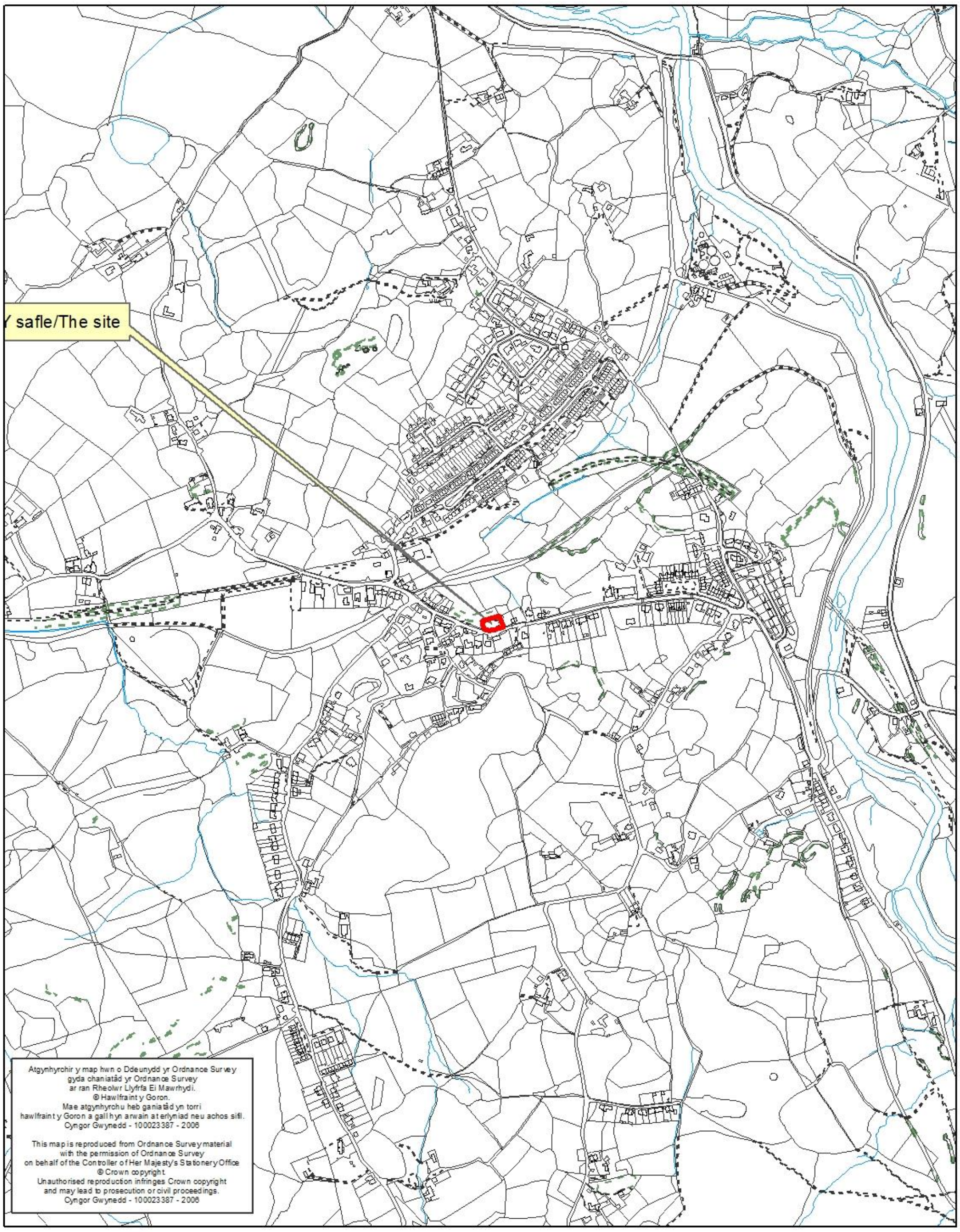
Rhif: **7**

Rhif y Cais / Application Number : C15/0348/16/LL

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



Cais Rhif:	C15/0348/16/LL
Dyddiad Cofrestru:	15/04/2015
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio/Full - Planning
Cymuned:	Llandygai
Ward:	Tregarth a Mynydd Llandygai
Bwriad:	CODI ADEILADU DEULAWR NEWYDD I'W DEFNYDDIO FEL SIOP DOSBARTH A1, GYDA GWAITH CYSYLLTIOL GAN GYNNWYS ADDASU MYNEDFA BRESENNOL A CHREU LLECYNNAU PARCIO
Lleoliad:	CYN FAES PARCIO, PANT YR ARDD, TREGARTH, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4PL

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn i godi adeilad deulawr newydd i'w ddefnyddio fel siop dosbarth defnydd A1, gydag adnoddau cysylltiol yn ogystal ag addasu mynedfa bresennol a chreu llecynnau parcio.

1.2 Mae'r safle presennol yn ffurfio rhan o faes parcio sydd yn gysylltiedig â thŷ tafarn presennol sydd yr ochr arall i'r ffordd gyhoeddus gyfochrog ac yn cynnwys llecyn sydd yn cael ei ddefnyddio fel gardd gwrw/safle picnic i un rhan ag ar ran arall gwelir cyfleuster ailgylchu cymunedol. Mae mynedfa lydan bresennol i mewn i'r safle gyda wal garreg isel rhwng y safle a'r palmant cyhoeddus, mae coed yn tyfu ar hyd cefn y safle gyda thai preswyl yn gymharol agos i un ochr y safle.

1.3 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad deulawr newydd gydag adnoddau cysylltiol, er eglurdeb:

- Codi adeilad gyda chyfanswm arwynebedd llawr o 171 m² fyddai'n mesur 7.5m i'r crib a ganddo do llechi naturiol a waliau o rendr lliw
- Creu 7 llecyn parcio ac un llecyn i faniau danfon
- Creu compownd storio ysbwriel
- Creu man storio beiciau
- Ail-leoli cyfleuster ailgylchu cymunedol
- Lleihau lled y fynedfa bresennol trwy godi wal isel sydd yn gwyro i mewn i'r safle
- Ar y llawr daear gwelir cynllun llawr siop arferol gyda storfa ar wahân tra ar y llawr cyntaf darperir swyddfa, ystafell staff a storfeydd

1.4 Mae'r safle yn ymylu yn uniongyrchol gyda ffin datblygu pentref Tregarth.

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 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 B30 - TIROEDD NEU ADEILADAU SYDD WEDI EU LLYGRU - Sicrhau fod cynigion i ddatblygu tir neu adeilad wedi ei lygru yn cael eu gwrthod oni bai gellir cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i reoli'r llygredd neu gyfyngu arno.

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 CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion

POLISI CH31 - DARPARU AR GYFER BEICWYR - Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sydd yn ymwneud a beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

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.

POLISI D29 - SIOPAU NEWYDD MEWN PENTREFI - Caniatáu cynigion i newid defnydd adeilad yn siop, neu gynigion i adeiladu siopau newydd, neu i ymestyn siop bresennol os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag addasrwydd yr adeilad; ei leoliad ac effaith ar fwynderau a chymeriad yr ardal.

POLISI D30 - MANWERTHU YNG NGHEFN GWLAD - Caniatáu cynigion am siopau bach tu allan i ffiniau datblygu os yw'n elfen israddol i fusnes presennol ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud gydag effaith ar siop bentref cyfagos ac ar fwynderau neu gymeriad yr ardal yn ogystal ag argaeledd adeilad presennol.

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, fersiwn, 7 2014
NCT 6: Cynllunio ar gyfer cymunedau gwledig cynaliadwy
NCT 12: Dylunio
NCT 23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Nid oes unrhyw hanes cynllunio yn ymwneud â'r safle hwn.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, mae'r ddarpariaeth parcio a'r addasiadau i'r fynedfa yn dderbyniol ar gyfer defnydd a graddfa'r datblygiad arfaethedig. Er bod colled o lecynnau parcio tafarn bresennol, fel yr eglurir yn y Datganiad Dylunio a Mynediad, nid oes galw am lawer o lecynnau parcio oherwydd natur symudiadau'r defnyddwyr sef trigolion lleol yn ymweld ar droed. Awgrymir cynnwys amodau a chyngor safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylw, rhoddir cyngor safonol
Uned Bioamrywiaeth:	Dim pryderon
Swyddog Coed:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Amodau a chyngor safonol
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Mae lleoliad y datblygiad yn agos i safle gwaredu gwastraff hanesyddol, o ganlyniad mae angen cyflwyno archwiliad desg (llygredd) ar gyfer y bwriad.
Uned Gwastraff:	Cynllun i ail-leoli biniau ail-gylchu yn dderbyniol.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail: • Cynnydd mewn symudiadau traffig • Diogelwch ffordd • Sŵn/sbwriel Yn ogystal â'r gwrthwynebiadau uchod derbyniwyd gwrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys oedd yn cynnwys: • Colled o gyfleuster biniau ailgylchu cymunedol Derbyniwyd petisiwn yn cefnogi'r cais gan nifer o drigolion lleol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Mae'n bosib cyfeirio at nifer o bolisïau perthnasol wrth drafod egwyddor y datblygiad arfaethedig yma, gan gynnwys ystyriaeth yn nhermau ei leoliad, dyluniad, dynodiad tir ac yn y blaen. Mae polisi C3 er enghraifft, yn datgan y cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth , lle bynnag y bo modd, i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu, yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yn cyd-fynd amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun.

5.1.2 Mae'r safle yn ffurfio rhan o faes parcio presennol tŷ tafarn cyfagos yn ogystal â chynnwys adnodd cymunedol ar ffurf safle ailgylchu bychan gyda mynedfa gerbydol lydan bresennol i mewn i'r safle. Credir fod y safle yn dir a ddefnyddiwyd o'r blaen ag o safbwynt yr agwedd yma, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisi C3. Er hynny, mae'n rhaid hefyd sicrhau fod gofynion polisïau eraill hefyd yn cael eu bodloni ac yn yr achos yma, credir mai polisïau D29 a D30 fyddai'n fwyaf perthnasol.

5.1.3 Mae polisi D30 yn caniatáu cynigion am siopau bach tu allan i ffiniau datblygu os gellir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf, sef:

- bod y siop yn elfen israddol o fusnes presennol ar y safle
- na fyddai'r siop yn achosi difrod sylweddol i siop bentref cyfagos
- y rhoddwyd blaenoriaeth i wneud defnydd o adeilad priodol presennol
- na fydd y defnydd newydd yn niweidio mwynderau trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal yn sylweddol

5.1.4 Yn yr un modd, mae polisi D29 yn datgan y caniateir cynigion i newid defnydd adeilad yn siop neu gynigion i adeiladu siopau newydd neu i ymestyn siop bresennol os gellir cydymffurfio a'r meini prawf canlynol:

- bod y cynnig yn gwneud defnydd addas o adeilad presennol
- bod yr adeilad/safle arfaethedig o fewn ffin ddatblygu'r pentref
- na fydd y datblygiad newydd yn niweidio mwynderau trigolion cyfagos neu gymeriad yr ardal yn sylweddol

5.1.5 Ni chredir fod y datblygiad arfaethedig yma yn disgyn yn llwyr o fewn gofynion criteria'r polisïau uchod oherwydd ei leoliad. Er hynny ag er nad yw'r safle'r adeilad yn llwyr o fewn ffin datblygu pentref Tregarth, mae'n rhesymol i ystyried fod y safle yn ei gyfanrwydd yn rhan o'r pentref oherwydd ei leoliad, lleoliad y ffin a'i ddefnydd presennol ag hanesyddol ynghlwm a'r dafarn yn ogystal â'i ddefnydd cymunedol. Credir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gydag egwyddorion cyffredinol y polisïau uchod. Nid oes siop bresennol yn y pentref ac felly credir y byddai buddiant lleol o gael siop newydd yn yr ardal.

5.1.6 Mae gofynion y polisi yma yn glir ac mae'r gofynion hyn yn cael eu hategu trwy Bolisi Cynllunio Cymru a NCT 23 a NCT 6. Yn yr achos yma, ni chredir y byddai'r bwriad yn tanseilio egwyddorion cyffredinol a geir o fewn yr amcanion perthnasol.

5.1.7 Nid yw maint cyfyngedig y bwriad (198 m²) yn golygu y gellir gofyn am asesiad ardrawiad masnachol (yn arferol gofynnir am asesiad os yw yn ddatblygiad gydag arwynebedd llawr dros 2500 m²) ac er y croesawir asesiad trwy ddefnyddio'r ffurf ddilyniannol yn arferol ar gyfer datblygiad o'r math yma, yn yr achos yma oherwydd ei faint a'r ffaith nad oes siop arall o fewn y pentref nag o fewn pellter rhesymol ble fyddai effaith amlwg, ni chredir yn yr achos yma fod cyfiawnhad dros gyflwyno'r wybodaeth.

5.1.8 Er na fyddai siop yn gwbl israddol i ddefnydd busnes presennol y dafarn, ni chredir y byddai yn gwbl annerbyniol oherwydd defnydd masnachol sydd i'r safle ac felly parhad o hynny fyddai'r bwriad yma er i raddau fymryn yn wahanol. Nid oes siop arall bellach ar ôl yn y pentref. Nid yw'n wybyddus os oes adeilad priodol ar gael ar gyfer y defnydd arfaethedig, ond credir y byddai adeilad newydd fel yma yn y lleoliad yma, yn sicrhau y bydd yn hygyrch i ystod eang o ddefnyddwyr a bod adnoddau yn sicrhau mynediad di-rwystr i ddefnyddwyr. Am y rhesymau fel y trafodir ymhellach, gellir gosod amodau priodol er mwyn gwarchod mwynderau lleol.

5.1.9 Am y rhesymau uchod, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt bodloni gofynion cyffredinol polisïau D29, D30 a chyngor o fewn Nodiadau Cyngor Technegol 6 a 23.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae'r adeilad fel y cyflwynir yn adeilad deulawr 'preswyl' yr olwg. Mae'r asiant yn datgan mai'r rhesymeg dros gynnal edrychiad fel yma oedd i sicrhau y byddai adeilad yn gweddu i'w leoliad gan adlewyrchu edrychiadau cyffredinol yr ardal gyfagos.

5.2.2 Gwelir nad oes patrwm pendant i edrychiadau ar adeiladau'r ardal gyfagos ond mae nifer o adeiladau yn cynnwys gorffeniadau fel y gwelir yma yn gyffredinol. Mae'r adeilad yn cynnwys gosodiad mewnol safonol ar gyfer siop ac mae cynnwys storfa ar y llawr cyntaf wedi ei wneud yn fwriadol, yn ôl yr asiant, oherwydd cyfyngder gofod i gynnwys popeth ar y llawr daear.

5.2.3 Er nad yw yn ymddangos i raddau fel siop 'gonfensiynol' mae rhesymeg dros yr hyn a fwriedir o ran ymgais i weddu i'w leoliad, trwy hynny credir fod gofynion polisi B22 yn cael ei fodloni.

5.2.4 Credir y gellir cynnwys amodau perthnasol er mwyn sicrhau fod cytundeb am orffeniadau allanol terfynol yr adeilad rhwng yr ymgeisydd a'r Awdurdod Cynllunio Lleol, trwy wneud hyn credir y bydd gofynion polisi B25 yn cael ei fodloni.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Derbyniwyd sylw yn bryderus am effaith y datblygiad arfaethedig o safbwynt sŵn ac ysbwriel a'r effaith o ganlyniad i'r materion hyn ar fwynderau preswyl tai cyfagos. Derbyniwyd sylwadau gan Uned Gwarchod y Cyhoedd yn awgrymu cynnwys amod i gytuno ar unrhyw offer awyru ble fyddai potensial i o greu sŵn er mwyn cytuno ar lefelau derbyniol i warchod trigolion lleol. Yn yr un modd, credir y gellir gosod amod i sicrhau fod ysbwriel yn cael ei ddiogelu o fewn y compownd a ddangosir ar y cynllun, eto er mwyn gwarchod mwynderau lleol.

5.3.2 Mae elfen o amharu eisoes yn digwydd o'r safle yma oherwydd ei ddefnydd fel maes parcio a safle ail-gylchu bychan ac ni chredir y byddai'r bwriad yma yn gwbl annerbyniol o safbwynt yr agwedd yma gan nad yw yn dir gwyrdd heb ddefnydd

blaenorol iddo a thrwy amodau, credir y gellir rheoli agweddau o’r datblygiad er mwyn sicrhau fod gofynion polisi B23 yn cael eu bodloni.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Ni wrthwynebir y bwriad o safbwynt yr agwedd yma, mae’r Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda maint a ffurf y datblygiad arfaethedig ag yn cyfeirio at yr angen i gynnwys amodau priodol i ddiogelu’r agwedd yma. Credir felly fod y bwriad yn dderbyniol a thrwy hynny, yn bodloni gofynion polisïau CH33 a CH36.

5.4.2 Mae’r tir ar lefel gwastad ac ni welir y byddai rhwystrau amlwg o ran materion hygyrchedd i mewn ag allan o’r safle a’r adeilad i ystod eang o ddefnyddwyr. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mynediad ac felly yn bodloni gofynion polisi CH30.

5.4.3 Fe welir o’r cynlluniau manwl fod cyfleusterau cadw beics yn cael ei gynnwys i flaen y safle, trwy wneud hyn, credir fod gofynion polisi CH31 yn cael ei fodloni.

5.5 **Yr economi**

5.5.1 Credir fod paragraffau 7.1.3 a 7.2.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn berthnasol a materol yn yr achos yma. Yn arbennig felly, credir fod paragraff 7.1.3 yn briodol gan iddo ddatgan, “Dylai’r system gynllunio helpu’r economi a chyflogaeth i dyfu yn ogystal â chefnogi cynaladwyedd cymdeithasol ac amgylcheddol yng nghyd-destun datblygu cynaliadwy. I’r perwyl hwn, mae’n bwysig fod y system gynllunio, gan gynnwys polisïau cynllunio, yn gofalu nad yw prinder tir economaidd yn llesteirio’r twf yn allbwn ac yng nghyflogaeth Cymru gyfan”.

5.5.2 Yn yr achos arbennig yma, mae’r bwriad ar gyfer siop newydd ym mhentref Tregarth. Nid oes siop bresennol yn y pentref ac mae’r siop agosaf felly cryn bellter i rai heb gerbyd, ym Methesda. O ran materion cynaliadwyedd yn unig, credir fod y bwriad yn dderbyniol. Ni chredir y byddai’r bwriad yn tanseilio’r cyngor a roddir yn y Polisi Cenedlaethol na chyngor pellach a roddir yn NCT 23 sydd yn annog awdurdodau lleol i “ystyried yr angen am arwain economaidd i’r lleoliad mwyaf priodol, yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o’r fath”.

5.6 **Unrhyw ystyriaethau eraill**

5.6.1 Derbyniwyd sylw gan Uned Gwarchod y Cyhoedd yn cyfeirio at safle gwastraff hanesyddol gerllaw. Cynhaliwyd arolwg o’r safle ar gyfer olion o lygredd ond ni chanfuwyd olion o lygredd. Er hynny, er mwyn diogelu defnyddwyr y safle a’r ardal gyfagos awgrymir cynnwys amod i warchod yr agwedd yma a thrwy hyn, mae gofynion polisi B30 yn cael eu bodloni.

5.7 **Yr ymateb i’r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.7.1 Fel yr eglurir uchod, rhoddwyd sylw i’r materion cynllunio perthnasol fel y nodwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd. Amlygwyd pryder o safbwynt cynnydd mewn symudiadau o’r safle, ond ni wrthwynebir y bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth ac felly ni chredir fod yr agwedd yma yn debygol o amharu ar fwynderau lleol i raddau annerbyniol.

5.7.2 Yn yr un modd, pe caniateir y cais bwriedir gosodir amodau perthnasol fel yr awgrymir gan yr uned drafnidiaeth ag uned gwarchod y cyhoedd parthed y fynedfa,

rheoli sŵn ayyb er mwyn gwarchod mwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal, a thrwy hyn, credir fod ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r pryderon a amlygwyd.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau a dderbyniwyd, credir fod y bwriad yma i godi adeilad er mwyn darparu siop yn dderbyniol a'i fod yn bodloni gofynion y polisïau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Deunyddiau (gan gynnwys llechi naturiol)
4. Cyfyngu defnydd yr adeilad i ddefnydd manwerthu A3yn unig
5. Cyflwyno manylion unedau awyru.
6. Cyfyngu lleoliad cadw gwastraff
7. Priffyrdd
8. Dwr Cymru
9. Llygredd
10. Cyfyngu amseroedd agor
11. Rheoli'r safle ail-gylchu

12 Tirlunio
13 Cytuno ar gynllun goleuo