

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Cais Rhif: C14/1031/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 30/01/2015
Math y Cais: Llawn - Cynllunio
Cymuned: Porthmadog
Ward: Dwyrain Porthmadog East

Bwriad: CODI ESTYNIAD CEFN I'R UNED DDIWYDIANNOL PRESENNOL
Lleoliad: CAMBRIAN PARK AND LEISURE HOMES, Y TRAETH, SNOWDON STREET, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9BT

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae hwn yn gais ar gyfer codi estyniad ar gefn uned gynhyrchu bresennol. Diben yr estyniad newydd fyddai sicrhau gofod ychwanegol ar gyfer cyfleusterau cynhyrchu a storio dan do cwmni Cambrian Park and Leisure Homes. Mae'r tir y bwriedir adeiladu arno yn gyfan gwbl o fewn y tir a ddefnyddir yn bresennol gan y busnes fel man parcio / storfa allanol. Bydd yr adeilad newydd yn llenwi'r tir hwn ond gyda gofod yn ei ganol ar gyfer lle parcio staff.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli yn union gerllaw ffin ddatblygu Porthmadog yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r busnes presennol wedi ei leoli oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac mae'r safle'r adeilad presennol wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth yn CDUG, gyda sawl uned ddiwydiannol / masnachol arall gerllaw. . Mae ffordd ddi-ddosbarth tua'r gorllewin o'r safle yn gwasanaethu'r unedau diwydiannol. Tua'r gogledd o'r safle mae gwaith trin dwr. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn Parth C1 o safbwynt llifogydd yn gysylltiedig a Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygiad a Pherygl o Llifogydd.
- 1.3 Fe fyddai'r estyniad yn creu 1172m² ychwanegol o arwynebedd llawr drwy ymestyn yr adeilad presennol 27m i gyfeiriad y de ddwyrain gyda lled o hyd at 45m, gan gadw at ddyluniad a defnyddiau tebyg i'r adeilad gwreiddiol gyda tho crib, hyd at 9m o uchder, a waliau â chladin proffil yr un lliw a'r gweddill. Fe fyddai'r rhan uchaf o'r estyniad dau fetr yn uwch na'r adeilad gwreiddiol ac fe fyddai cynnydd o 85% yn yr arwynebedd llawr sydd ar gael.
- 1.4 Fe gyflwynwyd yr isod gyda'r cais:
 - Datganiad Dyluniad a Mynediad
 - Aseiad perygl Llifogydd

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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH

Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau economïau lleol os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, diwylliant neu fwynderau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

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 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 C1 - LLEOLI DATBLYGIAD NEWYDD

Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sy'n cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD

Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI D2 - SAFLEOEDD DIWYDIANNOL

Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniatáu datblygiadau nad ydynt yn ddefnyddiau B1, B2 a B8 os yn gyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg weithgaredd Dosbarth B1 a B2; neu, dim yn arwain at brinder tir unedau ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL

Caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

2.3 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

7.3.2 : Dylid cefnogi cynlluniau ehangu busnesau sydd wedi'u lleoli mewn ardal wledig agored cyn belled nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynder lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)
 odyd Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014)
 Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygiad a Pherygl o Lifogydd (2004)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C14/0613/44/LL : Cais ôl weithredol i gadw estyniad ochr i swyddfeydd presennol - Caniatawyd : 28/08/14
- 3.2 C10D/0122/44/LL : Creu maes parcio newydd a chodi ffens ffin newydd Caniatawyd - 21/05/09
- 3.3 C07D/0701/44/LL : Estyniad ochr adeilad diwydiannol - Caniatawyd : 14/04/08

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Dim gwrthwynebiad

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Iechyd yr Amgylchedd / Heb eu derbyn
 Gwarchod y Cyhoedd:

Cyfoeth Naturiol Cymru Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Gwrthwynebiad ar sail diffyg cynllun draenio. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol o hyn ac mae trafodaethau yn parhau ynghylch y mater. Fe adroddir ymhellach i'r pwyllgor ynglŷn a'r mater.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae'r cyfnodhysbysebu wedi dod i ben Nii dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r safle wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Porthmadog ond mae yn union gerllaw i'r ffin. Defnyddir y tir eisoes fel maes parcio / man storio ar gyfer defnydd yn gysylltiedig â'r fenter busnes bresennol sydd wedi ei leoli yn union gerllaw i'r safle ac sydd ar dir sydd wedi ei glustnodi ar gyfer cyflogaeth. Mae Polisi C1 y Cynllun Datblygu Unedol yn datgan mae tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd ac y gwrthodir adeiladau, adeiladweithiau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiadau sy'n cael eu caniatáu gan bolisi arall yn y Cynllun. Fodd bynnag mae peth hyblygrwydd ym mholisi C1 ar gyfer mentrau cyflogaeth sy'n hwyluso arallgyfeirio'r economi wledig ac mae'r polisi'n pwysleisio y dylai unrhyw ddatblygiad y tu allan i ffin ddatblygu sicrhau perthynas weledol dda â datblygiadau presennol pryd bynnag y bo modd.

5.2 Mae'r safle yn lleoliad i fenter bresennol ac felly mae Polisi D8 CDUG yn berthnasol ac yn cynnwys pum maen prawf ar gyfer ehangu mentrau diwydiannol presennol. Fe ystyrir y rhain yn eu tro isod :

- 1) ***Nad yw'r defnydd presennol yn achosi niwed amgylcheddol***
Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi dod i law fod y gweithgaredd busnes presennol yn achosi niwed amgylcheddol.
- 2) ***Bod y cynnig o fewn y datblygiad presennol neu yn ffinio ag ef***
Ystyrir bod y tir dan sylw o fewn ffiniau'r safle busnes presennol.
- 3) ***Bod y cynnig yn ategol i'r gwaith sydd yno ar hyn o bryd***
Estyniad i ddatblygiad presennol yw'r cynnig.
- 4) ***Na fydd y datblygiad yn achosi difrod i fwynderau lleol***
Oherwydd natur ddiwydiannol yr ardal, ni ystyrir y byddai'r bwriad yn debygol o amharu ar fwynderau gweledol yr ardal ac fe ystyrir bod dyluniad a maint yr estyniad yn gweddu gyda gweddill yr ardal ddiwydiannol.
- 5) ***Bod tirlunio sensitif i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad***
Bydd terfyn y datblygiad yn aros fel y mae ac ni ystyrir fod angen tirlunio i ymdrin â therfynau newydd y datblygiad.

5.3 O ystyried yr uchod fe dderbynnir bod y cynnig yn gyson gyda'r prif bolisiau perthnasol o'r Cynllun Datblygu Unedol, sef C1 a D8, ac felly fod ymestyn y fenter bresennol drwy ddatblygu'r adeilad diwydiannol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Fe fyddai'r estyniad a gynhigir o faint, dyluniad a defnyddiau cyffelyb i'r adeilad presennol y bydd yn gysylltiedig ag o.
- 5.5 Gan fod y datblygiad ar safle diwydiannol presennol ni ystyrir y byddai'n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisiâu B22 & B24 o'r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.6 O ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle diwydiannol dynodedig, fe ellid disgwyl bod peth sŵn yn cael ei greu o'r busnesau sydd wedi eu lleoli yno ac na fyddai effeithiau o'r fath yn annisgwyl o'u bod o fewn rheswm. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau oddi wrth Uned Gwarchod y Cyhoedd a gan i'r safle fod dros 100m i'r annedd agosaf, ac nid oes newid bwriedig i natur defnydd y safle, ni ystyrir ei fod yn briodol gosod amodau ychwanegol yn ymwneud â sŵn nag oriau gweithredu. O safbwynt mwynderau gweledol, fe ystyrir y bod dyluniad a maint y datblygiad yn addas ar gyfer y lleoliad ac na fyddai'n or-ddatblygiad o'r safle. Am y rhesymau hyn fe fyddai'r datblygiad yn gydnaws gyda Pholisi B23 o'r CDU.

Llifogydd a dŵr

- 5.7 Mae'r safle yn gorwedd o fewn Parth C1 fel y dangosir ar fapiau cyngor datblygu yn gysylltiedig gyda NCT15 : Datblygu a Pherygl o Llifogydd. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a derbyniwyd eu sylwadau gwreiddiol yn datgan eu bod yn gwrthwynebu'r cynllun ar sail fod angen gwneud Aseiad o Ganlyniadau Llifogydd ar gyfer y bwriad. Fe baratowyd aseiad o'r fath ac yn sgil y wybodaeth yma

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/03/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

tynnwyd gwrthwynebiad Cyfoeth Naturiol Cymru yn ei ôl. Yn sgil hyn ystyrir fod y polisi yn unol â Pholisi B29 CDUG.

- 5.8 Derbyniwyd hefyd wrthwynebiad cychwynol oddi wrth Dŵr Cymru gan i'w cyfleusterau, un bibell garthffosiaeth a dwy bibell ddŵr, groesi'r safle. Fe ail-ddyluniwyd y cynllun i gymryd y materion hyn i ystyriaeth ac mae trafodaethau'n parhau gyda Dŵr Cymru i ddod dros y broblem. Mae Dŵr Cymru wedi cadarnhau y gellid goresgyn y broblem drwy gytundebau priodol rhyngddynt a'r datblygwyr a gellid rheoli hyn drwy amod priodol ond nid yw'r manylion eto wedi'u cytuno. Fe ystyrir felly, o sicrhau cytundeb rhwng y partion, na fydd y datblygiad yn creu llygredd na phoendod ac felly ei fod yn cydymffurfio â pholisi B33 CDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.9 Fe ystyrir bod darpariaeth barcio ddigonol mewn lle ar gyfer y twf disgwylidig mewn defnydd ac nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch yr effaith ar ddiogelwch priffyrdd . Fe ystyrir felly bod y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH33 o'r CDU.

Yr economi

- 5.10 Mae Cambrian Park and Leisure Homes yn rhan bwysig o economi'r ardal o'i hamgylch ac yn creu cyfleoedd cyflogaeth uniongyrchol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwella effeithlonrwydd dulliau gweithredu'r cwmni ac yn caniatáu iddo ehangu a thrwy hynny helpu cynaladwyedd economaidd y busnes. Fe feddai hyn yn cydweddu gydag amcanion Polisi Strategol 16 y CDU.

6. Casgliadau:

- 6.1 Er gwaethaf i hwn fod yn ddatblygiad cymharol fawr, mae yn ddatblygiad sy'n addas ar gyfer ei leoliad ac yn cyfrannu tuag at gynaladwyedd economaidd y busnes gan olygu bod hwn yn ddatblygiad sydd yn dderbyniol o safbwynt polisiau perthnasol y CDU.

7. Argymhelliad: - Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

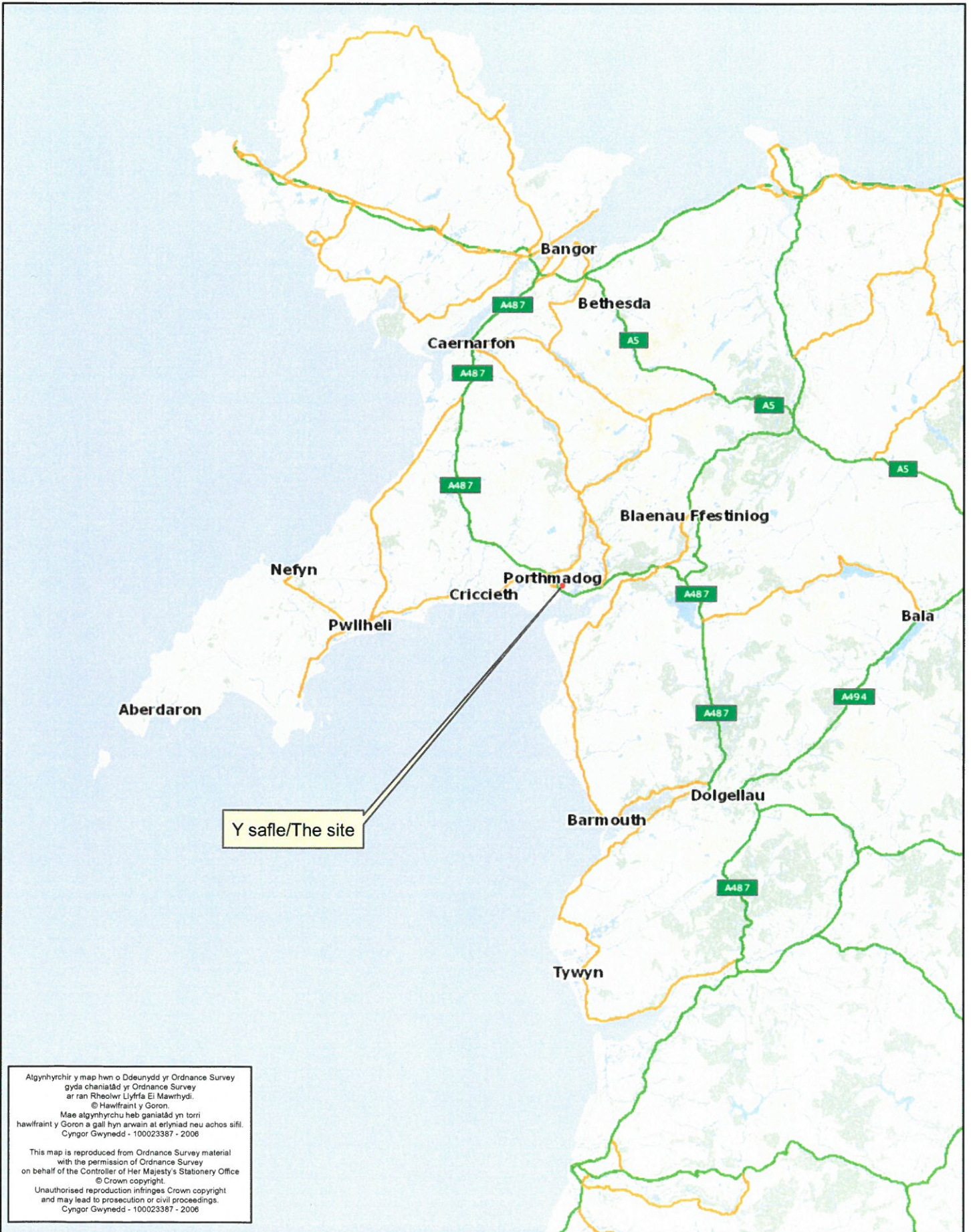
1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
4. Amodau llifogydd
5. Amodau Dŵr Cymru



Rhif y Cais / Application Number :

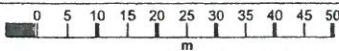
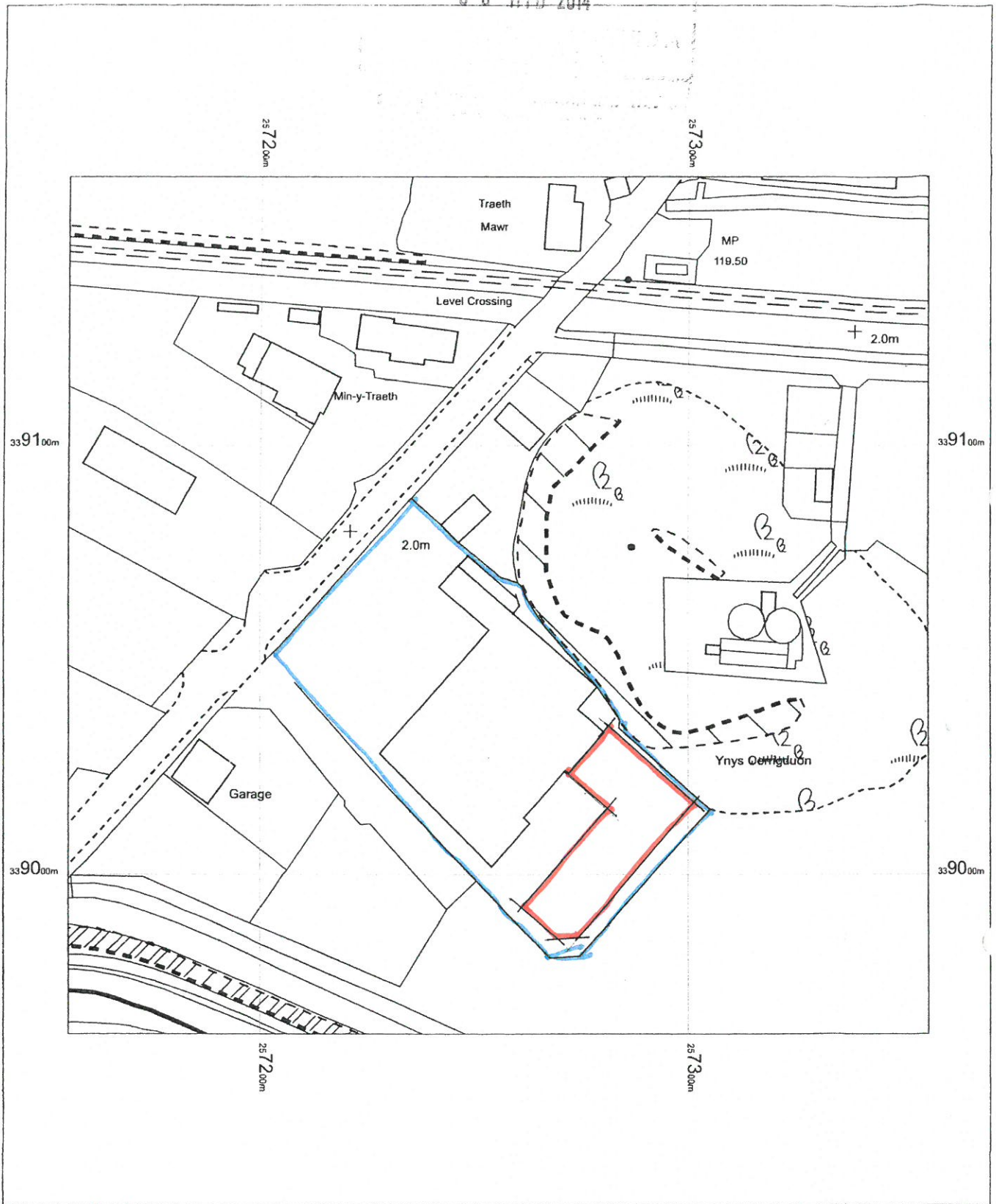
C14/1031/44/LL

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



Atgynhychir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey gyda chaniatâd yr Ordnance Survey ar ran Rheolwr Llyfrfa El Mawrthdy.
© Hawffraint y Goron.
Mae atgynhychu heb ganiatâd yn torri hawffraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material with the permission of Ordnance Survey on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006



Cambrian Park & Leisure
Homes
Porthmadog
LL49 9BT

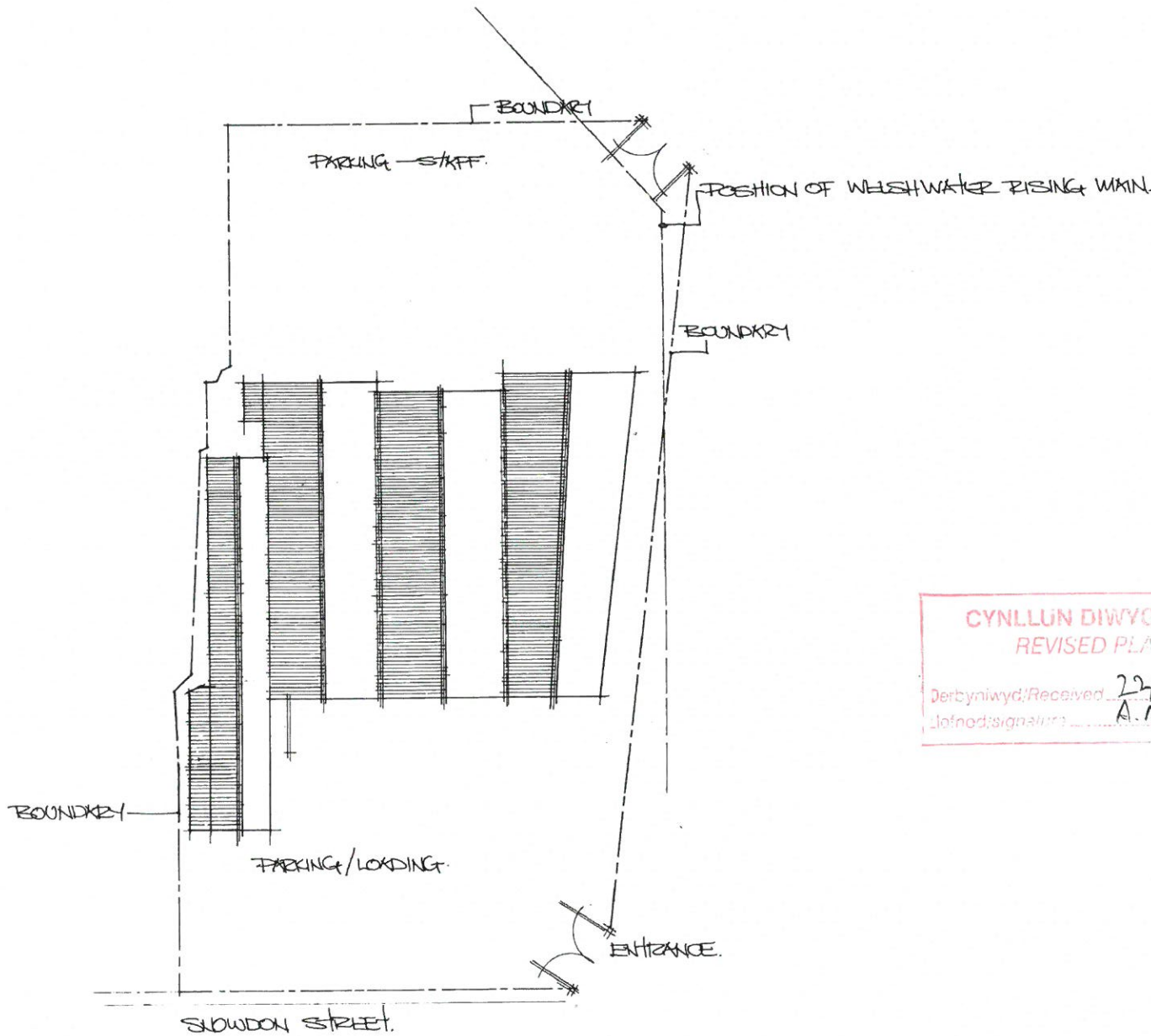
OS MasterMap 1250/2500/10000 scale
19 June 2014, ID: HMC-00336269
www.themapcentre.com

1:1250 scale print at A4, Centre: 257256 E, 339063 N

©Crown Copyright Ordnance Survey. Licence no.
100018971

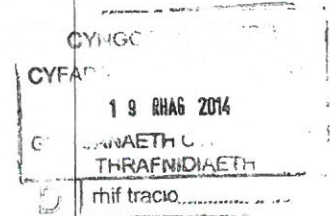


ZIPprint
maps·data



SITE PLAN

NOTES
* AMENDED DEC. 14.



Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CYNLLUN DIWYGIEDIG
REVISED PLAN
Derbyniwyd/Received 22/12/14
Llofnod/signature A.M.K.

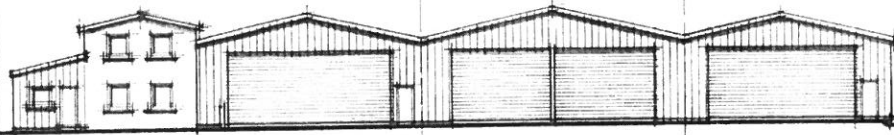
CLIENT
CAMBRIDIAN PARK AND
LEISURE HOMES,
Y TRAEH,
SNOWDON STREET,
PORTHMADOG,
GWYNEDD.

JOB
PROPOSED STR/FACTORY
EXTENSION AT CAMBRIDIAN
PARK AND LEISURE HOMES
Y TRAEH,
SNOWDON STREET,
PORTHMADOG.

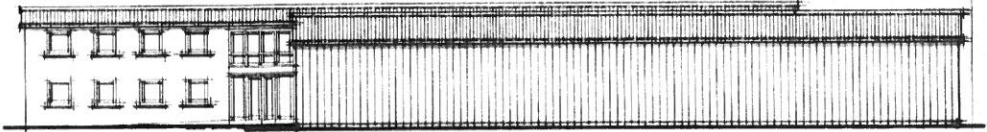
0.2 EXISTING

SCALE 1:500	DATE OCT. 2014.
----------------	--------------------

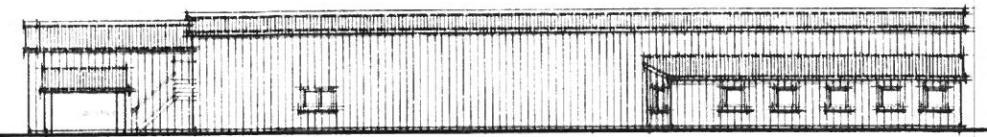
DRWG. NO. 02/CPL 14-A



NORTH WEST



SOUTH WEST



NORTH EAST

ROOF:-
 PLASTIC COATED STEEL PROFILED ROOFING SHEETS
 TO MATCH EXISTING
 WALLS:-
 PLASTIC COATED STEEL PROFILED WALL CLADDING
 TO MATCH EXISTING
 WINDOWS/DOORS:-
 WHITE PLASTIC DOUBLE GLAZED WINDOWS
 AND DOORS

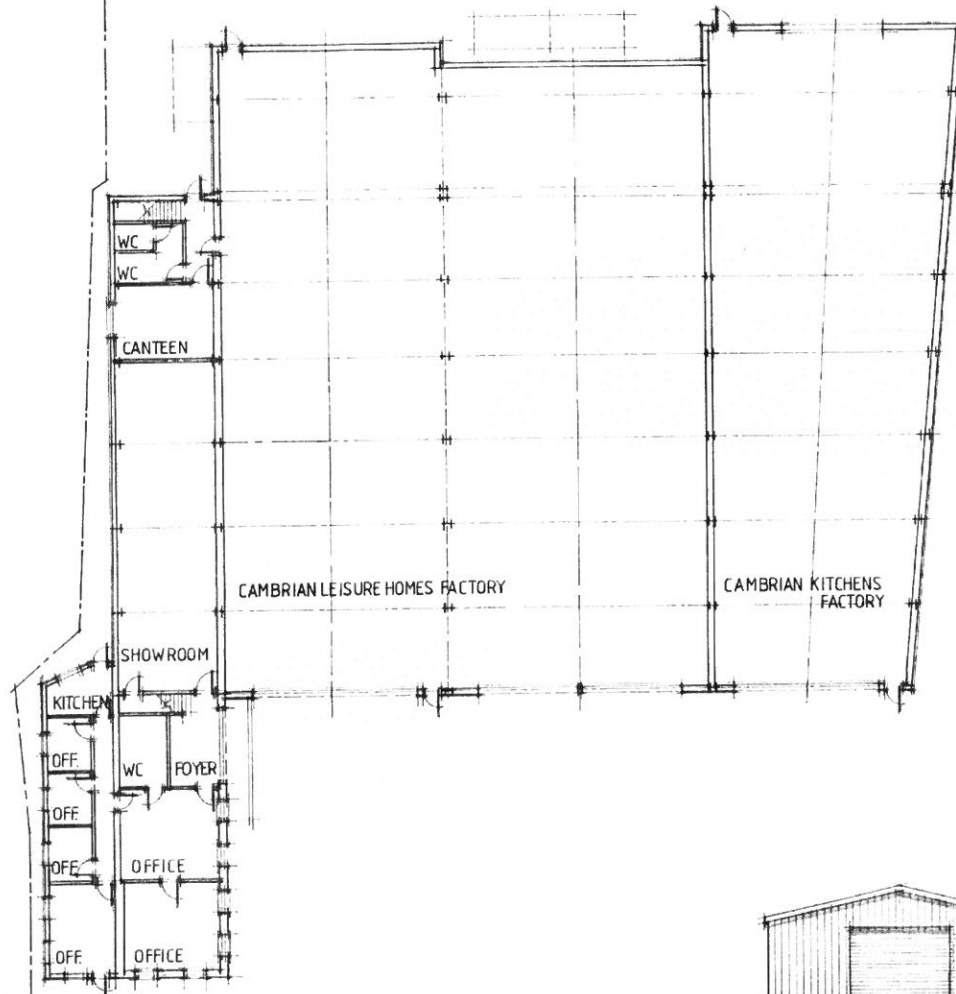
Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287
 Mob: 07970 366 237
 don.westley@yahoo.co.uk

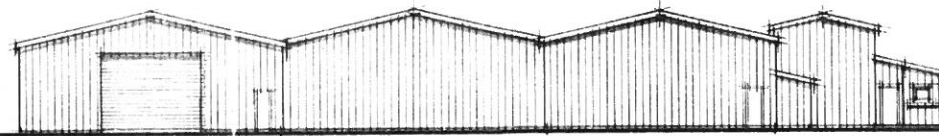
CLIENT
 CAMBRIAN PARK AND
 LEISURE HOMES,
 Y TRATH,
 SNOWDON STREET,
 FORTHWADOG,
 GWYNEID.

JOB
 PROPOSED SITE/FACORY
 EXTENSION AT CAMBRIAN
 PARK AND LEISURE HOMES
 Y TRATH,
 SNOWDON STREET,
 FORTHWADOG.

0.1 EXISTING
 SCALE 1:200 DATE Oct. 2014
 DRWG. NO. 01/CPL 14 -A



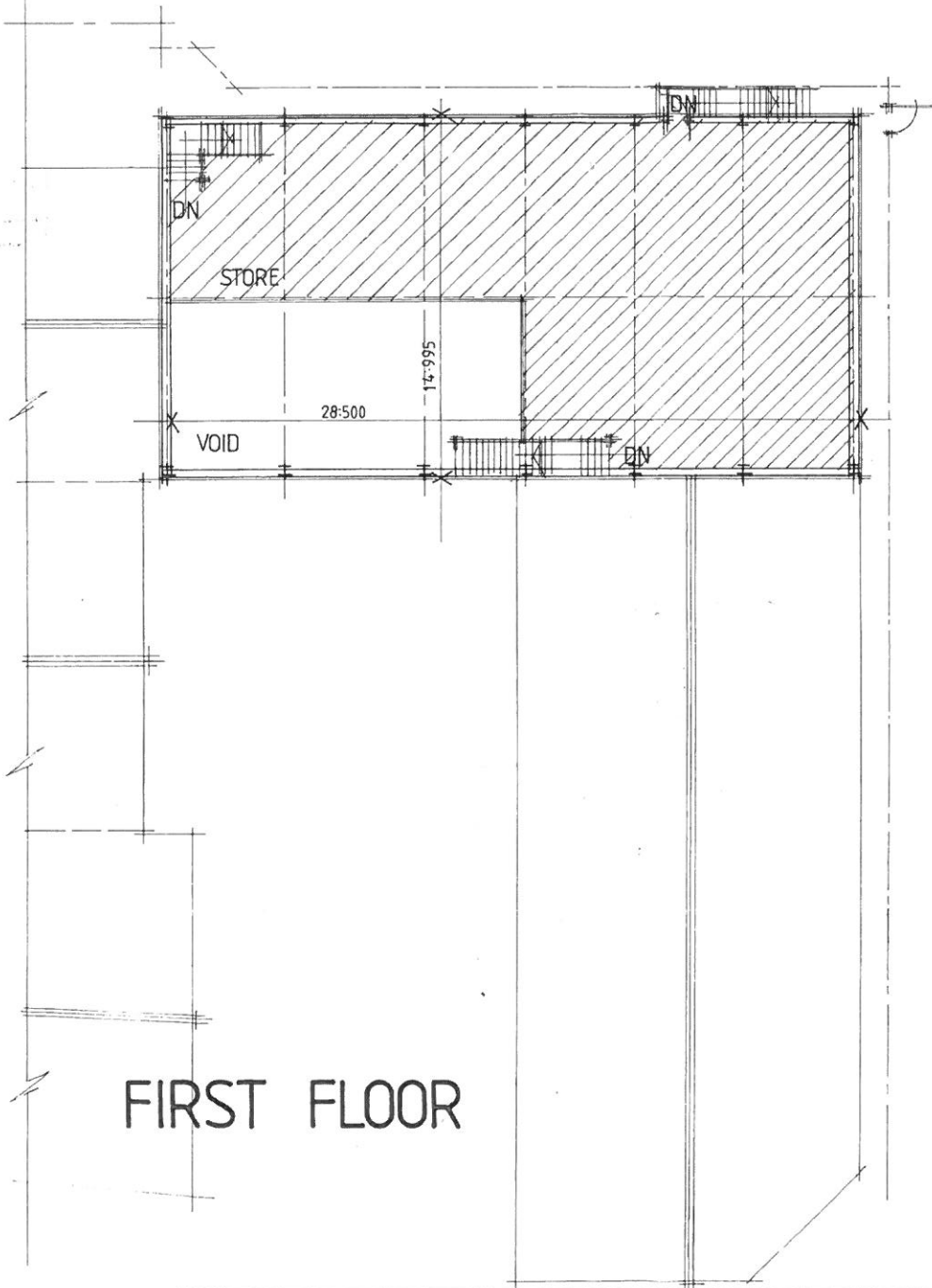
GROUND FLOOR



SOUTH EAST

3 0 4170 2014

- 3 TACH 2014



FIRST FLOOR

NOTES

Don Westley
Architectural Services
Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287
Mob: 07970 366 237
don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT

CAMERIAN PARK AND
LEISURE HOMES,
Y TRAEH,
SNOWDON STREET,
PORTHWADOG,
GWYNEDD.

JOB

PROPOSED STR/FACTORY
EXTENSION AT CAMERIAN
PARK AND LEISURE HOMES
Y TRAEH,
SNOWDON STREET,
PORTHWADOG.

0.3A PROPOSED

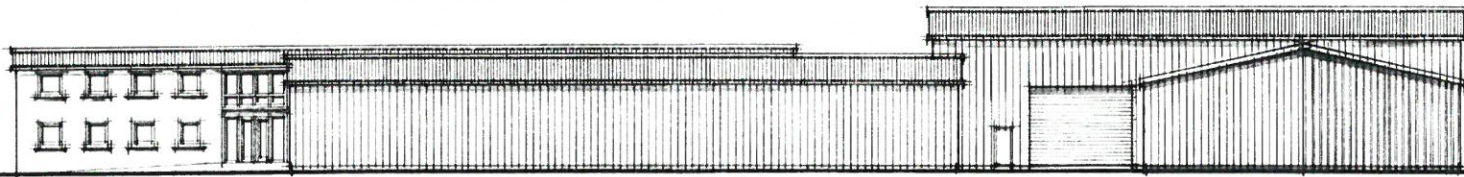
SCALE
1: 200

DATE
SEP. 2014.

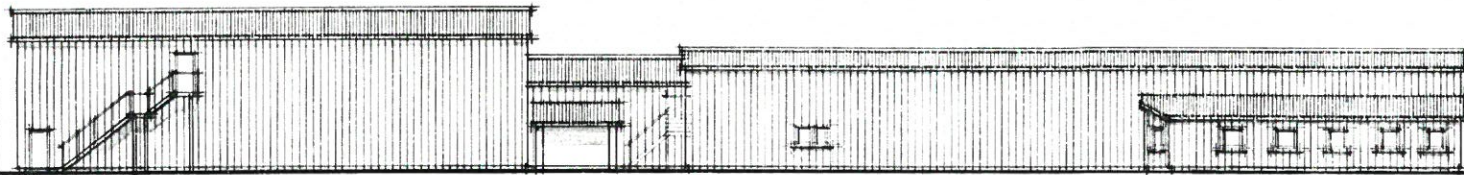
DRWG. NO.

03A /CPL 14 -A

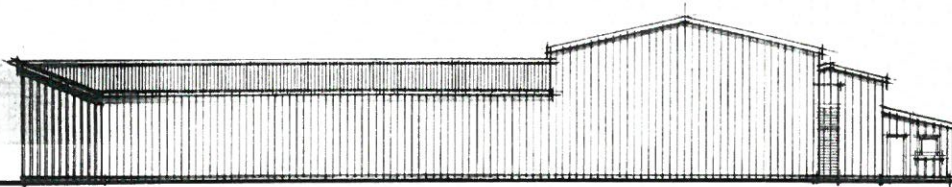
NOTES
 * AMBLEDIPIC 14



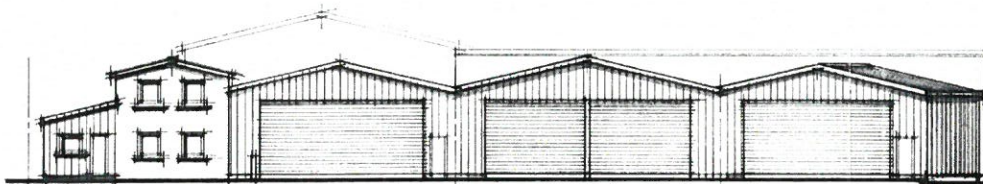
SOUTH WEST



NORTH EAST



SOUTH EAST



NORTH WEST

NOTE:
 PLASTIC COATED STEEL PROFILED SHEETS
 TO MATCH EXISTING
 WALLS
 PLASTIC COATED STEEL PROFILED WALL
 CLADDING TO MATCH EXISTING

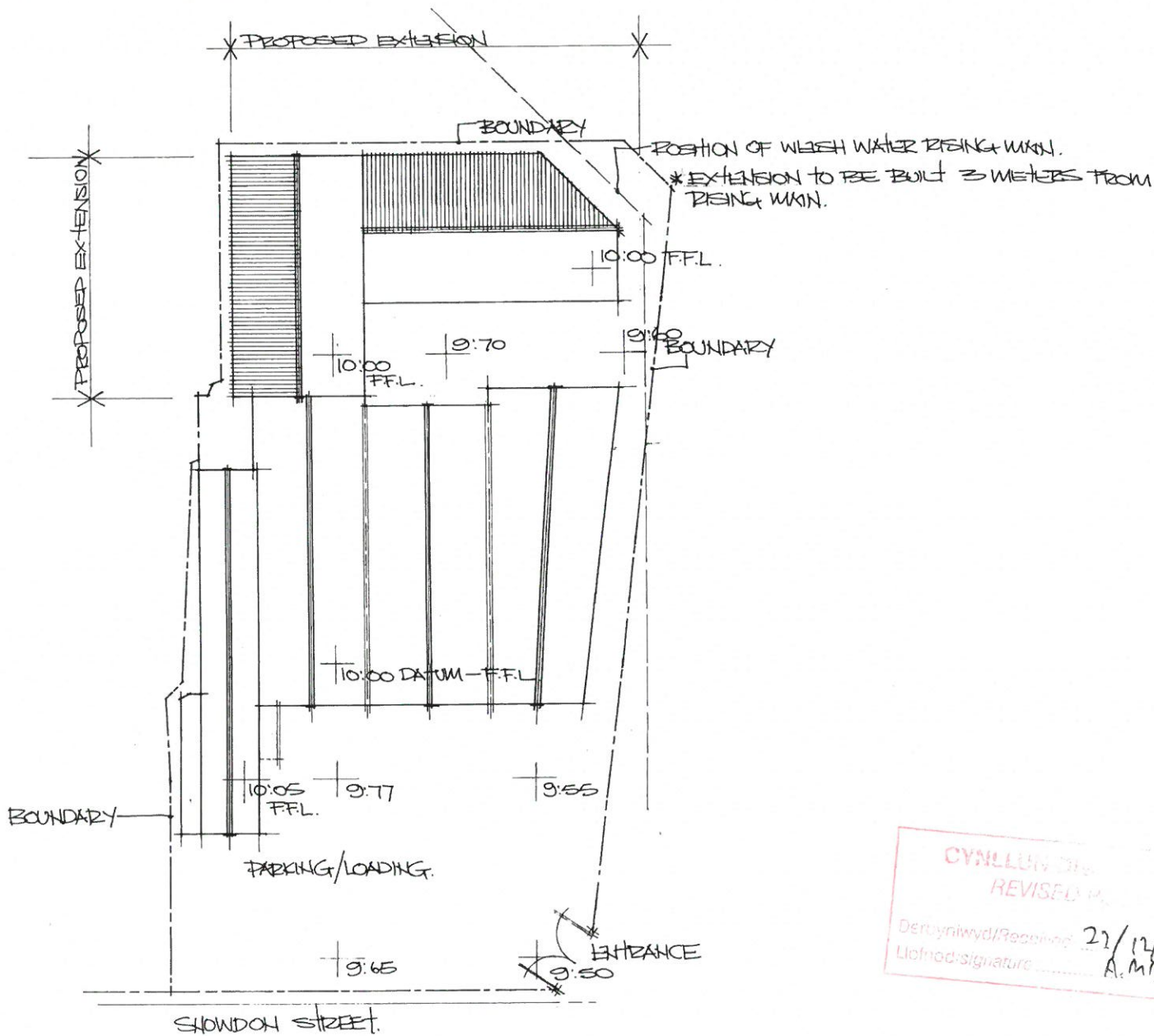
19 Rhag 2014
 THRAETH
 rhif tracig
Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Pensaernïol
 Tel: 01766 830 267
 Mob: 07970 386 237
 don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
 CAMERIAN PARK AND
 LEISURE HOMES,
 Y TRAEHTH,
 SHOWNDEN STREET,
 FORTHMADOG,
 GAWNHEDD

JOB
 PROPOSED SITE/FACILITY
 EXTENSION AT CAMERIAN
 PARK AND LEISURE HOMES
 Y TRAEHTH
 SHOWNDEN STREET,
 FORTHMADOG,

CYNLLUN DIWYBODAETH
 REVISIŌN
 Ddiwybodaeth RevisiŌn 22/12/14
 Ddiwybodaeth RevisiŌn AMR

0.4 PROPOSED
 SCALE 1:200 DATE SEPT. 2014
 DRWG NO. 04/CPL 14 - A



SITE PLAN

NOTES
 * AMENDED DEC. 14.



Don Westley
 Architectural Services
 Gwasanaethau Pensaernïol

Tel: 01766 830 287
 Mob: 07970 366 237
 don.westley@yahoo.co.uk

CLIENT
 CAMBERIAN PARK AND
 LEISURE HOMES,
 Y TRAEATH,
 SNOWDON STREET,
 PORTHWADOG,
 GWYNEDD.

CYNLLUN DIM
 REVISED
 Derbynirwyd/Received 22/12/14
 Llofnod/signature A.M.H.

JOB
 PROPOSED STR/FACORY
 EXTENSION AT CAMBERIAN
 PARK AND LEISURE HOMES,
 Y TRAEATH,
 SNOWDON STREET,
 PORTHWADOG.

0.5 PROPOSED

SCALE 1:500	DATE OCT. 2014.
----------------	--------------------

DRWG.NO.
 05/CPL 14 - A