Rhif: 11

Cais Rhif:	**C16/1625/16/R3**
Dyddiad Cofrestru:	**21/12/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Uwchraddio ac ehangu'r safle presennol er mwyn darparu 12 llain gydag adeilad amwynder ar bob llain ar gyfer sipsiwn a theithwyr, creu lôn mynediad newydd o fewn y safle a chreu llecyn chwarae i blant**
Lleoliad:	**Safle Carafanau Preswyl Greenacres, Ffordd Llandygai, Llandygai, LL57 4HP**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais i ymestyn a gwella safle sipsiwn a theithwyr Llandegai trwy uwchraddio'r cyfleusterau gan ailwampio'r safle i greu 12 llain bwrpasol ar gyfer lleoli cerbydau teithwyr a fyddai'n cwrdd â safonau deddfwriaethol newydd a'u gosodwyd gan Lywodraeth Cymru. Fe fyddai'r datblygiad yn cynyddu'r nifer y lleiniau o'r 5 presennol gan gadw o fewn ffiniau'r safle.

1.2 Fe fydd pob llain wedi'i gwahanu o'i gilydd gan wal frics ac fe fyddai wyneb caled er cadw cerbydau ac adeilad mwynderol o fewn bob llain, gyda pharth o dirweddu meddal o amgylch bob safle at ddibenion mwynderol a diogelwch tân. Bwriedir creu ffordd fynediad newydd o amgylch y safle, creu lle chwarae ar gyfer plant, gosod ffens perimedr o amgylch y safle ac ail-osod is-adeiladwaith megis draeniau, goleuadau stryd a llwybrau cerdded.

1.3 Fe fyddai'r adeiladau mwynderol yn strwythurau unllawr gyda waliau brics a thoeau llechi ac fe fyddent yn cynnwys cyfleusterau atodol megis ystafell ymolchi, golchfa a chegin.

1.4 Mae holl safle'r cais o fewn ffiniau'r safle sipsiwn a theithwyr presennol er i ran ddeheuol y safle gael ei hesgeuluso dros y blynyddoedd diwethaf a'i adael i fynd yn ddiffaith. Mae cryn lystyfiant ar y rhan hwn o'r safle ac fe gyflwynwyd adroddiad Asesiad Amgylcheddol Cam 1 gyda'r cais er adnabod unrhyw effeithiau ecolegol a fyddai yn gallu deillio o'r datblygiad.

1.5 Cyflwynwyd yn ogystal Ddatganiad Dyluniad a Mynediad a Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais.

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 cynaliadwy', 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 B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG 'SARN'
Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

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 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 B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

POLISI CH16 - SAFLEOEDD SIPSIWN
Caniatáu cynigion am safleoedd Sipsiwn ar yr amod y darparwyd tystiolaeth am wir angen am y datblygiad.

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 CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009)

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr'

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth (2007)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C98A/0614/16/R3 : TORRI I FYNY SLABIAU CONCRID A THARMAC A MYND A'R DEUNYDD ODDI AR Y SAFLE. TYNNU I LAWR FFENS FFIN BRESENNOL A'I HAIL-GODI AR LINELL NEWYDD. CODI FFENSYS DOLENNAU CADWYN YN LLE'R RHAI PANELI CONCRID PRESENNOL - Caniatawyd 06/01/99

3.2 3/16/GC235A : GOSOD SAFLEOEDD CALED A THOILEDAU SYMUDOL AR SAFLE'R CRWYDRIAD - Caniatawyd 18/03/92

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad - awgrymu clirio'r gordyfiant sydd wrth y fynedfa bresennol
Dŵr Cymru:	Sylwadau Angen amod er sicrhau cynllun draenio derbyniol Cynnig cyngor safonol ar gyfer y datblygwr
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad - angen sicrhau y dilynir camau priodol er mwyn asesu os oes perygl oddi wrth dir sydd wedi'i halogi.
Gwarchod y Cyhoedd:	Sylwadau Cynnig amodau er sicrhau nad oes perygl oddi wrth dir sydd wedi'i halogi
Swyddog Tân:	Sylwadau Amlygu'r camau priodol ar gyfer sicrhau diogelwch tân
Adran Draenio Tir:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Dim gwrthwynebiad - awgrymu amod i sicrhau y dilynir argymhellion yr adroddiad Asesiad Amgylcheddol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth yn rhoi sylw ar y cais.

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi CH16 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a chynigion ar gyfer safleoedd sipsiwn newydd ac mae’r polisi'n caniatáu cynigion am safleoedd newydd yn ardal y Cynllun ar yr amod y darparwyd tystiolaeth o wir angen am y datblygiad. At bwrpas y polisi hwn, diffinnir Sipsiwn fel rhai sy’n symud a theithio fel rhan o’u ffordd o wneud bywoliaeth.

5.2 Mae safle presennol Llandygai ger Bangor yn cynnig lleoliad ar gyfer 5 uned deithiol. Cyn caniatáu safleoedd ychwanegol bydd rhaid dangos i’r Awdurdod bod gwir angen am y safle newydd. Fel yn achos unrhyw gais cynllunio am ddatblygiad newydd ni chaniateir safleoedd fyddai’n cael effaith annerbyniol ar y dirwedd, yr arfordir neu fywyd gwyllt oherwydd eu lleoliad neu gynllun y safle. Oherwydd gweithgareddau allai fod yn gysylltiedig â safleoedd Sipsiwn, megis trin sgrap a tharmac, a’r sŵn allai ddeillio o weithgareddau o’r fath, ni chaniateir cynigion

fyddai'n amharu ar fwynderau trigolion cyfagos neu'n amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r materion yma i gyd yn cael eu hasesu'n dan y polisïau perthnasol isod.

5.3 Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr' yn nodi bod ffordd draddodiadol y sipsiwn o fyw (oedd yn golygu teithio o le i le i chwilio am waith tymhorol) yn dod i ben a bod cymunedau sipsiwn erbyn hyn yn llawer mwy sefydlog sydd yn rhoi cyfle iddynt integreiddio i'r cymunedau lleol. Mae'r Cylchlythyr hefyd yn nodi hyd yn oed pan mae angen wedi ei brofi ar gyfer safleoedd sipsiwn, mae'n ofynnol asesu lleoliad y safle a'i botensial ar gyfer integreiddio i mewn i'r cymunedau lleol, potensial twf o fewn unedau teulu, mynediad i wasanaethau, mynediad gan wasanaethau argyfwng, llefydd chwarae addas, difrod potensial i'r amgylchedd, ynghyd a pheidio lleoli safleoedd o fewn ardaloedd sydd â risg uchel o lifogydd.

5.4 Yn yr achos yma, mae'r bwriad ar gyfer ehangu'r safle sipsiwn parhaol presennol ar gyfer 5 uned byw i safle pwrpasol ar gyfer 12 uned a'i dyluniwyd i'r safonau cyfoes priodol i gwrdd â gofynion Deddf Tai (Cymru) 2014, Deddf Cartrefi Symudol (Cymru) 2013 a datganiad Gweinidog Cymunedau a Threchu Tlodi Llywodraeth Cymru "Teithio at Ddyfodol Gwell". Mae'r dogfennau hyn oll yn gofyn i bob awdurdod lleol yng Nghymru adnabod anghenion sipsiwn a theithwyr yn eu hardaloedd a darparu'n briodol ar gyfer hynny.

5.5 Mae'r gwaith cefndirol ar gyfer paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Papur Testun 18) yn cydnabod bod angen am 10 llecyn parhaol ychwanegol i'r ddarpariaeth bresennol yng Ngwynedd. Mae'r safle presennol yn Llandygai yn llawn, ac mae rhestr wrth gefn i sicrhau llain. Ystyrir felly fod angen amlwg ar gyfer lleiniau ychwanegol ac felly bod y bwriad hwn yn cydymffurfio gyda pholisi CH16 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.6 Mae safle cais wedi ei leoli ar lecyn tir ar wahân rhwng dwy ran o Stad Ddiwydiannol Llandegai. Oherwydd natur y dirwedd a'r tyfiant presennol sydd ger llaw, prin y gellir gweld y safle presennol ac ni fydd y datblygiad a fwriedir yn newid dim ar y tiroedd y tu allan i'r safle, felly ni ddisgwylir unrhyw niwed i fwynderau gweledol yr ardal o'r datblygiad newydd.

5.7 Mae'r safle o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen ac mae polisi B12 o'r CDU yn ymwneud gyda gwarchod tirweddau dynodedig o'r fath. Yn yr achos yma, er bod safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion ffiniau parc hanesyddol y Castell Penrhyn ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol, mae'r lleoliad yn guddiedig o welfannau allanol ac felly ni ystyrir bydd y bwriad yn cael effaith arwyddocaol uniongyrchol ar y dirwedd ac felly ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B12 ynghyd a Pholisi B23, fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau gweledol.

5.8 Mae polisi B22 o'r CDU yn ymwneud â dyluniad adeiladu, ac mae'n 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. Mae polisi B25 yn ymwneud â deunyddiau adeiladu, ac mae'n 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.

5.9 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu 12 uned byw barhaol ar ffurf llain ar gyfer cerbydau ac adeilad amwynderol. Mae unedau fel hyn yn safonol o ran eu dyluniad ac yn ddisgwyliadwy o fewn y math yma o ddatblygiad. Ystyrir fod yr adeiladau yn addas o ran eu dyluniad, graddfa, maint, deunyddiau a ffurf, a'u bod yn cydweddu gyda natur y bwriad a'r safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion polisi B22 a B25 uchod.

5.10 Mae Polisi B27 o'r CDU yn ymwneud â chynlluniau tirlunio ac mae'n sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac mae'n

ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig. Mae cynllun wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn dangos peth tirlunio mewnol er mwyn gwella mwynderau trigolion. Ni ystyrir bod tirlunio allanol yn angenrheidiol gan i'r safle fod yn guddiedig eisoes. Ystyrir felly, o sicrhau'r gwelliannau mewnol a fwriedir, bydd y datblygiad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B27.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.11 Mae polisi B23 o'r CDU yn ymwneud â diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol. Mae'r polisi yma hefyd yn sicrhau mwynderau'r trigolion fydd yn byw o fewn safle'r cais. Mae ystyriaethau'r polisi yn cynnwys sicrhau preifatrwydd rhesymol i ddefnyddwyr y safle ac unrhyw eiddo gerllaw, sicrhau na fydd y bwriad yn golygu gorddatblygu'r safle, sicrhau na fydd y datblygiad yn ychwanegu at draffig na'r sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig mewn modd sy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau lleol, fod y cynllun yn lleihau cyfleoedd i unigolion ymddwyn yn anghymdeithasol ac yn creu awyrgylch diogel, fod dyluniad a chynllun allanol y datblygiad yn ystyried anghenion ei holl ddefnyddwyr posib gan gynnwys pobl anabl, ynghyd a sicrhau mwynderau cyffredinol yr ardal a'r safle.

5.12 Mae polisi B33 o'r CDU yn annog gwrthod cynigion ar safle sydd gerllaw datblygiad presennol sy'n creu llygredd neu boendod (e.e. llwch, baw, mygdarthau, nwyon neu sŵn), oni bai bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon na fydd yna risg i ddiogelwch neu iechyd y gymuned leol neu i feddianwyr posib y datblygiad newydd na ellir ei goresgyn yn foddhaol.

5.13 Mae Canllawiau Dylunio Drafft Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru (2014), er nad yn statudol, yn cynnig cyngor ar sut i ddarparu safleoedd addas ar gyfer sipsiwn. Mae'r canllawiau wedi eu creu ar gyfer safleoedd sydd yn cael eu cynnig a'u rheoli gan Awdurdodau Lleol ac fe ystyrir egwyddorion cyffredinol y canllawiau dylunio fel ymarfer gorau ar gyfer safleoedd.

5.14 Mae'r canllawiau yn nodi os yw lleoliad yn amhriodol ar gyfer defnydd tai confensiynol ar sail iechyd a diogelwch, yna mae yn bwysig na ddylai gael ei ystyried yn briodol i safle Sipsiwn a Theithwyr 'chwaith. Ni ddylai safleoedd Sipsiwn a Theithwyr gael eu lleoli mewn ardaloedd a fyddai'n cael effaith niweidiol ar iechyd a lles cyffredinol y preswylwyr. Dylai lleoliad safle ei gwneud yn bosibl i breswylwyr gael gafael ar wasanaethau megis iechyd ac addysg a chyfleusterau siopa yn hytrach na rhwystro hynny.

5.15 Wrth asesu'r lleiniau o fewn safle, mae'r canllawiau yn nodi bydd cynllun y llain yn dibynnu ar gynllun cyffredinol y safle, ond un o elfennau pwysig cynllun a maint y lleiniau yw ei gynhwysedd bwriedig, ac mae teuluoedd sipsiwn yn draddodiadol yn fwy na'r cyffredin ac felly mae'n debygol bydd angen nifer o leiniau mwy. Fel lleiafswm, dylai pob llain unigol fod yn ddigonol ar gyfer gosod bloc amwynder (sy'n cynnwys toiled ar wahân gyda sinc, bath gyda chawod uwch ei ben, cyflenwad dwr oer a phoeth, pibelli ar gyfer peiriant golchi/sychu a phwyntiau trydanol digonol ynghyd a chysylltiad i garthffos neu system draenio bwrpasol), carafán static, carafán symudol a pharcio ar gyfer dau gerbyd. Dylent hefyd gael lle amwynder ac ar gyfer gosod bin a sychu dillad. Mae'r canllawiau yn nodi na ddylid grwpio blociau amwynder gyda'i gilydd, ac y dylai pob bloc fod yn addas ar gyfer teulu o leiafswm o 6.

5.16 Mae'r Canllawiau hefyd yn nodi, oherwydd lle cyfyngedig dan do, fod amgylchedd awyr agored yn bwysig iawn i blant Sipsiwn a Theithwyr, ac felly mae ardal i blant a phobl ifanc gael chwarae ac ymgynnull yn bwysig, yn enwedig os nad oes darpariaeth addas o fewn pellter cerdded ar hyd llwybr diogel.

5.17 Mae cysylltiadau hwylus o'r safle hwn er mwyn cerdded, beicio neu ddal bws i Ddinas Bangor ac mae'r ddinas yn cynnig siopau, ysgolion, ysbyty a meddygfa yn unol â disgwyliadau cyfoes. Ni ystyrir fod y pellter i'r ddinas yn afresymol yn yr achos yma.

5.18 Mae'r bwriad gerbron ar gyfer gosod 12 safle sy'n cwrdd â'r Canllawiau Draft ac felly fe'u hystyrir yn briodol ar gyfer mwynderau'r defnyddwyr. Oherwydd ei bellter oddi wrth unrhyw dai a natur ddiwydiannol yr ardal sydd o gwmpas, ni ystyrir bydd unrhyw effaith niweidiol yn digwydd i fwynderau unrhyw drigolion lleol sy'n byw y tu allan i'r safle.

5.19 O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisïau B23 a B33 y Cynllun Datblygu Unedol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.20 Mae polisi CH33 o'r CDU yn ymwneud â diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae'n 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. Mae polisi CH36 yn ymwneud a chyfleusterau parcio preifat ac mae'n gwrthod cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

5.21 Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad, a bod y fynedfa bresennol yn ddigonol Ystyrir felly fod y bwriad yma'n cydymffurfio â gofynion y polisïau uchod ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Materion bioamrywiaeth

5.22 Mae polisi B21 o'r CDU yn ymwneud gyda diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy'n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso'r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru. Mae adroddiad ecolegol cychwynnol wedi ei gwblhau ac mae'r Uned Bioamrywiaeth fodlon gyda'r datblygiad ar yr amod bod y gwaith yn dilyn argymhelliad yr adroddiad. Fe ystyrir felly fod y bwriad yn dderbyniol dan Bolisi B21.

Materion ieithyddol

5.23 Mae polisi A2 o'r CDU yn diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion. Oherwydd natur y bwriad ar gyfer unedau byw parhaol, cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r bwriad. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn 'roedd yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn asesu ei gynnwys ac fe adroddir canlyniadau'r asesiad hwnnw yn ôl i'r Pwyllgor.

Tir halogedig

5.24 Mae polisi B30 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd yn ymwneud a thiroedd neu adeiladau sydd wedi eu llygru ac yn gofyn sicrhau y gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu at reoli'r llygredd neu ei gyfyngu. Yn yr achos yma, mae'r bwriad wedi ei leoli ar gyn safle gwaredu gwastraff. Mae'r Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi cynnig amodau ar gyfer tir llygredig i'w gosod ar y caniatâd er sicrhau nad oes niwed amgylcheddol yn deillio o'r datblygiad. Yn ogystal, mae system reolaethol ar wahân ar gyfer rheolaeth llygredd a bydd yn ofynnol i'r datblygwyr weithredu'n gyson a'r rheoliadau hynny. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B30.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol. Mae'r datblygiad a gynhigir yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid yw'r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol annerbyniol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos a bydd yn darparu cyfleuster pwysig a safonol ar gyfer y defnyddwyr.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Toeau llechi i'r adeiladau
4. Amod Dwr Cymru
5. Rhaid cyflwyno a chytuno archwiliad desg i asesu'r risg o lygredd. Pe byddai'r archwiliad desg yn dangos fod angen gweithrediad pellach, bydd angen cytuno unrhyw fesurau rhagofalus ac/neu adferol cyn dechrau'r datblygiad.
6. Rhaid cwblhau'r datblygiad yn unol ag argymhellion yr adroddiad Asesiad Amgylcheddol Cam 1

<u>Nodiadau</u>
Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru
Priffyrdd
Swyddog Tân