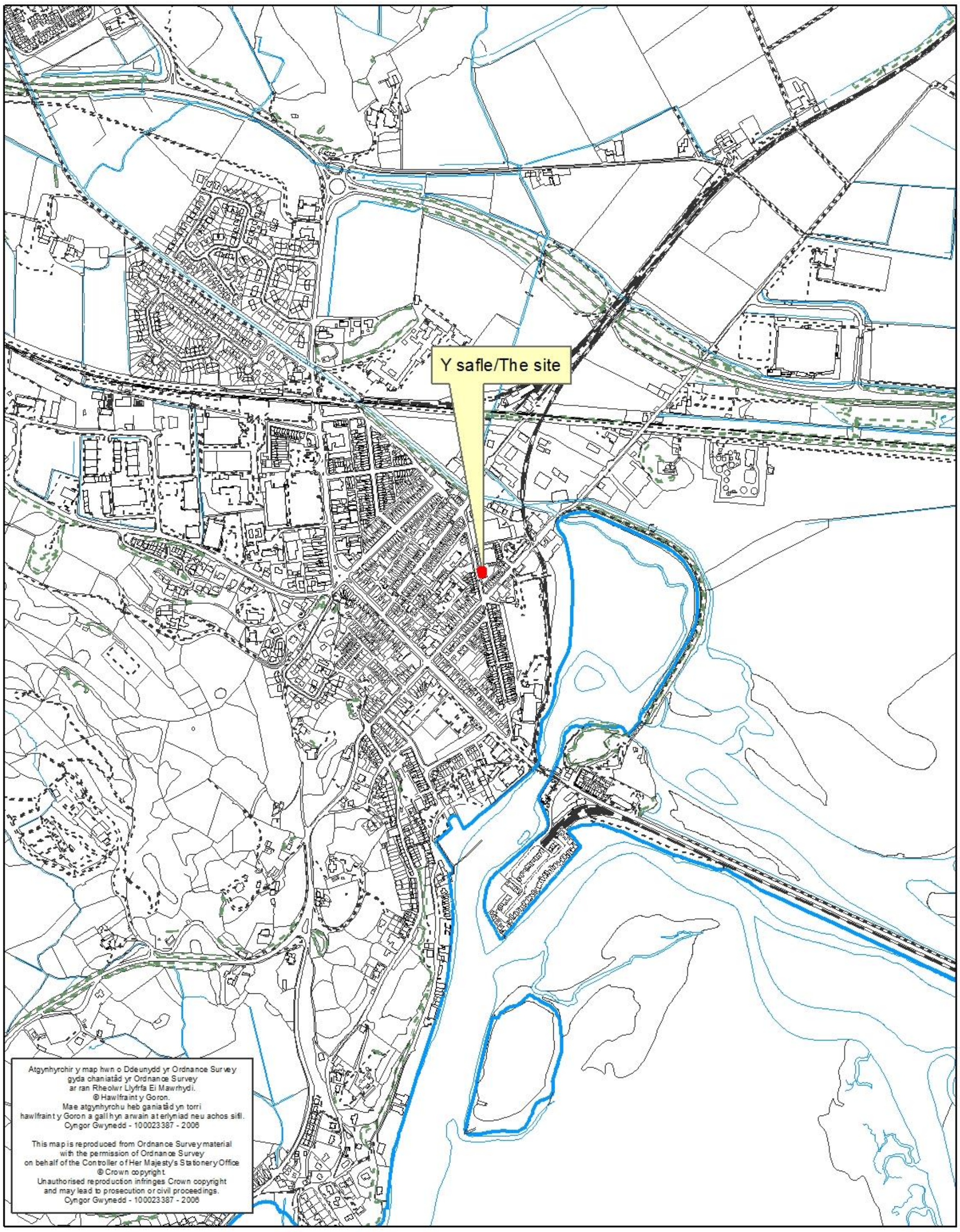
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15-0748-44-LL

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



Cais Rhif:	C15/0748/44/LL
Dyddiad Cofrestru:	12/08/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Porthmadog
Ward:	Dwyrain Porthmadog East
Bwriad:	TROSI AC EHANGU CYN SAFLE TRWSHIO CARAFANAU I LEOLIAD GWERTHU CEIR, CANOLFAN MOT A MODURDY TRWSIO CERBYDAU
Lleoliad:	CYN HAMDDEN CARAVAN PREMISES, STRYD MADOG, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9DB

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Gohiriwyd y cais yn y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 19 Hydref 2015, er mwyn cynnal ymweliad safle.

1.2 Mae hwn yn gais ar gyfer trosi cyn safle trwsio carafanau yn lleoliad gwerthu ceir a chanolfan MOT / modurdy trwsio cerbydau. Mae'r cais yn cynnwys helaethu prif adeilad y safle drwy ei ymestyn 2.3m ymlaen at ffin y briffordd. Fe fyddai'r estyniad i'r adeilad yn creu 37m^2 ychwanegol o arwynebedd llawr. Bwriedir yn ogystal codi lefel y to 1.7m yn uwch na'r adeilad presennol (sydd wedi ei ddymchwel yn rhannol). Bwriedir cael to brig plastig llwyd ar yr adeilad gyda waliau yn cynnwys llawer o wydr ar yr edrychiad blaen ynghyd a chladin dur llwyd o amgylch gweddill yr adeilad. Bwriedir defnyddio'r adeilad hwn ar gyfer gwerthu ceir gyda swyddfa, storfa ac ystafell ymolchi yng nghefn yr adeilad. Bwriedir defnyddio'r adeilad presennol, a ddefnyddiwyd gynt ar gyfer trwsio carafanau, ar gyfer y ganolfan MOT / trwsio cerbydau.

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli y tu mewn i ffin datblygu Porthmadog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Mae'r safle mewn ardal o ddefnydd cymysg gyda bragdy'r Mws Piws yn uniongyrchol i'r gogledd a chefnau tai Heol yr Wyddfa i'r de. Mae'r safle dros y ffordd i res o dai ar Heol Madog. Mae'r safle hefyd wedi ei leoli oddi fewn Parth C1 o safbwynt llifogydd mewn perthynas â Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygiad a Pherygl o Lifogydd.

1.4 Mae'r cais hwn yn dod ger bron y Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol.

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 STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH
Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau economïau lleol os nad ydynt yn niweidio'r amgylchedd, diwylliant neu fwynderau.

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 C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWYD O'R BLAEN
Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

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 D6 - UNEDAU DIWYDIANNOL/BUSNES O FEWN FFINIAU DATBLYGU
Caniatáu cynigion cyn belled nad yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer defnydd arall a bod graddfa, y math a dyluniad y datblygiad yn addas ac yn gydnaws a defnyddiau presennol cyfagos.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)
Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C13/0271/44/LL : Estyniad blaen a ffrynt siop newydd - Caniatawyd : 11/03/13

3.2 C04D/543/44/LL - Estyniad cefn unllawr i greu swyddfa, toiled ac ystorfa - Caniatawyd 03/11/04

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned: Gwrthwynebiad - Rhesymau:

- gor-ddatblygiad mewn ardal breswyl,
- cynnydd llif traffig sylweddol,
- amddifadu tai cyfagos o'r hawl i oleuni, a
- byddai'n amharu ar fwynderau trigolion cyfagos.

Uned Drafnidiaeth: Sylwadau

- Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor
- Mae angen naill ai fwy o lecynnau penodol ar gyfer staff ac ymwelwyr, a man parcio / dadlwytho lori, neu leihau'r niferoedd o lecynnau parcio a fwriedir eu defnyddio i werthu ceir o fewn y cwrtil. Rhaid hefyd sicrhau lle i barcio lori neu "transporter" o fewn y cwrtil fel nad yw'n gorfod dadlwytho neu barcio ar y stryd gyfagos. Argymell hefyd addasu'r llinell gwarchod mynedfa ddeheuol i ddarparu dau lecyn parcio ychwanegol ar y stryd, gyda'r addasiadau i'w gwneud ar gost yr ymgeisydd.

Iechyd yr Amgylchedd / Gwarchod y Cyhoedd: Dim pryderon sylweddol ynghylch y cais hwn gan fod gweithdy trwsio carafanau yn bodoli eisoes ar y safle ac nid oes unrhyw hanes o gwynion o’r safle yn hanesyddol. Mae angen y cyfyngiadau isod er amddiffyn mwynderau trigolion lleol :

- Cyfyngu oriau'r gweithdy trwsio cerbydau i oriau gwaith arferol.
- Gosod oriau safonol ar gyfer yr elfen gwerthu ceir
- Angen sicrhau camau i osgoi llygredd goleuni

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad os rhoddir ystyriaeth deilwng i'r isod :

- Rheolaeth Amgylcheddol : Dylid gwaredu unrhyw wastraff yn unol â'r ddeddfwriaeth briodol
- Awgrymir gosod System Ddraenio Drefol Cynaliadwy
- Awgrymu gosod rhyng-gipiwyr olew i wahanu unrhyw arllwysiad olew o'r dŵr wyneb
- O ystyried graddfa'r datblygiad ystyrir bod y risg llifogydd yn dderbyniol

Dŵr Cymru: Sylwadau safonol parthed dŵr wyneb.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben. Derbyniwyd y sylwadau isod yn ymwneud a materion cynllunio perthnasol yn gwrthwynebu'r datblygiad :

- buasai cael gwared a'r mesurau lliniaru trafnidiaeth ar y ffordd yn gwaethygu problemau priffordd mewn ardal sydd eisoes yn tagu gyda thraffig
- fe fyddai natur y busnes, yn enwedig yr elfennau MOT a thrwsio cerbydau, yn ychwanegu at broblemau ar y briffordd
- mae busnes o'r fath hon yn fwy addas ar gyfer safle ar ymyl y dref

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol :

- mae tri busnes cyffelyb yn yr ardal - cwestiynu'r angen am un arall
- pryder bod gwaith ar y datblygiad eisoes wedi dechrau

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae’r safle wedi ei leoli y tu fewn i ffin ddatblygu Porthmadog a, tan yn ddiweddar, defnyddiwyd y tir at ddiben cyffelyb i'r hyn a gynhigir h.y. storio, gwerthu a thrwsio carafanau. 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

5.2 Mae Polisi C3 yn cymeradwyo datblygiadau sy'n ail-ddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn ffin datblygu, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

5.3 Mae Polisi D6 y CDU yn cymeradwyo adeiladu unedau ar gyfer diwydiant neu fusnes o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i'r ddau faen prawf isod :

1) *Nad yw’r safle wedi cael ei ddynodi ar gyfer defnydd arall*

Nid oes unrhyw ddynodiad penodol i'r safle hwn o fewn y CDU.

1) *Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal yn union gerllaw a'i fod yn gydnaws a defnyddiau presennol cyfagos*

5.4 Fe drafodir addasrwydd y cynllun ar gyfer y safle yn y rhannau sydd i ddilyn ond, o ystyried agwedd gadarnhaol cyffredinol y polisi hwn a'r prif bolisïau eraill, fe gredir fod y cynnig yn gyson gyda’r prif bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol, sef C1, C3 a D6, ac felly bod egwyddor y datblygiad hwn yn dderbyniol, fodd bynnag mae hyn yn ddarostyngedig ar sicrhau addasrwydd y defnydd a'r adeilad i'r safle a'i gyffiniau yn ogystal a bodloni polisïau perthnasol eraill.

5.5 Mae'r ffaith fod y gwaith ar y datblygiad eisoes wedi'i ddechrau yn llwyr ar risg y datblygwr ac nid yw'n ystyriaeth cynllunio faterol.

Mwynderau gweledol

5.6 Fe fyddai’r adeilad a fwriedir yn fwy na'r adeilad presennol, fodd bynnag ni ystyrir fod yr ychwanegiad mewn gofod llawr na'r cynnydd mewn uchder yn anaddas i'r lleoliad. Mae amrywiaeth o adeiladau eraill o faint cyffelyb yn yr ardal, gan gynnwys y bragdy drws nesaf. Fe ystyrir y byddai'r dyluniad a deunyddiau'n adlewyrchu busnes cyfoes safonol ac, er gwaethaf ei faint, y byddai'r adeilad yn welliant gweledol o'i gymharu â'r uned ddi-nod bresennol.

5.7 Gan fod y datblygiad ar safle a ddefnyddiwyd o'r blaen at ddefnydd cyffelyb a'i fod gerllaw adeiladau o'r un raddfa, ni ystyrir y byddai’n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22 & B25 o’r CDU.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.8 O ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle sydd wedi ei ddefnyddio yn y gorffennol ar gyfer cadw a thrwsio carafanau ni ystyrir y buasai newid arwyddocaol yn effeithiau'r defnydd ar fwynderau'r ardal. Fe ellid disgwyl fod peth sŵn yn cael ei greu o’r adeilad MOT / trwsio cerbydau ond o osod cyfyngiad amser rhesymol ar y gwaith, ni fyddai effeithiau o’r fath yn annisgwyl nac yn annerbyniol mewn ardal drefol o ddefnydd cymysg. Mae'r datblygiad yn dderbyniol gan Uned Gwarchod y Cyhoedd yn ddarostyngedig i osod amodau i gyfyngu ar yr oriau gweithredu. Fe nodir yn ogystal nad oedd cyfyngiad ar oriau gweithredu'r busnes carafanau ac felly mae'r cais cyfredol yn cynnig cyfle i sicrhau nad yw'r busnes ar y safle'n gweithredu ar adegau anghymdeithasol.

5.9 O safbwynt mwynderau gweledol eiddo preifat gerllaw, wrth dderbyn bydd yr adeilad newydd ychydig yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, o ystyried natur drefol yr ardal a maint a dyluniad adeiladau eraill cyfagos, ni ystyrir bod dyluniad a maint y datblygiad yma yn anaddas ar gyfer y lleoliad. Mae tai Heol yr Wyddfa'n cefnu ar y safle gyda'r rhan fwyaf o'r ffenestri sy'n ei wynebu'n ffenestri afloyw ystafelloedd ymolchi neu'n ffenestri cegin gefn, nid ydynt yn brif edrychiadau o'r eiddo hyn. Mae rhai o dai Heol Madog yn edrych yn uniongyrchol dros y safle ond, o ystyried na fydd newid sylweddol ym maint y prif adeilad a bod y safle ar yr ochr arall i ffordd eithaf llydan, 10m o'r tai gyferbyn, ni ystyrir y byddai niwed arwyddocaol i fwynderau gweledol y tai hynny. Fe dderbynnir y gall fod peth llygredd goleuni'n deillio o'r safle ond, o osod amodau oriau priodol, ni ystyrir y bydd hyn yn broblem arwyddocaol.

5.10 Derbynnir yn ogystal y gall fod peth cynnydd mewn gweithgaredd cyffredinol a thrafnidiaeth yn deillio o'r datblygiad ond wedi dweud hynny mae'r defnydd o'r safle wedi'i gyfyngu gan ei faint a nifer y llefydd parcio. O ystyried bod gwaith megis MOT a thrwsio cerbydau yn rhywbeth a drefnir ymlaen llaw, ni ddisgwylir llif traffig ychwanegol sylweddol i ddeillio o'r gweithgareddau hyn. O safbwynt yr uned gwerthu ceir, mae hwn yn ddefnydd nad oes angen mynediad cerbydol rheolaidd ar ei gyfer ac, o ystyried bod maes parcio sylweddol o fewn 100m i'r safle ac arosfannau bysus a threnau o fewn pellter cerdded hwylus, fe ystyrir bod hwn yn ddefnydd canol tref priodol na ddylai effeithio'n ormodol ar drafnidiaeth. Derbynnir y bydd rhaid gwneud trefniadau arbennig ar gyfer achlysuron arbennig e.e. ar gyfer derbyn llwythi ceir ar gefn lori, a hefyd bod rhaid sicrhau trefniant parcio mewnol priodol, ond fe gredir y gellid sicrhau datrysiad ar gyfer hyn trwy drafodaethau pellach rhwng y datblygwyr a'r Uned Drafnidiaeth ac drwy osod amodau cynllunio priodol.

5.11 Er y gwerthfawrogir pryderon lleol am y bwriad rhaid ystyried y bwriad yng nghyd destun lleoliad canol tref y safle yn ogystal a’i ddefnydd blaenorol fel safle trwsio carafanau. Yn sgil hyn, ac am y rhesymau uchod, fe gredir na fyddai'r datblygiad yn

cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau trigolion cyfagos ac y byddai'r datblygiad yn gydnaws gyda Pholisïau B23 a B33 y CDU.

Llifogydd a dŵr

5.12 Mae'r safle yn gorwedd o fewn Parth C1 fel y dangosir ar fapiau cyngor datblygu yn gysylltiedig gyda NCT15 : Datblygu a Pherygl o Lifogydd. Ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru a derbyniwyd eu sylwadau yn datgan bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt perygl llifogydd. Nid yw'r defnydd arfaethedig yn un sy'n agored iawn i niwed ac nid yw'n arwyddocaol wahanol i'r defnydd busnes blaenorol o safbwynt risg llifogydd. Ni fydd dim rhagor o wyneb caled nag y bu'n flaenorol ac nid oes unrhyw gynnig i newid y system ddraenio. Yn sgil hyn ystyrir fod y polisi yn unol â Pholisi B29 CDUG sy'n ymwneud a rheoli datblygiadau a'u cyffiniau rhag berygl llifogydd.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Fe ystyrir, trwy drafod ymhellach gyda'r datblygwr, y gellid sicrhau darpariaeth a trefniadau parcio derbyniol ar y safle er cwrdd â gofynion yr Uned Drafnidiaeth ynghylch yr effaith ar ddiogelwch priffyrdd . O wneud hyn, fe ystyrir felly bydd y datblygiad yn cydymffurfio â Pholisi CH33 o'r CDU.

Yr economi

5.14 Mae'r ymgeisydd yn gwmni lleol sy'n bwriadu creu cyfleoedd cyflogaeth newydd yn lleol. Byddai'r datblygiad yn caniatáu i'r cwmni ehangu a thrwy hynny helpu cynaladwyedd economaidd y busnes. Fe feddai hyn yn cydfynd gydag amcanion Polisi Strategol 16 y CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.15 Ystyrir fod defnydd y safle, dyluniad yr adeilad a'r effeithiau mwynderol tebygol yn dderbyniol o safbwynt polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol. Rhoddwyd ystyriaeth deilwng i bob mater cynllunio perthnasol a godwyd gan y gwrthwynebwyr wrth ystyried y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

6. Casgliadau:

6.1 Wrth gymryd i ystyriaeth yr asesiad uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail ei ddefnydd, lleoliad, gosodiad, dyluniad, deunyddiau, graddfa ac unrhyw effaith bosibl ar fwynderau cyffredinol yr ardal ac felly ei fod yn cwrdd gyda gofynion y polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol a nodir yn yr adroddiad.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn gwybodaeth bellach gan yr ymgeisydd, ynghyd a derbyn chymeradwyaeth yr Uned Drafnidiaeth iddo, ynglyn â trefniadau parcio a llwytho derbyniol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno gorffeniad a lliw allanol.
4. Amodau Dŵr Cymru
5. Amodau Priffyrdd / Parcio (i'w cytuno)
6. Cyfyngu oriau gweithredu'r ganolfan MOT / adeilad trwsio cerbydau i 08:00 - 18:00 Llun i Gwener, 08:-13:00 Dydd Sadwrn, ar gau Dydd Sul ac ar wyliau banc
7. Cyfyngu oriau gweithredu'r uned gwerthu ceir i 08:00 - 18:00 pob diwrnod
8. Cyfyngu oriau goleuo - dim goleuo rhwng 18:30 a 07:70