn benodol fod caniatâd cynllunio ar gyfer adeilad sylweddol ar gyfer gwasanaethu Portmeirion union gerllaw, ac nid oes ystyriaeth wedi ei roi ar gyfer defnyddio rhan o'r adeilad yma ar gyfer darparu cyfleusterau i ddefnyddwyr gweryslla. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion maen prawf 4.
- 5.10 Mae'r bwriad wedi ei leoli mewn safle ble mae rhwydwaith ffyrdd preifat yn bodoli yn barod, ac nid yw'r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol ar y rhwydwaith yma, ac felly ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion maen prawf rhif 5.

Tirwedd

- 5.11 Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Gardd a Pharc Rhestredig Gradd II* Portmeirion, ac yn rhannol o fewn ei osodiad. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth a Thirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd yn mynegi pryder sylweddol am y bwriad a'i effaith ar yr Ardd a'r Parc Rhestredig a'i osodiad a'r amgylchedd hanesyddol.
- 5.12 Nodir nad yw'r bwriad yn addas ar gyfer gwasanaethu unedau teithiol gyda cherbydau, gan nad oes lle i barcio ar y lleini gweryslla. Mae gan hyn oblygiadau i barcio cerbydau sy'n towio tu allan i safle'r cais ac o fewn maes parcio arall presennol ar gyfer ymwelwyr. Mae Cadw wedi mynegi pryder am effaith ehangach y datblygiad ar yr Ardd a'r Parc Rhestredig o ran disodli'r parcio presennol, heb ystyried effaith parcio cerbydau sy'n towio. Nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cyfeirio at sut mae bwriadu delio gyda'r lleihad mewn llofydd parcio o ganlyniad i'r bwriad gerbron, ond nodir fod maes parcio ychwanegol wedi ei greu yn ddiweddar i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

gogledd o'r maes parcio presennol heb ganiatâd cynllunio, ac ar safle sy'n ffurfio rhan o lecyn sydd i'w goedlannu fel rhan o fesurau lliniaru'r Adeilad Gwasanaethu a ganiateir o dan C17/0116/08/LL. Mae'r maes parcio ychwanegol yma yn gwbl anawdurdodedig ac nid yw ei effaith ar yr Ardd a Pharc Rhestredig a'i osodiad, yr Ardal Gadwraeth na'r Ardal Tirwedd Arbennig wedi ei asesu, yn ogystal ag oblygiadau i ganiatâd cynllunio C17/0116/08/LL a'i effaith cronol yn sgil y caniatadau sydd eisoes wedi ei roi, y bwriad gerbron ac unrhyw fwriad yn y dyfodol. Mae Cadw yn annog darparu Cynllun Rheoli Cadwraeth ar gyfer y safle er mwyn ceisio delio a rheoli newid. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi annog yr asiant I ddarparu cynllun gweledigaeth ar gyfer y safle yn ei gyfanrwydd, ond nid oedd yn fodlon.

- 5.13 Mae polisi AMG 2: Ardaloedd o Dirwedd Arbennig yn cadarnhau wrth ystyried cynnig o fewn Ardaloedd Tirwedd Arbennig (ATA), bydd angen rhoi ystyriaeth briodol i raddfa a natur y datblygiad gan sicrhau na fyddai'n cael effaith andwyol sylweddol ar y dirwedd. Ai ymlaen i nodi y dylai'r cynnig rhoi sylw i'r 'Datganiad o Werth ac Arwyddocâd' perthnasol a lle mae'n briodol bydd angen Asesiad Ardrawiad Tirwedd Weledol er mwyn gallu ystyried ardrawiad y datblygiad ar yr ardal ddynodedig. O ystyried sylwadau Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru, Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a CADW a bod ansawdd tirwedd o gwmpas Portmeirion yn sgorio fel 'Eithriadol' o ran Elfen Weledol a Synhwyrol LANDMAP; ystyrir ei fod yn gwbl resymol i ddisgwyl Asesiad Ardrawiad Tirwedd Weledol ar gyfer y bwriad gerbron. Nid oes asesiad wedi ei dderbyn ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi AMG 2 o'r CDLI.
- 5.14 Mae polisi AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol yn sicrhau y byddai datblygiadau a fyddai'n cael effaith sylweddol ar gymeriad y dirwedd fel y diffinnir gan yr Ardaloedd Cymeriad y Dirwedd a gynhwysir yn y Strategaeth Tirwedd yn dangos drwy asesiad tirwedd sut mae cymeriad y dirwedd wedi dylanwadu ar ddyluniad, maint, natur a'r broses o ddewis safle'r datblygiad. Mae safle'r cais yn dod o dan Ardal rhif 9 Porthmadog ac mae'r materion cynllunio allweddol yn cynnwys effaith twristiaeth, gan nodi y dylai unrhyw ddatblygiad newydd sy'n ymwneud â thwristiaeth gael ei ystyried mewn perthynas â'r effaith weledol ehangach ar y tirlun yn ogystal ag effeithiau penodol yn lleol, dylai graddfa datblygiadau adlewyrchu ffurf a graddfa'r tirlun lleol, a dylai triniaeth tirlun adlewyrchu patrwm llystyfiant presennol yn yr ardal drwy nodi dylid bod yn arbennig o ofalus wrth ddewis a defnyddio rhywogaethau, ac efallai byddai golwg y bwriad yn gwella drwy newid manylion lleoliad a chynllunio, yn hytrach na phlannu helaeth o'r newydd. Yn yr un modd felly, o ystyried sylwadau Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru, Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a CADW a materion cynllunio allweddol Ardal Cymeriad y Dirwedd safle'r cais, ystyrir ei fod yn gwbl resymol i ddisgwyl Asesiad Tirwedd ar gyfer y bwriad gerbron. Nid oes asesiad wedi ei dderbyn ac felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi AMG 3 o'r CDLI ac maen prawf rhif 1 o PCYFF 4.
- 5.15 Mae polisi PS20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth ynghlwm â pholisi AT1: Ardaloedd Cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig yn sicrhau fod cynigion yn diogelu a lle bo'n berthnasol wella'r asedau treftadaeth berthnasol drwy roi ystyriaeth briodol i gymeriad yr Ardal Gadwraeth a'r Gofrestr o Dirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol yng Nghymru. Mae'r polisi yn cadarnhau y bydd angen cyflwyno Asesiad Ardrawiad Treftadaeth lle'n briodol, ac mae paragraff 6.5.39 yn mynd ymlaen i ddatgan y bydd angen yr Asesiad ar gyfer datblygiadau o fewn gosodiad Ardaloedd Cadwraeth a Pharc neu Ardd gofrestrredig. Er bod yr angen ar gyfer yr Asesiad wedi ei amlygu i'r asiant ar adeg cofrestru'r cais, nid oes Asesiad wedi ei gyflwyno. Mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd a CADW yn cadarnhau fod angen yr Aseiad Ardrawiad Treftadaeth er mwyn gallu asesu effaith y bwriad a'i oblygiadau ar yr Ardal Gadwraeth a'r Parc a Gardd gofrestredig. Mae Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru yn gwrthwynebu'n gryf i'r bwriad beth bynnag. Ar sail y sylwadau sydd wedi eu derbyn a diffyg Aseiad Ardrawiad Treftadaeth, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PS20 ac AT1 o'r CDLI.

Mwynderau gweledol a phreswyl

- 5.16 Mae materion gweledol y safle yn ei gyfanrwydd wedi eu trafod uchod ac fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae'r safle wedi ei leoli o fewn safle sensitif ym mhentref Portmeirion. Mae'r bwriad yn cynnwys dymchwel cwt pren presennol a chodi adeilad gwasanaethu yn ei le. Mae'r adeilad bwriedig yn cynnwys to fflat 'sedum' ac byddai wedi ei orffen gyda bordiau cedrwydd. Fel sydd wedi ei nodi uchod, nid yw'n glir os oes angen ar gyfer adeilad ychwanegol ar gyfer darparu toiledau a siop ayyb, gan fod yna ddigonedd o adeiladau a chyfleusterau o fewn pentref Portmeirion, ac yn benodol adeilad gwasanaethu sylweddol union gerllaw safle'r cais. Nid yw'r adeilad bwriedig yn cyfrannu at gymeriad y pentref unigryw Eidalaid, ac mae'n debycach i adeilad y byddai'n ddisgwyl fod yn guddiedig ac yn darparu defnydd cefndirol, yn hytrach na prif adeilad cysylltiedig a'r maes cerbyd gwersylla. Ystyrir fod cyfle, os am ddarparu adeilad sy'n cynnwys derbynfa ac fydd yn brif ffocws y safle, i ddarparu adeilad o ansawdd a dyluniad sy'n cyfrannu at y pentref ac yn adlewyrchu ac atgyfnerthu ffurf a dyluniad adeiladwaith y pentref. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.17 Mae polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn asesu cynigion o safbwynt effaith ar ddiogelwch ffordd. Mae'r bwriad yn golygu gwneud newidiadau i fynedfa bresennol oddi ar ffordd fetel preifat o fewn y pentref. Mae rhwydwaith ffyrdd preifat yn arwain o'r safle o'r briffordd ym Minffordd. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau fod llif traffig amrywiol yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd yn barod ac na fyddai'n debygol o gael effaith andwyol sylweddol.
- 5.18 Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o ran diogelwch ffyrdd, ac yn cydymffurfio â gofynion polisi TRA 4.

Coed

- 5.19 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth, ac mae nifer o goed ar ac o gwmpas safle'r cais. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn cadarnhau nad oes bwriad i dorri coed, a bod bwriad i blannu a thirweddu o gwmpas y safle. Er hyn, mae safle'r cais wedi ymestyn er mwyn ceisio bodloni gofynion trwyddedu'r safle, ac felly nid yw'n glir erbyn hyn os oes coed i'w torri neu beidio. Yn ogystal, mae'r Uned Bioamrywiaeth yn pryderu am y gwaith tanddaearol a'r ehangder o lain caled allai gael effaith ar wreiddiau'r coed, ac yna effeithio eu hiechyd hirdymor gan olygu colli'r coed. Mae'r coed yn rhan bwysig o'r Ardal Gadwraeth a chymeriad y safle, ac felly mae'n bwysig nad yw'r datblygiad o raddfa ble byddai'n cael effaith andwyol ar y coed. Mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi cadarnhau fod angen arolwg coed yn sgil y datblygiad er mwyn gallu asesu effaith y datblygiad ar y coed yn drylwyr. Nid oes arolwg coed wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi PS19 ac AT 1 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

Draeniad Budr

- 5.18 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu tanc trin carthion i ddelio gyda gwastraff draeniad budr y safle. Mae gan Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon mawr ynghylch â hyn, gan fod y safle wedi ei leoli o fewn cyrraedd y garthffos gyhoeddus. Mae'n ofynnol felly fod y datblygiad yn cysylltu i'r brif garthffos gyhoeddus, oni bai y gellir dilyn camau penodol sydd wedi ei osod allan gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Er y byddai modd gosod amod cynllunio ar gyfer cytuno y modd o ddelio gyda gwastraff draeniad budr; yn yr achos yma, nid yw Dŵr Cymru wedi darparu ymateb i gadarnhau os yw'n bosib cysylltu â'r brif garthffos, ac nid oes gwybodaeth wedi ei gyflwyno i gadarnhau lleoliad y brif garthffos, a ble byddai llwybr unrhyw bibell cysylltu, ac oblygiadau y llwybr hynny ar goed neu wreiddiau coed. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ISA 1: Darparu Isadeiledd, PS 5: Datblygu Cynaliadwy a PCYFF 2 Meini Prawf Datblygu.

6. Casgliadau:

- 6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol yn llawn gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol ac ymatebion i'r cyfnod ymgynghori, ystyrir fod y gwybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r cais yn annigonol ar gyfer asesu effaith y bwriad ar yr Ardal Gadwraeth a'r Parc a Gardd cofrestredig, yn ogystal a'r tirwedd hanesyddol o gwmpas. Ni ystyrir fod y datblygiad o ansawdd uchel a ddisgwylir er mwyn cydymffurfio â gofynion ymwelwyr i'r ardal, polisiau perthnasol ac i adlewyrchu sensitifrwydd y safle yma. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn pentref Portmeirion sy'n safle pwysig o ran ei nodweddion diwylliannol, economaidd, hanesyddol, treftadaeth ac amgylcheddol gyda rhannau sy'n sensitif o ran yr agweddau gwahanol yma. Mae'r safle yn eang ac yn cynnwys nifer o fathau gwahanol o ddatblygiadau presennol sy'n cynnwys adeiladau a llefydd agored, coedwigoedd a strwythurau dyluniadol; ac mae'n anorfod fod datblygu rhannau o'r safle yn gallu cael effaith ar rannau eraill. Tra fod cefnogaeth clir ar gyfer cynlluniau cyffredinol ar gyfer gwella ac ehangu'r safle a'r busnes; ac yn sicr mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn cydnabod pwysigrwydd y safle o ran yr economi leol yn ogystal â'i bwysigrwydd diwylliannol; mae'n ofynnol y byddai unrhyw gynlluniau yn cydymffurfio gyda polisiau datblygu lleol a chenedlaethol cyfredol.
- 6.2 Yn unol gyda'r drefn arferol, mae'r asiant wedi ei annog i ddilyn y broses cyngor cyn cyflwyno cais ffurfiol er mwyn i'r Cyngor a'r ymgynghorwyr perthnasol rhoddi barn ar y bwriad a chadarnhau'r hyn fyddai ei angen ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ffurfiol, a hwyluso'r cais cynllunio yn y pen draw. Er gwaethaf y cyngor yma ni chyflwynwyd cais ffurfiol am gyngor cyn cyflwyno cais. Nodir hefyd fod cyfarfodydd/trafodaethau wedi eu cynnal rhwng yr asiant gyda rhai ymgynghorwyr ar y safle i drafod y cais, ond fod hynny wedi cymhlethu a drysu'r sefyllfa gan nad oedd y trafodaethau ar y safle yn cyferbynnu gyda'r cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 26/02/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod am y rhesymau isod:

1. Nid yw'r bwriad, gan gynnwys yr adeilad gwasanaethu a derbynfa, o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad gan yr ystyrir fod diffyg arwynebedd agored ar y safle a rhwng y lleiniau gwerysyla a bod gormodedd o leiniau caled. Yn ogystal, nid yw'r ACLI wedi ei argyhoeddi nad oes modd lleoli'r cyfleusterau atodol mewn adeilad presennol neu fel estyniad i gyfleusterau presennol. Ar sail hyn ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion meini prawf 1, 2 a 4 o bolisi TWR 5 sy'n ymwneud a safleoedd carafanau teithiol, gwerysyla a llety gwerysyla amgen dros dro, a pholisïau PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) o safbwynt ansawdd dyluniad a sylw dyledus i'r ardal.
2. Mae'r safle wedi ei leoli yn rhannol o fewn Gardd a Pharc Rhestredig II* Portmeirion ac yn rhannol o fewn ei osodiad. Mae'r safle hefyd o fewn yr Ardal Gadwraeth a Thirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol ac Ardal Tirwedd Arbennig. Mae Datganiad Dylunio a Mynediad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ond nid yw'n cynnwys unrhyw asesiad o effaith y datblygiad ar Ardd a Pharc Rhestredig II* Portmeirion a'i osodiad, yr Ardal Gadwraeth, Tirwedd o Werth Hanesyddol Eithriadol nac yr Ardal Tirwedd Arbennig. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau AMG 2, AMG 3, PCYFF 4, PS20 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017.
3. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth ac mae coed presennol wedi eu lleoli ar ac o gwmpas y safle. Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais er mwyn gallu cadarnhau effaith y bwriad ar y coed a'r gwreiddiau sydd wedi eu gwarchod. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau PS19 ac AT1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017.
4. Mae'r bwriad yn cynnwys darparu tanc trin carthion o fewn ardal sy'n cael ei wasanaethu gan brif garthffos. Nid yw'n glir os oes posibil i'r datblygiad yma gysylltu â'r prif garthffos, beth yw lleoliad y garthffos na llwybr unrhyw gysylltiad iddo ac os fyddai unrhyw effaith cysylltiedig oherwydd hyn. Ar sail hyn felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi ISA 1, PS 5 a PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn Gorffennaf 2017 o ran darparu isadeiledd, datblygiad cynaliadwy ac effaith ar fwynderau'r ardal.