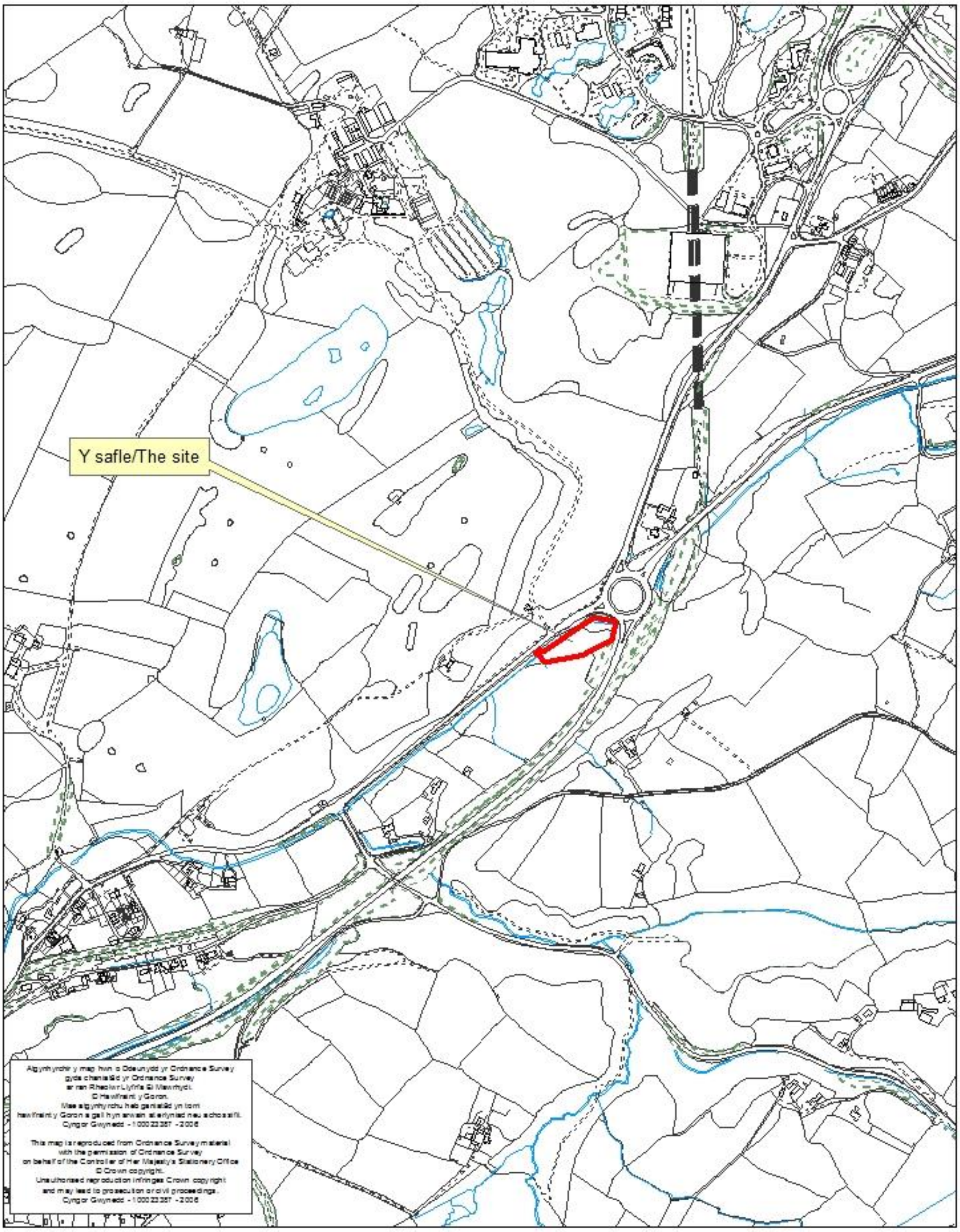
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1111/25/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Cais Rhif:	C14/1111/25/LL
Dyddiad Cofrestru:	12/12/2014
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Pentir
Ward:	Pentir
Bwriad:	DARPARU SAFLE SIPSIWN PARHAOL SY'N CYNNWYS 8 LLECYN CALED GYDA UNEDAU PARHAOL, CREU MYNEDFA A TRAC GERBYDOL A PHONT, CODI BLOC TOILEDAU A STORFA BINIAU, YNGHYD A GWAITH DRAENIO A GWAITH TRIN CARTHFFOSIAETH A GWAITH TIRWEDDU
Lleoliad:	COED FODOL, Y FELINHELI, GWYNEDD

Crynodeb o'r Argymhelliad: GWRTHOD

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais wedi ei gyflwyno er mwyn darparu safle sipsiwn parhaol sy'n cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont dros yr afon, codi bloc toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar ddarn o dir rhwng y B4547 a'r A487 ger cylchfan rhwng Felinheli a Bangor. Nid yw'r safle wedi ei leoli o fewn unrhyw ffin ddatblygu, ond mae nifer o dai wedi eu gwasgaru o gwmpas, ynghyd a busnes caffi/bwyty yr ochr draw i'r gylchfan gyfagos. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn cefn gwlad agored. Byddai'r fynedfa i'r safle oddi ar y B4547. Mae waliau Stad y Faenol ochr arall i'r B4547 i'r safle. Mae afon yn rhedeg yn paralel i'r B4547 o fewn y safle. Mae'r safle yn goedlan, ond mae rhai o'r coed wedi eu torri erbyn hyn.

1.3 Mae rhannau o'r safle, ynghyd a rhannau o'r fynedfa a'r briffordd B4547 wedi eu lleoli o fewn parth llifogi C2.

1.4 Mae parc Faenol gyferbyn a'r safle wedi ei ddynodi yn Barc Hanesyddol, ac mae'r safle ei hun wedi ei leoli o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Mae'r Lodge, y giatiau a'r wal o gwmpas y parc union gyferbyn y safle wedi eu rhestru fel adeiladau/strwythurau rhestredig Gradd II.

1.5 Mae'r bwriad yn cynnwys y canlynol:

- System trin carthffosiaeth 'biosafe' ynghyd a ardaloedd/tanciau gwanhau a system draenio dŵr o'r safle.
- Pont fynedfa dros yr afon gyda rheiliau (fel rhan o'r fynedfa i'r safle).
- Codi/newid lefelau tir
- Agor mynedfa newydd i'r safle oddi ar y B4547 ynghyd a darparu llain gweledecdd
- Darparu adeilad mwynderau (toiledau a chawodydd) gyda tho monopits fyddai'n mesur 10m wrth 3.6m a 3m o uchder wedi ei orffen gyda lleiniau dur ar y to a chladin pren ar y waliau
- Darparu ardal storio biniau 4m wrth 4m gyda ffens bren 1.8m o uchder o'i gwmpas.
- Darparu llawr caled o wastraff llechi ar gyfer trac mynediad, lleiniau ar gyfer 8 uned byw (un llain ddwbl) ac ardaloedd o gwmpas yr adeilad mwynderau a'r ardal storio biniau a darparu 8 llecyn parcio.
- Cadarnhad o'r llystyfiant sydd i'w gadw ar gyfer lleihau sŵn ac unrhyw effaith weledol.
- Cadarnhad fod bwriad cysylltu i brif gyflenwad Dwr Cymru.

1.6 Mae'r dogfennau canlynol wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Datganiad ynghylch Polisi Cynllunio CH16 o Gynllun Dathblygu Unedol Gwynedd sy'n ymwneud gyda 'Safleoedd Sipsiwn'.
- Asesiad Canlyniad Llifogydd
- Arolwg Rhychwantu Ecolegol.
- Datganiad Dylunio a Mynediad sy'n cynnwys gwybodaeth cyfrif cerbydau.
- Datganiad Ieithyddol a Chymunedol

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 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 B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD
Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 B29 - DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiad penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth Ac oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

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 CH17 - BYW YN BARHAOL MEWN CARAFANNAU, SIALES GWYLIAU A CHABANAU
Gwrthod cynigion i ddefnyddio carafannau sefydlog, siales neu gabanau fel lle byw parhaol ac eithrio mewn achosion penodol.

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)

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7) 2014
Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr'.
TAN 11 Swn
TAN 12 Dylunio
TAN 15 Datblygu a Pherygl o Lifogydd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim sy'n berthnasol

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: <u>Felinheli:</u> Gwrthwynebu ar sail yr isod:
1. Nid yw'r cais o fewn y ffin ddatblygu
2. Croes i bolisi CH16 nid yw Strategaeth Gogledd Cymru yn datgan bod angen.
3. Croes i bolisi CH17 byw yn barhaol o fewn carafán statig.
4. Croes i bolisïau B10 a B12 sy'n cyfeirio at faterion

bioamrywiaeth a chadwraeth.
5. Materion traffig a diogelwch defnyddwyr ffordd.
6. Mae tuedd i'r ardal dioddef o lifogydd.
7. Risg o'r system garthffosiaeth arfaethedig lifo i'r system dwr naturiol.
8. Angen gwarchod bywyd gwyllt ar y safle.

Pentir: Gwrthwynebu ar sail yr isod:
1. Problemau llifogydd
2. Mynedfa i briffordd brysur.
3. Amharu ar harddwch yr ardal,
4. Golygu torri nifer o goed
5. Nifer fawr o gerbydau yn cael eu cadw ac yn defnyddio'r safle.
6. Gormodedd o goncrid yn cael effaith ar yr amgylchedd.
7. Agosatrwydd yr afon i'r safle yn achosi pryderon llygredd.
8. Mae'r adroddiad ecolegol yn adnabod rhywogaethau a choed cynhenid i'r ardal sydd angen eu gwarchod.
9. Mae'r adroddiad ecolegol yn datgan na ddylir cadw cwn ar y safle er mwyn diogelu'r rhywogaethau sydd ar y safle – sut bydd modd rheoli hyn?
10. Mae pryder lleol ynglŷn â'r torri coed sydd eisioes wedi digwydd ar y safle.
11. Angen cadarnhau beth yw'r angen ar gyfer safleoedd yng Ngwynedd.
12. A oes potensial i ehangu'r safle yn Llandegai yn lle caniatáu safle newydd?
13. A fydd y datblygiad yn cyfarch unrhyw angen am leoliad llecynnau sipsiwn neu yntau yn darparu ar gyfer angen preifat?
14. Byddai'r bont arfaethedig yn amharu ar harddwch yr ardal.
15. Cwestiynu effaith ar iaith a chymreictod yr ardal.
16. Mae'r ffurflen gais yn gamarweiniol.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad i'r bwriad. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth data cyflymder traffig heibio'r safle, sy'n dangos fod y cyflymder ar gyfartaledd oddeutu 40mya, felly cadarnheir fod lleoliad y fynedfa a'r lleiniau gwelededd a ellir eu darparu yn foddhaol. Mae maint a dyluniad y fynedfa yn addas ar gyfer y bwriad a chadarnheir fod y bwriad yn annhebygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

Argymhellir fod yr ymgeisydd yn darparu troedffordd o'r fynedfa arfaethedig hyd at y droedffordd o amgylch y safle bws gerllaw, er mwyn darparu cysylltiad defnyddiol. Yn ogystal argymhellir fod y fynedfa'n cael ei adeiladu gyda chwrb smwt ar hyd blaen y fynedfa er mwyn diffinio'r safle fel ffordd breifat.

Cynnig amodau

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Cyfoeth Naturiol Cymru: Gwrthwynebu ar sail fod rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifo C2, nad yw lefel y platform yn ddigonol ar gyfer goresgyn

	digwyddiad llifogydd 1% (1 mewn 100 mlynedd), pryderon y gallai glan yr afon/platform tu ôl i'r toiledau/storfa gael eu herydu yn ystod achosion llifogydd ac y byddai hyn yn y pen draw yn tanseilio'r strwythurau, diffyg gwybodaeth ecolegol a nodi fod yr adeiladau toiled/storfa yn rhy agos i'r afon ac y dylir gwahardd cwn o'r safle oherwydd bod dyfrgwn yn bresennol, angen adroddiad coed, angen cynllun rheoli rhododendron. Cadarnhau fodd bynnag na fydd y tanc trin carthion yn dioddef o lifogydd gan y bydd yna 'fflap' ar y bibell ollwng.
Iechyd yr Amgylchedd:	Angen mwy o wybodaeth ynglŷn â sut bydd y system trim carthion yn atal llygredd pan fydd llifogydd. Angen adroddiad swn oherwydd byddai'r unedau byw yn rhai parhaol ac oherwydd bod priffordd bob ochr i'r safle.
Bioamrywiaeth:	Mae'r goedlan yn gynefin o werth bioamrywiaeth ganolig, ond mae'r goedlan yn rhan bwysig o goridor yr afon a dylir ei gadw. Mae'r afon yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Dylir gwrthod y datblygiad oherwydd ei fod yn rhy agos i'r afon ac y byddai yn golygu difrodi'r cynefin afon a cholli'r goedlan fel cynefin.
Coed:	Angen adroddiad coed a chynllun tirlunio cynhwysfawr.
Trafnidiaeth Cynulliad:	Cynnig amodau sy'n cynnwys gwahardd unrhyw fynediad i'r gefnffordd A487, rhaid sicrhau gweledd digonol o'r fynedfa ar y briffordd er mwyn sicrhau na fydd yn amharu ar y cylchfan ar y gefnffordd, cadw'r llystyfiant rhwng y safle a'r gefnffordd, rhaid dangos na fydd y bwriad yn effeithio draenio o'r gefnffordd.
Swyddog Sipsiwn/Adran Tai:	Mae asesiad angen sipsiwn a theithwyr wedi ei gwblhau ar sail Gogledd Cymru ac yn nodi'r angen am ddarpariaeth ar gyfer 10 llain ychwanegol yng Ngwynedd ar gyfer safleoedd parhaol ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr. Mae'r Adran Tai yn derbyn ymholiadau achlysurol am leiniau ac mae rhestr wrth gefn ar gyfer sicrhau llain yn Llandegai. Ystyrir fod angen ystyried y bwriad gerbron yn erbyn canllawiau diweddaraf y Cynulliad ar ddatblygu safleoedd ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr (Drafft Medi 2014), ac felly fod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle ar sail y canllawiau yma. Dylid nodi nad oes darpariaeth ar gyfer darpariaeth o unedau utility ar wahân ar gyfer pob llain, a hefyd mae angen ystyried os oes digon o lefydd parcio ac nad yw'n ymddangos fod y lleiniau yn caniatáu digon o le ar gyfer carafán symudol ychwanegol fel sy'n arferol. Am enghraifft o ymarfer da gellid edrych ar safle Sipsiwn newydd sydd wedi ei ddatblygu yn ddiweddar tu allan i Aberhonddu. Rhaid hefyd i'r safle gwrdd â gofynion iechyd a diogelwch a'r mesurau tan sy'n berthnasol ar gyfer meysydd carafanau (6m rhwng carafanau unigol a dylir fod o fewn 30m i hydrant dwr).

Cynllunio Argyfwng:	Wedi darllen ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru yn eu llythyr dyddiedig 19.01.2015 i’r cais, a’r ffaith ei fod yn ymddangos fod mynediad i’r safle (o’r briffordd a thros bont fwriadedig dros yr afon) o fewn parth C2 ni gefnogir y datblygiad yma oherwydd potensial i greu bwrdwn ychwanegol i’r Gwasanaethau Brys mewn Argyfwng llifogydd. Oherwydd bod y datblygiad yn cynnwys creu unedau parhaol newydd lle nad yw’r mynediad/allanfa yn cynnig dihangfa ddiogel mewn llifogydd sylweddol bydd disgwyliad ar y Gwasanaethau Brys i weithredu gweithgareddau gwacau ac achub ychwanegol.
Swyddog Carafannau:	Heb ymateb
Swyddog Draenio Tir:	Cynnig amodau er mwyn diogelu mwynderau’r eiddo cyfagos.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer uchel o ohebiaeth ynghyd â deiseb yn gwrthwynebu ar sail materion cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda: • Materion bioamrywiaeth/rhywogaethau a chynefinoedd i’w gwarchod/Adroddiad ecolegol. • Traffic/diogelwch ffordd/parcio digonol • Llygredd • Effaith weledol ar y dirwedd • Llifogydd/safle hen lyn. • Codi lefelau tir. • Lleoliad anaddas • Effaith ar yr Iaith Gymraeg. • Diffyg manylion cynnal a chadw • Mae’r bwriad yn groes i bolisïau B3 a B4 sy’n ymwneud gyda adeiladau rhestredig • Mae’r bwriad yn groes i bolisïau B10, B11 a B12 sy’n ymwneud gyda ardaloedd gwarchod y dirwedd, ardaloedd hanesyddol a llecynnau agored rhwng pentrefi. • Mae’r bwriad yn groes i bolisi CH16 oherwydd nid oes angen ar gyfer safleoedd sipsiwn ychwanegol/cwestiynu’r angen ar gyfer mwy o safleoedd. • Mae’r bwriad yn groes i bolisi CH17 sy’n ymwneud a byw yn barhaol mewn carafan. • Nodi fod angen ffordd i glymu’r safle i angen penodol ar gyfer sipsiwn ac nid ar gyfer safle preifat i unrhyw unigolion. • Nid yw’n glir faint o bobl fydd yn preswylio ymhob uned. • Dylir cysidro estynnu safle presennol Llandygai yn lle. • Nid oes cyfleusterau digonol o fewn y safle.

Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys:

- Fod dogfennau wedi eu cyflwyno yn y Gymraeg yn unig
- Fod ymatebion wedi eu derbyn yn y Gymraeg yn unig.
- Honni nad oedd rhybudd safle wedi ei osod ger y safle.
- Cwestiynu dyddiad a chynnwys cyngor cyn cyflwyno cais.
- Math o bobl fydd yn cael eu denu/byw ar y safle.
- Methu ffendio'r cais ar y we
- Effaith ar fusnesau lleol a'r economi
- Effaith ar dwristiaeth

Derbyniwyd hefyd 1 llythyr/gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Nid fydd yn achosi problemau traffic
- Nid yw yn wahanol i ddatblygiad safle carafannau static

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

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 yn 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 ac nid yw'n cynnwys pobl sy'n symud o le i le heb gysylltiad rhwng hynny a gwneud bywoliaeth, sef pobl a elwir yn Drafaelwyr Oes Newydd.

5.2 Mae safle pwrpasol ar gyfer Sipsiwn yn Llandygai ger Bangor. Cyn caniatáu safle 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 a safleoedd Sipsiwn megis trin sgrap a tharmac a'r swn allai ddeillio o weithgareddau or fath, ni chaniateir cynigion fyddai'n amharu ar amwynderau trigolion cyfagos neu'n amharu ar ddiogelwch ffyrdd. Mae'r materion yma i gyd yn cael eu hasesu'n briodol o dan y polisïau perthnasol isod.

5.3 Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 'Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr' yn nodi fod rhai Sipsiwn a Theithwyr yn penderfynu prynu eu safleoedd eu hunain i'w datblygu a'u rheoli, ac y gellir hyn rhyddhau pwysau ar safleoedd pwrpasol o fewn perchnogaeth y Cyngor ar gyfer y rhai hynny sydd angen y ddarpariaeth fwyaf. Mae'r Cylchlythyr hefyd yn nodi fod ffordd traddodiadol y sipsiwn o fyw (oedd yn golygu teithio o le i le i chwilio am waith tymhorol) yn dod i ben ac fod 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 i 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 a risg uchel o lifogydd. Mae'r materion penodol yma yn cael eu hasesu o dan y penawdau a'r polisïau perthnasol isod.

5.4 Yn yr achos yma, mae'r bwriad ar gyfer darparu safle sipsiwn parhaol syn cynnwys 8 llecyn caled gydag unedau parhaol, creu mynedfa a thrac cerbydol a phont dros yr afon, codi bloc

toiledau a storfa biniau, ynghyd a gwaith draenio a gwaith trin carthffosiaeth a gwaith tirweddu. Byddai un o'r unedau parhaol yn uned ddwbl. Mae'r ymgeisydd yn sipsi, ac mae'n berchen y safle sy'n destun y cais, a'i fwriad yw datblygu safle ar gyfer ei deulu. Mae'r ymgeisydd yn byw gyda'i deulu ar hyn o bryd ar safle sipsiwn parhaol presennol Llandygai.

5.5 Mae Asesiad Angen Sipsiwn a Theithwyr wedi ei gwblhau ar lefel Gogledd Cymru fel ardal, ac mae'r ddogfen yn cadarnhau angen am 10 llecyn parhaol yn ychwanegol i'r hyn sy'n bresennol yng Ngwynedd ar hyn o bryd. Mae'r Cyngor wedi bod yn ystyried ehangu'r safle presennol yn Llandegai er mwyn cyfarch peth (ond nid yr holl) o'r angen hwn sydd wedi ei adnabod; ond nid oes cais cynllunio wedi ei dderbyn hyd yn hyn. Mae'r safle presennol yn Llandegai yn llawn, ac mae rhestr wrth gefn i sicrhau llain ar y safle yma. Ers cyfnod creu'r Cynllun Datblygu Unedol a pholisi CH16 felly, mae'n amlwg fod angen pellach am leiniau parhaol ar gyfer sipsiwn a theithwyr. Gan fod perchennog y safle yma yn byw ar safle Llandegai ar hyn o bryd, buasai galluogi iddo ef a'i deulu symud i safle preifat ryddhau lleiniau cyhoeddus yn unol â'r hyn a nodir yn y Cylchlythyr.

5.6 Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi CH16 o'r Cynllun Datblygu Unedol ac felly yn dderbyniol mewn egwyddor, ond nodir fod ystyriaethau eraill hefyd yn berthnasol ac yn cael eu trafod isod o dan y pennawdau a'r polisiau perthnasol.

Mwynderau gweledol

5.7 Mae polisi B3 o'r CDU yn ymwneud â datblygiadau sy'n effeithio ar osodiad adeilad rhestredig, ac mae'n sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

5.8 Mae'r safle wedi ei leoli gyferbyn a Pharc y Faenol, ac mae'r prif giatiau a'r wal o gwmpas y fynedfa, ynghyd a'r Lodge wedi eu rhestru Gradd II, ac maent wedi eu lleoli yn union gyferbyn a safle'r cais. Ystyrir fod gosodiad y strwythuron rhestredig yma wedi eu cyfyngu i'r llecyn gwyrdd sydd wedi ei leoli union o'i flaen. Mae'r briffordd wedi ei leoli rhwng yr ardal yma a safle'r cais, ac felly ystyrir nad yw safle'r cais yn uniongyrchol o fewn gosodiad yr adeiladau rhestredig.

5.9 Mae'r bwriad yn golygu agor mynedfa newydd i'r briffordd gyferbyn a'r adeiladau rhestredig, ynghyd a datblygu'r safle o fewn y goedlan. Mae bwriad i gadw peth o'r llystyfiant ar y ffin rhwng y safle a'r briffordd sy'n gwynebu'r adeiladau rhestredig, ond yn yr un modd mae'r bwriad yn cynnwys darparu llain welededd i'r fynedfa ar hyn y ffin yma sy'n golygu na ellir cael unrhyw wrthrych uwch na 1m o uchder. Yn ôl y cynlluniau sydd wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais, mae'n ymddangos fod y llain gwelededd yn torri drwy'r band o lystyfiant ar ffin y datblygiad, ac fod y potensial ar gyfer plannu ymhellach yn ôl i mewn i'r safle yn cael ei rwystro gan yr afon sydd wedi ei lleoli yno. Ystyrir felly fod potensial i'r safle fod yn weladwy, ac effeithio ar olygfeydd i mewn ac allan o'r adeiladau rhestredig, ond ni ystyrir fod yr effaith yn arwyddocaol nac yn niweidiol i olygfeydd pwysig penodol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi B3 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.10 Mae polisi B12 o'r CDU yn ymwneud gyda gwarchod tirweddau, parciau a gerddi hanesyddol, ac mae ail ran y polisi yn cyfeirio'n benodol at dirweddau hanesyddol, a'r angen i roi ystyriaeth i'r wybodaeth am y Tirweddau Hanesyddol a nodwyd yn Rhan 2 o'r Gofrestr Tirweddau, Parciau a Gerddi o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig yng Nghymru pan asesir cynigion sydd ar y fath raddfa ac mor fawr fel y byddent yn cael effaith fwy nag effaith leol arnynt.

5.11 Mae polisi B10 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn diogelu a chyfoethogi ardaloedd gwarchod y dirwedd drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

5.12 Yn yr achos yma, mae safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion ffiniau parc hanesyddol y Faenol, Ardal Gwarchod y Tirwedd, ac o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Fel y sonir uchod, mae'r briffordd B4547 wedi ei leoli rhwng ffiniau'r Parc a safle'r cais, ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn achosi effaith arwyddocaol uniongyrchol i'w gymeriad, edrychiad na'i osodiad, na'r tirwedd o fewn y Parc sy'n cael ei warchod. Mae'r bwriad ar gyfer darparu safle ar gyfer 8 uned byw parhaol i sipsiwn, ac er ei fod yn safle eithaf sylweddol, nid yw ei effaith weledol yn fwy na lleol. Ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisiau B12 a B10 uchod.

5.13 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.

5.14 Mae'r bwriad yn cynnwys darparu 8 uned byw parhaol ar ffurf carafán neu sialet (un sy'n uned dwbl). Mae unedau fel hyn yn safonol o ran eu dyluniad ac yn ddisgwyliadwy o fewn y math yma o ddatblygiad. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys adeilad mwynderau (toiledau a chawodydd) gyda tho monopits 10m wrth 3.6m a 3m o uchder wedi ei orffen gyda lleiniau dur ar y to a chladin pren ar y waliau, ynghyd ac ardal storio biniau 4m wrth 4m gyda ffens bren 1.8m o uchder o'i gwmpas. Ystyrir fod yr adeiladau yma 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.

5.15 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 sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig. Mae cynllun wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais sy'n cadarnhau'r llystyfiant sydd i'w gadw ar gyfer lleihau swn ac effaith weledol. Mae'r llystyfiant yma wedi ei leoli ar flaen ac ar hyd ochr y safle, ac nid oes dim llystyfiant i'w gadw wrth gefn y safle. Fel y sonnir uchod, mae'n ymddangos fod y llain welededd ar gyfer y fynedfa bwriedig yn torri drwy'r band o lystyfiant i'w gadw, ac felly ni ystyrir y byddai yn sgrinio'r datblygiad o'r briffordd yn effeithiol. Ystyrir bod modd sicrhau fod sgrinio addas yn cael ei ddarparu ogwmpas y safle petai'r cais cynllunio yn cael ei ganiatáu drwy amod cynllunio, ac felly ni ystyrir ei fod yn briodol gwrthod y cais gerbron am y rheswm yma. Ystyrir felly y gall y bwriad gydymffurfio gyda gofynion polisi B27.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.16 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 i 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.

5.17 Mae polisi B33 o'r CDU yn gwrthod cynigion ar safle sydd gerllaw datblygiad presennol sy'n creu llygredd neu boendod (e.e llwch, baw, mygdarthau, nwyon neu swn), 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.

5.18 Mae Canllawiau Drafft Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru (2014), er nid yn statudol, yn cynnig cyngor 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, ond mae'r canllawiau dylunio yn cynnig ymarfer gorau ar gyfer safleoedd eraill hefyd.

5.19 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.

5.20 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 (7.5m sgwâr sy'n cynnwys toiled ar wahân gyda sinc, bath gyda cawod uwch ei ben, cyflenwad dwr oer a phoeth, gosod peipiau ar gyfer peiriant golchi/sychu a pwyntiau trydanol digonol, a chysylltiad i garthffos neu system draenio pwrpasol), carafán static, carafán symudol a parcio ar gyfer dau gerbyd (2.4m wrth 4.8m yr un). Dylent hefyd gael lle amwynder ac ar gyfer gosod bin a sychu dillad. Mae'n bosib bydd rhai teuluoedd a cherbydau mawr ar gyfer towio carafanau symudol ac ar gyfer cyflogaeth hefyd. Mae'r canllawiau yn nodi na ddylir grwpio blociau amwynder gyda'i gilydd, ac y dylai pob bloc fod yn addas ar gyfer teulu o lleiafswm o 6.

5.21 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.

5.22 Mae'r bwriad gerbron yn golygu darparu llawr caled o wastraff llechi ar gyfer gosod 8 uned byw barhaol ar ffurf carafán statig/sialet ar gyfer sipsiwn. Mae un o'r unedau yma (llain 1) yn uned ddwbl, ar gyfer defnydd gan yr ymgeisydd a'i deulu. Mae'n ymddangos bydd gweddill y safle i'w ddefnyddio gan aelodau eraill o'i deulu, ond nid yw'r nifer o bobl fydd yn preswylio yn yr unedau unigol na'r safle cyfan yn glir. Mae'r llain dwbl yn mesur 11m wrth 12m, ac mae'r 7 llain arall yn mesur oddeutu 10m wrth 12m. Mae'r cynllun gosodiad safle yn dangos fod bwriad gosod y lleiniau mewn rhes ar ochr ddeheuol y safle, gyda lle ar gyfer oddeutu 2 lecyn parcio (un cerbyd tu ôl i'r llall) ynghyd a uned statig ac yna bwlch o 3m rhwng yr uned statig a'r llain nesaf. Nid oes lle parcio o fewn y llain ddwbl, ond mae'n ymddangos fod y ffordd mynediad sydd yn rhedeg o'i flaen yn cynnwys 'pull in'. Mae'r ffordd fynediad yn pasio hebio blaen y lleiniau at ddiwedd y safle, ble lleolir platfform o lawr caled gwag ynghyd a storfa biniau a bloc amwynder sydd i'w rannu gan holl ddefnyddiwr y safle. Byddai'r bloc amwynder yn darparu 2 doiled, sinc a chawod ar wahân i ddynion a merched.

5.23 Nid yw'r cynllun gosodiad safle yn dangos llecynnau parcio ar gyfer cerbydau mawrion, carafanau teithiol nac ardal agored ar gyfer amwynder/sychu dillad/chwarae ar gyfer plant, ac oherwydd y nifer uchel o leiniau ni ystyrir fod lle digonol ar gyfer troi cerbydau mawrion/cerbydau sy'n towio. Nid yw'r bwriad yn darparu cyfleusterau mwynderau ar wahân i bob llain.

5.24 Mae cysylltiadau ffordd, cerdded a bysiau i Ddinas Bangor sy'n gyfagos a phentref Felinheli, er fod y siopau agosaf (siop Bentref Felinheli a Tesco Bangor) dros 1 milltir i ffwrdd. Mae'r pentref/Ddinas yma hefyd yn cynnig ysgolion, ysbyty a meddygfa. Ni ystyrir fod y pellter yma yn afresymol yn yr achos yma.

5.25 Mae'r safle wedi ei leoli ger cylchfan a rhwng priffordd a cefnffordd (B4547 a'r A487), ac mae'r Uned Iechyd yr Amgylchedd wedi nodi y gellir yr unedau parhaol ddioddef o effaith swn. Nid oes adroddiad swn wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac felly ni ellir asesu os yw'r lefel yn addas nac ychwaith asesu os oes modd lleddfu unrhyw effaith fel ei fod yn addas.

5.26 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Canllawiau Drafft Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru (2014) o ran gosod allan a threfniant y bwriad a'r cyfleusterau mae'n ei gynnig. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throi cerbydau cysylltiol/cyflogaeth. Nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith sŵn y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriaddig. Ar sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau B23 a B33 yn ogystal.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.27 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 gerddded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

5.28 Mae'r Uned Drafnidiaeth a'r Uned Cefnffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r bwriad, a bod y fynedfa bwriadedig i'r safle yn ddigonol, a bod y lleiniau gweledeedd hefyd yn ddigonol. Er bod darpariaeth barcio yn cael ei gynnig o fewn y safle, a bod y ddarpariaeth yn ddigonol o safbwynt anghenion unedau byw megis tai/carafanau gwyliau, mae'n rhai ystyried fod gan safleoedd sipsiwn anghenion penodol ac mae potensial nad oes llecynnau parcio digonol o fewn y safle ar gyfer carafanau teithiol, cerbydau mawr sy'n towio neu sy'n gysylltiedig â chyflogaeth ar gyfer yr holl leiniau sy'n ffurfio rhan o'r cais. Mae hyn o ganlyniad yn debygol o arwain at orddatblygiad o'r safle gan gael effaith ar fwynderau'r trigolion sy'n byw o fewn y safle ac o'i gwmpas yn hytrach na chael effaith uniongyrchol ar ddiogelwch ffyrdd, ac mae hyn eisoes wedi ei ystyried uchod. Ystyrir felly fod y bwriad yn yr achos yma yn cydymffurfio â gofynion y polisïau uchod, ac na fydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.

Materion bioamrywiaeth

5.29 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 ar y safle ym mis Ionawr 2014, nid yw'r adroddiad yma yn gynhwysfawr, ond mae yn cadarnhau fod nifer o anifeiliaid a phlanhigion penodol ar y safle megis dyfrgwn a moch daear ynghyd a trochydd. Mae'r arolwg yn awgrymu y dylai cynnal arolwg ychwanegol yn y gwanwyn, ond nid oes copi o arolwg ychwanegol wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

5.30 Mae'r Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau fod y safle wedi ei leoli ar dir coediog gyda afon yn rhedeg drwy'r safle. Mae'r tir wedi ei blannu gyda choed coniffer a choed llydan-ddeiliog. Mae mwsog ac eiddew dros lawr y safle i gyd ac mae nifer o blanhigion eraill yn bodoli hefyd. Mae'r tir yn wlyb. Mae cofnod o foch daear a draenog ar y briffordd ger y safle ac mae trochydd yn yr afon a tebygolrwydd fod dyfrgwn yno hefyd. Mae afonydd yn gynefin a choridor bywyd gwyllt pwysig ac dylir osgoi datblygiad sy'n debygol o gael effaith arnynt.

5.31 Mae'r goedlan yn gynefin o werth bioamrywiaeth ganolig, ond mae'r goedlan yn rhan bwysig o goridor yr afon a dylir ei gadw. Mae'r afon yn gynefin o werth bioamrywiaeth uchel. Ar sail hyn mae'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan y dylir gwrthod y datblygiad oherwydd ei fod yn rhy agos i'r afon ac y byddai yn golygu difrodi'r cynefin afon a cholli'r goedlan fel cynefin.

5.32 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru o'r farn fod diffyg gwybodaeth ecoloegol er mwyn gwneud asesiad llawn o'r bwriad, ac hefyd yn nodi fod yr adeiladau toiled/storfa yn rhy agos i'r afon. Nodir fod angen adroddiad coed, cynllun rheoli rhododendron, ac y dylir gwahardd cwn o'r safle oherwydd fod dyfrgwn yn bresennol yno, ac nad yw'n glir os bydd y gofyniad hynny yn realistig ar safle fel hyn.

5.33 Ystyrir felly nad oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y tirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac ar sail sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar gyfer safle mor sensitif beth bynnag, ac y byddai'n debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 uchod.

Materion ieithyddol

5.34 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, 'roedd yn ofynnol cyflwyno Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r bwriad. Yn unol gyda Pholisi A2, ni ystyrir bydd y bwriad yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg yn yr ardal, na'r patrwm mudo. Fodd bynnag mae posibilrwydd i'r datblygiad achosi cynnydd yn y nifer o ddisgyblion yn yr ysgolion cynradd lleol. Mae'r safle ar gyrion Dinas Bangor a Felinheli, ac nid yw'n glir ar hyn o bryd faint o blant fydd yn bodoli ar y safle, a sut byddent yn cael eu haddysg ac o ganlyniad nid yw'r elfen yma wedi derbyn ystyriaeth lawn.

Materion llifogydd

5.35 Mae polisi B29 o'r CDU yn ymwneud a datblygiadau ar diroedd o dan fygythiad llifogydd, ac mae'n rheoli datblygiadau penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

5.36 Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod rhan o'r safle wedi ei leoli o fewn parth C2, ac mae Asesiad Canlyniad Llifogydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Yn dilyn asesu'r Asesiad Canlyniad Llifogydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn gwrthwynebu'r cais oherwydd nad yw lefel y platform yn ddigonol ar gyfer goresgyn digwyddiad llifogydd 1% (1 mewn 100 mlynedd), fod pryderon y gallai glan yr afon/platform tu ol i'r toiledau/storfa gael eu herydu yn ystod achosion llifogydd ac y byddai hyn yn y pen draw yn tanseilio'r strwythurau.

5.37 Mae'r Swyddog Cynllunio Argyfwng hefyd wedi cadarnhau ei fod yn gwrthwynebu'r bwriad oherwydd fod mynediad i'r safle o'r briffordd a'r bont dros yr afon o fewn parth C2, ac oherwydd fod potensial creu bwrdwn ychwanegol i'r gwasanaethau brys mewn argyfwng llifogydd.

5.38 Mae Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn cadarnhau fod carafanau a datblygiadau preswyl yn ddatblygiad sy'n agored iawn i niwed, ac na ddylir lleoli datblygiad o'r fath o fewn parth C2. Mae Cylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr hefyd yn nodi na ddylai lleoli safleoedd sipsiwn o fewn ardaloedd sydd â risg uchel o lifogydd gan fod carafanau yn nodweddiadol o fregus.

5.39 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B29 o'r CDU, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd a Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.40 Yn dilyn ymgynghoriad cyhoeddus derbyniwyd nifer uchel o sylwadau yn gwrthwynebu'r cais, ac mae'r mwyafrif ohonynt eisioes wedi eu asesu fel rhan o'r adroddiad uchod.

5.41 Mae'r bwriad yn cynnwys system garthffosiaeth sydd wedi'i dylunio yn benodol ar gyfer defnydd mewn ardal sy'n llifogi, ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod y system yn addas. Mae bwriad darparu storfa biniau ar gyfer storio sbwriel, ac felly cyn belled fod y safle yn cael ei reoli i safonau priodol, ni ystyrir y bydd yn debygol o achosi unrhyw lygredd sylweddol.

5.42 Mae'r safle wedi ei leoli yn agos i dy 'Lodge' Y Faenol a thŷ bwyta sydd wedi ei leoli ar y gylchfan. Petai'r bwriad yn derbyn caniatâd cynllunio bydd yn angenrheidiol i'r datblygwr sgrinio'r safle gyda llystyfiant addas, ac felly ni ystyrir y bydd yn achosi effaith andwyol ar dai na busnesau lleol, ac na fyddai'r safle'n amlwg yn y dirwedd.

5.43 Mae polisi CH17 o'r CDU yn ymwneud a phreswylio yn barhaol mewn carafannau, siales a chabannau. Nid yw'r polisi yma yn berthnasol i ddatblygiad Sipsiwn, gan fod polisiau a chanllawiau cenedlaethol a lleol penodol ar gyfer delio gyda'r math yma o ddatblygiad. Petai'r bwriad yn cael ei ganiatau ar gyfer safle Sipsiwn, ni fydd modd ei ddefnyddio gan unrhyw breswylwyr eraill heb ganiatâd cynllunio pellach.

5.44 Mae trafodaethau ynglyn a gwella ac ymestyn safle Sipsiwn presennol y safle yn Llandegai yn cymeryd lle, ond nid oes cais cynllunio ffurfiol wedi ei gyflwyno hyd yn hyn ac felly nid yw'n ystyriaeth materol.

5.45 Mae dogfennau'r cais wedi eu cyflwyno'r Saesneg, mae hawl gan unrhyw unigolyn i lythyru neu gyflwyno gwybodaeth yn y Gymraeg neu'r Saesneg ac mae hwn tu hwnt i reolaeth yr Awdurdod. Mae trefniadau wedi eu gwneud i gyfieithu sylwadau ar y cais a dderbyniwyd gan adrannau eraill o'r Cyngor.

5.46 Gosodwyd rhybudd safle ger mynedfa bresennol i'r safle ar y 24.12.2014, ac roedd y rhybudd yn parhau ar y safle yn ystod mis Ionawr hefyd. Mae'r cais wedi ei mewnfwydo i systemau'r Cyngor gan defnyddio'r cyfeiriad/gwybodaeth gyfeiriadol a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

5.47 Nid oes gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw rheolaeth dros ymddygiad unrhyw berson a ellir breswylio ar unrhyw safle.

5.48 Ni ystyrir fod y sylwadau a gyflwynir yn yr achos yma yn gorbwyso'r ystyriaethau polisi perthnasol a asesir yn yr adroddiad hwn.

6. Casgliadau:

6.1 Er bod yr angen ar gyfer lleiniau parhaol ar gyfer sipswn wedi ei brofi, mae'n hanfodol fod cynigion ar gyfer safleoedd hefyd yn cydymffurfio gyda pholisiau eraill o fewn y Cynllun

Datblygu Unedol. Yn yr achos yma, mae gosodiad a threfniant y bwriad a'r cyfleusterau mae'n ei gynnig yn ddiffygiol ac felly yn anaddas ac yn groes i ofynion Canllawiau Drafft Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru (2014) o ran gosod allan a threfniant y bwriad a'r cyfleusterau mae'n ei gynnig. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throi cerbydau cysylltiol/cyflogaeth. Nid oes gwybodaeth ddigonol ar gyfer asesu effaith sŵn y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriadedig. Ar y sail hyn felly ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisiau B23 a B33 o'r CDU.

6.2 Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y dirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac ar sail sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth, ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar safle mor sensitif, ac y byddai yn debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 o'r CDU.

6.3 Mae'r rhan o'r safle, gan gynnwys y mynediad i'r safle wedi ei leoli o fewn parth llifogi C2, ac mae'r datblygiad yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed ac felly ni ddylir ei leoli o fewn parth C2. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B29 o'r CDU, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn ogystal a Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod

1. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion Canllawiau Drafft Dylunio Safleoedd Sipsiwn a Theithwyr yng Nghymru (2014) ynghyd a pholisi B23 a B33 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n ymwneud a diogelu mwynderau a delio gyda datblygiadau sy'n creu llygredd neu boendod, o ran gosod allan a threfniant y bwriad a'r cyfleusterau mae'n ei gynnig. O ganlyniad ystyrir fod y bwriad yn orddatblygiad o'r safle ar sail nifer yr unedau a diffyg cyfleusterau mwynderol ac ardal agored mwynderol a lle digonol ar gyfer cadw a throi cerbydau cysylltiol/cyflogaeth. Yn ogystal, nid oes gwybodaeth digonol ar gyfer asesu effaith swn y briffordd a'r gefnffordd gerllaw ar drigolion y safle bwriedig.

2. Nid oes gwybodaeth digonol wedi ei gyflwyno er mwyn sicrhau nad yw'r bwriad yn gwneud niwed i gyfanrwydd neu barhad y tirwedd sy'n bwysig iawn ar gyfer fflora a ffawna, ac felly ystyrir nad yw'r datblygiad yn addas ar safle mor sensitif, ac y byddai yn debygol o gael effaith andwyol ar goridor bywyd gwyllt sydd o werth uchel. Ystyrir felly fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B21 o'r Cynllun Datblygu Unedol sy'n diogelu corridor bywyd gwyllt.

3. Mae carafannau a datblygiadau preswyl yn cael ei ddiffinio fel datblygiad sy'n agored iawn i niwed. Mae rhan o'r safle gan gynnwys y mynediad wedi ei leoli o fewn parth llifogi C2, ac ni ddylir lleoli datblygiad fel sy'n destun y cais o fewn parth C2. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisi B29 o'r Cynllun Datblygu Unedol, Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd yn ogystal a Chylchlythyr Llywodraeth Cynulliad Cymru 30/2007 Cynllunio ar gyfer Safleoedd Carafanau Sipsiwn a Theithwyr sy'n cadarnhau na ddylir lleoli datblygiad preswyl (ac yn benodol carafanau) o fewn parth llifogi C2.