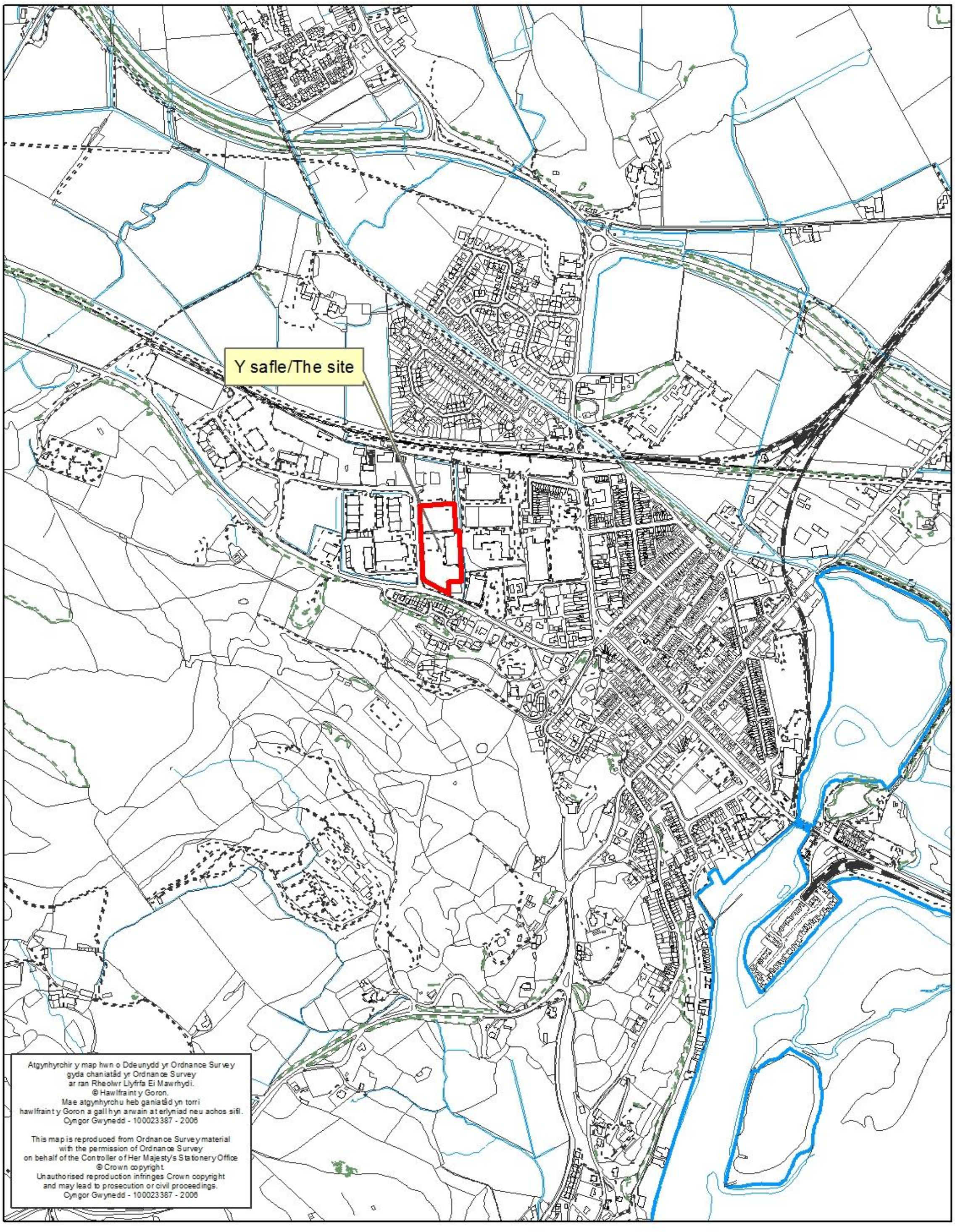
Rhif: **4**

Rhif y Cais / Application Number : C15-1132-44-LL

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



Cais Rhif: C15/1132/44/LL
Dyddiad Cofrestru: 10/11/2015
Math y Cais*:* Llawn - Cynllunio
Cymuned*:* Porthmadog
Ward: Gorllewin Porthmadog West

Bwriad: CAIS LLAWN I DDYMCHWEL SIOP BRESENNOL AC AIL GODI SIOP NEWYDD YN EI LLE GYDA GWAITH CYSYLLTIOL GAN GYNNWYS GWYRO LLWYBR PRESENNOL
Lleoliad: LIDL STORE, FFORDD PENAMSER, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9NY

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn am ganiatâd i ddymchwel siop bresennol, codi siop newydd (gydag arwynebedd llawr mewnol o 2,267m²), creu llecynnau parcio gyda ffyrdd mynediad cysylltiedig a thirlunio'r safle. Byddai'r bwriad yn gwneud defnydd o safle y siop a'r mannau parcio presennol yn ogystal â safle cyfochrog. O ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig, mae'n fwriad hefyd i wyro llwybr cyhoeddus presennol sydd yn croesi rhan o'r safle.

1.2 Mae'r safle cyfan yn ymestyn i faint o 01.60 hectar ac mae wedi ei leoli oddi mewn ffîn datblygu tref Porthmadog sydd wedi ei ddynodi fel canolfan trefol yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009) ac mewn lleoliad gymharol amlwg wrth ddynesu at y dref ar hyd ffordd Penamser (A497).

1.3 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Stâd Ddiwydiannol Penamser sydd yn cynnwys unedau o amrywiol faint a defnydd gan gynnwys unedau manwerthu. Mae Ysgol Gynradd Eifion Wyn yn agos i ffîn dwyreiniol y safle tra bod Canolfan Hamdden Glaslyn hefyd ger yr un ffîn. Rhedai llwybr cyhoeddus presennol rhwng y safle a'r ysgol a'r ganolfan hamdden sydd hefyd yn gwyro ac yn torri ar draws safle'r datblygiad arfaethedig. Mae tai preswyl wedi eu lleoli ar dir dyrchafedig i'r de o'r safle, tu hwnt i'r A497.

1.4 Mae mynedfa safonol bresennol i mewn i'r stad gyda ffordd stad safonol yn arwain tuag at yr unedau amrywiol oddimewn y safle. Mae dwy fynedfa i safle'r siop bresennol, un ar gyfer cwsmeriaid a'r llall ar gyfer danfoniadau.

1.5 Mae'r cynlluniau a gynhwysir gyda'r adroddiad yma yn dangos manylion y datblygiad arfaethedig. Fe welir o'r manylion hyn, wedi dymchwel yr adeilad presennol, y bwriad yw i ail wampio'r safle trwy godi'r adeilad newydd mewn lleoliad newydd yn gyfochrog a'r ffordd stad bresennol gan greu mannau parcio o fewn lleoliad y siop bresennol. Yn ôl y wybodaeth a gyflwynwyd, mi fyddai'r siop bresennol yn parhau yn agored am gyfnod tra bod yr adeilad newydd yn cael ei godi ac yna yn cael ei chau a'i dymchwel er mwyn darparu'r mannau parcio newydd cyn fo'r adeilad newydd yn dod i'w ddefnydd. Mae mynedfa ar gyfer danfoniadau yn parhau i gael i ddangos ar wahân i'r mynediad bwriedig i gwsmeriaid. Mae ffens fetel pwrpasol i'w chodi ar hyd ffiniau gogleddol a dwyreiniol y safle gyda thriniaethau ffin a thirlunio safonol trwy weddill y safle. Oherwydd ail leoli'r adeilad, mi fydd hyn yn effeithio ar y llwybr cyhoeddus presennol sydd yn croesi'r safle, mae'r bwriad felly yn cynnig dargyfeirio'r llwybr yma fel ei fod yn rhedeg yn gyfochrog â ffîn gogleddol y safle.

1.6 Mae cynlluniau'r adeilad newydd yn dangos y bydd yn mesur 7.4m o uchder yn ei fan uchaf ac yn cael ei orffen yn allanol trwy gyfuniad o wydr, cladin metel o liw arian, waliau rendr llwyd a ffenestri a drysau llwyd. Mae'r adeilad presennol yn cynnwys arwynebedd llawr mewnol o 1389m², mi fyddai'r adeilad newydd yn 2267m² sydd yn ychwanegiad o 878m². Mi fyddai 190 o lecynnau parcio yn cael eu creu gan gynnwys 12 safle ar gyfer parcio anabl sydd yn wahaniaeth o 67 o'i gymharu â'r 123 llecyn presennol.

1.7 Mae'r bwriad wedi cael ei asesu yn nhermau'r angen am Asesiad Effaith Amgylcheddol ffurfiol, a chanfuwyd nad oedd angen asesiad ffurfiol yn yr achos yma.

1.8 Cyflwynwyd y wybodaeth ganlynol ar ffurf adroddiadau neu asesiadau manwl:

- Datganiad Dylunio a Mynediad
- Cynllun teithio
- Nodyn technegol priffyrdd
- Datganiad Cynllunio a Mânwerthu
- Asesiad o Effaith Llifogydd
- Datganiad o Ymglymiad Cymunedol
- Arolwg Ystlumod
- 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:**

MYND ATI I WEITHREDU'N RHAGOFALUS - POLISI STRATEGOL 1 - Gwrthodir cynigion datblygu a fydd yn cael effaith annerbyniol ac amhendant ar yr amgylchedd, y gymdeithas, yr economi neu ar yr iaith Gymraeg neu gymeriad diwylliannol cymunedau ardal y Cynllun, oni bai y cyflwynir asesiad o effaith priodol sy'n profi heb amheuaeth y gellir negyddu neu leihau'r effaith mewn modd sy'n dderbyniol i'r Awdurdod Cynllunio.

SAFON DYLUNIO - POLISI STRATEGOL 4 - Disgwylir i ddatblygiad fod o ddyluniad da er mwyn sicrhau ei fod yn gwneud cyfraniad cadarnhaol, lle bynnag y bo hynny'n bosib, i'r dirwedd, yr amgylchedd adeiledig a datblygiad cynaliadwy.

DATBLYGIADAU SY'N CREU RISG - POLISI STRATEGOL 5 - Bydd datblygiadau sy'n anghyson â'r angen i warchod gorlifdiroedd neu ostwng y perygl o lifogydd a datblygiadau sy'n creu risg o ddifrod annerbyniol i iechyd, eiddo neu'r amgylchedd yn cael eu gwrthod.

AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - POLISI STRATEGOL 6 - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddefnyddiwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu ddim yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

HYGYRCHEDD - POLISI STRATEGOL 11 - Caniateir cynigion datblygu sy'n hygyrch i bawb trwy amrywiaeth o ddulliau trafnidiaeth ar gyfrif eu lleoliad os bydd y seilwaith priodol, yn cynnwys priffyrdd, llwybrau ac adnoddau beicio a llwybrau cerdded, yn eu lle, neu'n cael eu darparu, ac na fyddai'n niweidio'r effaith ar yr amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

TRAFNIDIAETH - POLISI STRATEGOL 12 - Caniateir cynlluniau trafnidiaeth sy'n ffurfio rhan o'r rhwydwaith trafnidiaeth strategol ac integredig a nodwyd yn y Diagram Allweddol, sy'n ymestyn y dewis o ddulliau teithio, yn hwyluso hygyrchedd y boblogaeth leol ac yn dangos manteision clir o ran effeithlonrwydd a diogelwch y rhwydwaith, os nad ydynt yn arwain at gynnydd annerbyniol yn yr angen i deithio, neu'n niweidio'r amgylchedd neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

CANOLFANNAU GWASANAETH - POLISI STRATEGOL 18 - Bydd swyddogaeth y Canolfannau Gwasanaeth yn cael ei gynnal neu ei wella trwy ganiatáu cynigion datblygu fydd yn annog/ hwyluso ystod eang o gyfleusterau a gweithgareddau siopa, masnachol, cyflogaeth, trafnidiaeth, adloniant, hamdden a diwylliant mewn lleoliadau priodol.

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL - Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS - Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

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 B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL - Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 leol.

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 A oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B34 - LLYGREDD GOLAU A GOLEUNI - Sicrhau nad yw cynigion yn amharu'n sylweddol ar amwynder defnydd tir cyfagos a'r amgylchedd.

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 C5 - SAFLEOEDD AIL-DDATBLYGU - Caniateir cynigion datblygu ar safleoedd a nodwyd fel safleoedd ailddatblygu cyn belled â'u bod yn gyson â'r briffiau datblygu perthnasol a/neu unrhyw brif gynllun ar gyfer y safleoedd y bydd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ei gymeradwyo.

POLISI CH22 - RHWYDWAITH BEICIO, LLWYBRAU A HAWLIAU TRAMWY - Gwarchodir pob rhan o'r rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy trwy annog cynigion fydd yn eu hymgorffori yn foddhaol o fewn y datblygiad a thrwy wahardd cynlluniau i ymestyn y rhwydwaith beicio, llwybrau a hawliau tramwy. Os na fydd hyn yn bosib bydd yn rhaid gwneud darpariaeth briodol i wyro'r llwybr neu i ddarparu llwybr newydd boddhaol.

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 D27 - SIOPAU MANWERTHU NWYDDAU CYMHARIAETH A CHYFLEUSTER TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG - Caniatau cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymhariaeth a/neu gyfleuster, neu, estyniadau i rai presennol ar safleoedd o fewn neu'n agos i Ganolfannau Gwasanaeth ond tu allan i ganol trefi diffiniedig, os gellir cydymffurfio gyda meini prawf yn ymwneud a sefydlu angen, y prawf dilyniannol, effaith ar hyfywedd, bywiogrwydd ac atyniad canol tref, materion traffig a pharcio ac argaeledd cyfleusterau .

Yn ychwanegol i bolisïau CDUG, rhoddir ystyriaeth lawn i Ganllawiau Cynllunio Atodol (CCA) mabwysiedig yr Awdurdod, sydd yn ystyriaethau materol a pherthnasol.

Yn yr achos yma, ystyrir fod y canlynol yn berthnasol:

- Briffiau datblygu
- Canllaw Dylunio Gwynedd

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Fersiwn 8 2016) (PCC)

Pennod 3 – gwneud penderfyniadau cynllunio a'u gorfodi
Pennod 7 – cynnal yr economi
Pennod 8 – trafnidiaeth
Pennod 10 - cynllunio ar gyfer manwerthu a chanol trefi
Pennod 13 - cyfyngu ar risgiau amgylcheddol a llygredd a'u rheoli

Nodyn Cyngor Technegol (NCT)

NCT 4 – Manwerthu a chanol trefi
NCT 11 - Sŵn
NCT 12 – Dylunio

NCT 15 - Datblygu a pherygl o lifogydd
NCT 18 – Trafnidiaeth
NCT 20 – Cynllunio a'r Gymraeg

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio hirfaith yn ymwneud a'r safle yma, ystyrir mai'r canlynol yw'r mwyaf perthnasol yn yr achos yma:

- Cais C04D/0467/44/MG - manylion datblygiad manwerthu bwyd a difwyd ynghyd a darpariaethau a mynedfeydd - caniatawyd 28.09.04

- Cais C03D/0674/44/LL - addasu amod 12 ar ganiatad C12/0603/44/AM er caniatáu datblygiad bwyd a difwyd (Cais adran 73) - caniatawyd 26.01.04

- Cais C02D/0603/44/AM - adeiladu siop manwerthu difwyd ynghyd a maes parcio a iard gwasanaethau - caniatawyd 17.04.03

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad, credir fod y cynnydd yn dderbyniol o ran gosodiad a threfniadau ffyrdd presennol ac na fyddai effaith andwyol ar batrymau traffig lleol. Mae'r ddarpariaeth parcio yn cydymffurfio gyda safonau parcio cyfredol. Awgrymir fod troedffordd bresennol yn cael ei ymestyn, gellir cytuno ar fanylion hyn trwy amod ffurfiol ag awgrymir cynnwys cyfres o amodau safonol er mwyn sicrhau fod y datblygiad yn cael ei gynnal a chwblhau i raddau safonol.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Gwrthwynebwyd y cais yn wreiddiol o safbwynt materion llifogydd gan nad oedd yr Asesiad o Effaith Llifogydd yn cynnwys gwybodaeth ddigonol i ddangos sut y gall canlyniadau llifogydd gael ei reoli yn briodol. Mae trafodaethau yn cael eu cynnal ynglyn a'r mater yma, mae gohebiaeth wedi ei dderbyn i gadarnhau hyn ond nid yw cadarnhad terfynnol ynglyn a'r mater wedi ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ar fater arall, derbyniwyd canlyniadau yr arolwg ystlumod nid oes pryderon felly o safbwynt materion yn ymwneud ag ystlumod.
Dŵr Cymru:	Amodau a chyngor safonol ynglyn a chyflwyno cynllun draenio addas a chysylltiad gyda'r system garthffos gyhoeddus.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Hawliau Tramwy:	Nid yw'r bwriad i wyro'r llwybr cyhoeddus yn annerbyniol mewn egwyddor yn ddibynnol ar ddilyn trefniadau ffurfiol fel sydd yn ofynnol o dan reoliadau perthnasol. Nodir fod y swyddog hawliau tramwy wedi cysylltu yn uniongyrchol gyda'r cwmni i drafod gwelliannau i'r rhwydwaith llwybrau lleol er mwyn sicrhau fod cysylltiadau addas yn cael eu darparu fyddai'n gwella ddarpariaeth bresennol.

Uned Bioamrywiaeth: Awgrymwyd y dylid cyflwyno arolwg archwilio ystlumod yn ymwneud a'r adeilad oherwydd ei leoliad yn agos i gynefinoedd addas ar gyfer defnydd gan ystlumod. Yn dilyn hyn, derbyniwyd arolwg oedd yn datgan na ganfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod yn yr adeilad oherwydd gwneuthuriad yr adeilad, cytunir gyda chanlyniadau'r arolwg ag ni chredir fod angen cynnal archwiliadau pellach. Awgrymir cynnwys amod i gytuno ar drefniadau goleuo'r safle er mwyn gwarchod cynefinoedd cyfagos.

Uned Tirddraeniad: Awgrymir cynnwys amod i ddiogelu cwrs dŵr cyfagos yn unol â gofynion Deddf Draenio Tir cyfredol.

Wales and West Utilities: Ymateb safonol yn cyfeirio at bresenoldeb offer yn yr ardal ag i'r datblygwr gysylltu gyda chwmni wedi derbyn caniatâd cynllunio, cyn cychwyn ar y datblygiad i drafod materion perthnasol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg lleol ac ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Gorweddiad anaddas yr adeilad
- Diffyg llwybr troed addas

Derbyniwyd nifer o ohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Croesawu'r buddsoddiad yn lleol
- Creu cyfleon gwaith i bobl lleol
- Cynyddu'r amrywiaeth yn lleol
- Mynediad a lleoliad hwylus
- Dyluniad ac edrychiadau derbyniol

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.1.1 Lleolir y safle o fewn ffin datblygu tref Porthmadog sydd wedi ei ddiffinio fel canolfan trefol o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a fabwysiadwyd yn 2009. Mae'r safle presennol yn safle sydd eisioes wedi cael ei ddatblygu ac yn cynnwys siop bresennol Lidl gyda adnoddau cysylltiol megis maes parcio a ffyrdd mynediad.

5.1.2 Mae adroddiadau ac asesiadau perthnasol a gofynol wedi cael eu cyflwyno er mwyn cefnogi'r cais hwn. Credir felly fod gofynion polisiau A1 ac A3 o'r CDU yn cael eu bodloni.

5.1.3 Mae defnydd y safle eisoes wedi ei sefydlu ar gyfer y defnydd fel a fwriedir, credir felly fod egwyddor y bwriad yn gwbl dderbyniol. Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu Porthmadog ac yn safle sydd eisioes wedi cael ei ddatblygu, credir felly fod gofynion polisïau C1 a C3 o'r CDU yn cael eu bodloni. Er eglurdeb, arwynebedd llawr y siop bresennol yw 1389m², arwynebedd llawr y siop newydd fyddai 2267 m², sef cynnydd o 878 m². Mae caniatâd yn parhau yn fyw ar gyfer datblygiad manwerthu ar y safle trwy ganiatad C04D/0467/44/LL. Fel rhan o'r cais blaenorol yma, caniatawyd codi dau adeilad sef y siop a welir ar y safle heddiw a siop ar wahân. Roedd amod wedi ei ategu ar y caniatâd yma yn datgan mai uned manwerthu bwyd yn unig a ganiateir o un uned, sef y siop bresennol ag manwerthu di-fwyd a ganiateir o'r uned arall. Ni chyfyngwyd y defnydd i fath penodol o ddefnydd di-fwyd felly credir y gall y siop yma weithredu yn gyfreithiol ar gyfer gwerthu nwyddau di-fwyd o unrhyw fath. Maint arwynebedd llawr y datblygiad cyfan yma oedd 1851 m². Cydnabyddir felly fod cynnydd yn arwynebedd llawr

y cynnig presennol ond credir y byddai gwell rheolaeth tros yr hyn a ellir ei werthu trwy sicrhau amodau priodol a pherthnasol.

5.1.4 Mae'r safle yma wedi ei gynnwys yn y Cynllun Unedol fel safle ail ddatblygu, mae polisi C5 o'r CDU yn caniatáu cynigion ar safleoedd fel yma cyn belled â'i fod yn gyson gyda'r Briff Datblygu ar gyfer y safle. Yn yr achos yma, credir fod y bwriad yn un o'r defnydd tir posib fel a amlinellir yn y Briff Datblygu ac felly, fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi C5.

5.1.5 Y polisi perthnasol i ystyried yn nghyd destun y cais hwn yw polisi D27. Mae'n cyfeirio at 'ganiatáu ceisiadau ar gyfer siopau manwerthu newydd…ar safleoedd o fewn neu sydd yn agos i ganolfannau gwasanaeth ond y tu allan i ganol tref ddiffiniedig…os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol'. Mae'r meini prawf fel y cyfeirir atynt yn y polisi hwn yn benodol a neilltuol i ddatblygiadau manwerthu.

5.1.6 O ystyried fod siop manwerthu eisoes yn bodoli ar y safle ac mai'r bwriad yn yr achos yma yw i ddymchwel yr adeilad presennol ac ail adeiladu siop newydd (er fymryn yn fwy o faint), ni chredir fod angen cyflwyno asesiad effaith manwerthu llawn ar gyfer y bwriad. Er hynny, mae datganiad manwerthu wedi ei gyflwyno sydd yn cynnwys manylion asesiadau a wnaed mewn perthynas â'r bwriad a'i effaith ar hyfywdra ganol tref Porthmadog.

5.1.7 Mae cyfiawnhau'r bwriad yn nhermau cysondeb a chydymffurfiaeth gyda pholisïau cynllunio mabwysiedig a'i effaith ar fywiogrwydd a hyfywdra canol tref Porthmadog a chanolfannau eraill, yn ystyriaethau hanfodol wrth asesu'r cais hwn.

5.1.8 Mae rhan 10 o PCC (Fersiwn 8, 2016) yn ymwneud gyda 'Cynllunio ar gyfer manwerthu a chanol trefi'. Mae paragraff 10.3.1 o PCC yn datgan ymhellach:

'Wrth benderfynu ar geisiadau cynllunio at ddibenion manwerthu, hamdden neu ar gyfer unrhyw ddefnydd arall y byddai fwyaf addas ei leoli yng nghanol tref, gan gynnwys ailddatblygu, ymestyn neu amrywio amodau, dylai awdurdodau cynllunio lleol ystyried:

- i ba raddau y mae'n cydweddu ag unrhyw strategaeth gymunedol neu gynllun datblygu diweddar;
- yr angen i ddatblygu/ymestyn, oni bai bod y cynnig ar gyfer safle o fewn canolfan sydd wedi'i diffinio neu safle a neilltuwyd mewn cynllun datblygu diweddar;
- y dull dilyniannol o ddewis safle;
- yr effaith ar ganolfannau sydd eisoes yn bodoli;
- os oes ailddatblygu'n digwydd, a yw'n golygu mwy o arwynebedd llawr net, ac a ydyw'n cymharu'n ffafriol ac yr un mor gyfleus;
- faint o safleoedd sydd wedi'u neilltuo mewn unrhyw gynllun datblygu mabwysiedig ac sydd wedi'u cymryd;
- i ba raddau y mae'n hygyrch drwy ddefnyddio amryw o ddulliau teithio;
- gwelliannau i drafnidiaeth gyhoeddus;
- yr effaith ar batrymau teithio cyffredinol;
- y defnydd gorau o dir sy'n agos at unrhyw ganolfan drafnidiaeth, o ran dwysedd a defnydd cymysg.'

5.1.9 Yn ychwanegol i hyn mae paragraff 10.3.4 o'r PCC yn ymhelaethu ymhellach drwy ddatgan: 'yn achos defnydd sy'n allweddol i ganol trefi, dylai datblygwyr allu dangos bod yr holl opsiynau posibl yng nghanol y dref, ac yna'r opsiynau ar gyrion y canol, wedi'u hasesu'n drwyadl gan ddefnyddio'r dull dilyniannol o ddewis safle cyn ystyried safleoedd y tu allan i'r canol. Cyfrifoldeb y datblygwr yw profi bod safleoedd mwy canolog wedi'u hasesu'n drwyadl, ac yn achos apêl bydd angen argyhoeddi Gweinidogion Cymru bod yr asesiad hwnnw wedi'i gynnal. Mae'r dull hwn yn ei gwneud yn ofynnol hefyd i awdurdodau cynllunio lleol, datblygwyr a manwerthwyr fod yn hyblyg a realistig.

5.1.10 Fe gynghorwyd yr ymgeisydd i gyflwyno tystiolaeth ynglŷn a'r bwriad trwy gynnal a dilyn prawf dilyniannol ffurfiol. Mae'r adroddiad yma yn atgyfnerthu'r profion perthnasol y cyfeirir atynt yn Rhan 10 o'r PCC. Credir hefyd fod polisïau cynllunio cyfredol yn cefnogi ymagwedd gadarnhaol i dŵf ac adfywiad canolfannau trefi a hyrwyddo canolfannau sefydledig yn ogystal a'u gwarchod.

5.1.11 Rhoddir ystyriaeth i nifer o agweddau gwahanol wrth ystyried cais fel yma gan gynnwys cysondeb gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Unedol a'r angen i sicrhau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau ag egwyddorion perthnasol y CDU.

5.1.12 Rhoddir ystyriaeth i'r angen am y datblygiad arfaethedig fel a gyflwynwyd ar y safle penodol yma. Yn yr achos yma, mae trafodaethau wedi eu cynnal rhwng y datblygwr a swyddogion,, mae defnydd manwerthu presennol wedi ei sefydlu ar ran o safle'r cais ac mae hanes cynllunio materol yn dangos hefyd fod caniatâd yn parhau i fodoli ar gyfer uned manwerthu heb gyfyngiadau ar y safle sy'n destun y cais.

5.1.13 Rhoddir ystyriaeth i'r bwriad yn nhermau'r hyn a elwir yn 'ymagwedd dilyniadol' sef yr ystyriaeth a roddwyd yn gyntaf i safleoedd eraill o fewn canol y dref ar gyfer y defnydd arfaethedig. O ystyried fod y safle yma yn agos iawn i ffin canol tref fel a ddiffinir yn y Cynllun Unedol (ac ar gyrion y canol fel a gyfeirir ato yn 10.3.4 o PCC), yr unig ffordd y gallai'r defnydd ail leoli i safle o fewn i ffin yw ail ddatblygu safleoedd manwerthu presennol yng nghanol y dref. Ystyrir y byddai hyn yn debygol o gael effaith sylweddol ar gymeriad y dref bresennol ac felly, ystyrir mai'r safle sydd yn destun y cais hwn fyddai'r dewis cyntaf mewn unrhyw brawf dilyniannol gan nad oes safle addas arall ar gael ac fod hwn yn safle ar 'gyrion y canol' sydd eisoes wedi ei sefyldu ar gyfer manwerth. Cynhaliwyd arolwg o ganol y dref er mwyn adnabod os oedd safleoedd ac adeiladau addas ar gael, o'r hyn a welwyd, nid oedd y siopau neu safleoedd gwag yn cynnig gofod llawr digonol ar gyfer y bwriad ac ni welwyd y byddai posibl uno adeiladau er mwyn creu unedau mwy gan gynnig arwynebedd llawr mwy o faint unai o fewn canol y dref neu yn nês i'r canol na safle'r cais hwn (sydd eisoes yn safle sydd ar gael ar gyfer dwy uned manwerthu).

5.1.14 Rhoddir ystyriaeth i effaith y bwriad ar ganolfannau cyfagos eraill ac yn yr achos yma, ni chredir y byddai yn cael effaith niweidiol ar y canolfannau trefol neu leol eraill fel a ddiffinir yn hierarchiaeth y Cynllun.

5.1.15 Mae'n rhaid ystyried hygyrchedd y safle o ran dulliau teithio, trafnidiaeth gyhoeddus ac effaith ar batrymau teithio cyffredinol yr ardal. Yn yr achos yma, ystyrir fod y safle yn gwbl hygyrch i ddefnyddwyr cerbydau, bysiau, trenau, beicwyr a cherddwyr. Mae trafodaethau ar wahân rhwng y datblygwr a'r Uned Hawliau Tramwy i uwchraddio llwybr cyfagos tra bod y bwriad i wyro'r llwybr presennol yn sicrhau y bydd mynediad ar droed yn cael ei gynnal gan gynnwys cyswllt presennol tuag at canol y dref. Mae llwybr bysiau cyhoeddus sefydledig yn rhedeg yn agos i'r safle ar hyd Ffordd Penamser.

5.1.16 Atgoffir fod defnydd manwerthu ar y safle yma yn bodoli eisoes ac mai bwriad i ddymchwel yr adeilad presennol ac ail godi adeilad newydd gyda'r un defnydd yw'r bwriad. O edrych yn fanwl ar y cynlluniau, gwelir nad oes cynnydd mawr yn yr arwynebedd llawr ar gyfer gofod manwerthu ychwanegol gan mai cynnydd ar gyfer ddefnydd atodol a fwriedir yn bennaf sef gofod storio, gwella adnoddau staff ac yn y blaen. Rhaid hefyd cofio fod cais blaenorol am uned manwerthu ar wahân (ar ran o safle'r cais hwn) yn parhau yn fyw ac y gellir codi adeilad ar wahân heb ganiatad pellach fyddai'n darparu uned manwerthu heb unrhyw rwystr o ran beth ellir ei werthu, fyddai o bosib yn fwy niweidiol i ganol y dref na'r hyn a fwriedir yn yr achos yma. Fel a awgrymir ym mharagraff 10.3.11 o PCC gellir gosod amodau priodol i gyfyngu ar y math o nwyddau a werthir, i gyfyngu ar arwynebedd llawr yr uned (gall hyn gynnwys dim llawr mezzanine) ac i atal rhaniad o'r uned yn y dyfodol a byddai rhain yn gyfle i warchod hyfywdra a bywiogrwydd canol y dref).

5.1.17 Mae'r datganiad manwerthu a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan y bydd y cynnig yma yn darparu gofod gwerthu mwy agored gydag ystlysau lletach gydag ychwanegiad at y becws. Mae targedau trosiant arferol y cwmni yn annhebygol o gael ei wireddu trwy'r cynnydd a wneir i arwynebedd llawr y siop newydd ac felly maent wedi derbyn fod angen lleihau'r targed yn yr achos yma i asesu'r cynnydd mewn trosiant fyddai'r siop newydd yn debygol o gynhyrchu. Oherwydd y cynnydd bychan mewn trosiant a ragwelir gyda'r siop newydd a'r diffyg capasiti ac argaeledd i gynnal hynny trwy ofod presennol yn y dref, credir fod galw meintiol (quantitative) wedi cael ei brofi.

5.1.18 O safbwynt galw ansoddol (qualitative) ar gyfer y bwriad, mi fyddai'r adeilad newydd yn cynnig gwelliannau i gwsmeriaid presennol trwy ddarparu gofod ehangach o fewn awyrgylch o safon gwell na'r hyn sydd yn bodoli eisoes. Mi fyddai hefyd yn darparu adnoddau gwell i staff gan gynnig gofod storio a pharatoi gwell. Credir felly fod cyfiawnhad ar sail y dystiolaeth a gyflwynwyd, ar gyfer yr uned yma yn y lleoliad yma a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisi D27 o'r CDU ac y gellir rheoli'r datblygiad a'i ddefnydd yn addas a phriodol trwy osod cyfres o amodau penodol ynglyn a'r bwriad.

5.1.19 Yn yr un modd, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda chanllawiau perthnasol PCC a NCT 4: Manwerthu a Chanol Tref, a bod profion a thystiolaeth ddigonol wedi ei gyflwyno yn unol â gofynion cyfredol ar gyfer datblygiad o'r math a maint yma yn y lleoliad yma.

5.1.20 Er bod egwyddor y datblygiad wedi cael ei gadarnhau yn dderbyniol, mae hyn yn ddarostyngedig i roddi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol a chydymffurfiaeth gyda pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol eraill.

5.2 **Mwynderau gweledol**

5.2.1 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ystad Ddiwydiannol sefydledig sydd eisioes yn cynnwys nifer o adeiladau sylweddol eu maint ac sydd o uchder, dyluniad, gorffeniad a lliw amrywiol. Mae uchder yr adeilad presennol i'w grib oddeutu 8m, mae'r adeilad arfaethedig yn cynnwys ffurf wahanol i'r to o'r hyn a welir yno eisioes sef to ar lethr yn codi o'i edrychiad gorllewinol i'r dwyrain i gyfanswm uchder o oddeutu 7.4m yn ei fan uchaf.

5.2.2 Mae arwynebedd llawr yr uned yn cynyddu o'r hyn a welir yno eisioes, ac felly yn amlwg mi fyddai swmp yr adeilad arfaethedig yn ymddangos yn fwy. Mi fyddai lleoliad y siop newydd yn symud o'i leoliad prsennol ar ddwyrain y safle i'w ochr gorllewinol ac felly mae'n debyg y byddai yn amlycach o rai mannau. Er hynny, o fewn y safle diwydiannol ble mae adeiladau mawr eraill gerllaw, ni chredir fod y cynnig yma yn afresymol o ran ei faint o fewn cyd-destun maint adeiladau presennol eraill o fewn y safle eang yma. Mae'r triniaethau ffin bwriedig yn safonol ar gyfer y math yma o safle sef cymysgedd o rheilen pren isel, rheilen metel ar ben wal gynnal a ffens 'palisade' o fetel i ddiogelu ochrau gogleddol a dwyreiniol y safle, credir fod hyn yn dderbyniol ar gyfer y math yma o safle.

5.2.3 Mae'r manylion a gyflwynwyd yn cyfeirio at orffeniadau safonol sydd yn gweddu gyda gorffeniadau'r siop bresennol, ni chredir felly y byddai ymddangosiad allanol cwbl newydd o'r hyn a welir eisioes ar y safle. Rhoddir ystyriaeth i ofynion polisi B22 a B25 o'r CDU yn bennaf wrth ystyried effaith y datblygiad arfaethedig ar fwynderau gweledol yr ardal leol, yn yr achos yma credir fod yr hyn a fwriedir o ran dyluniad, maint a gorffeniad yn dderbyniol o fewn y safle yma a'i fod trwy hynny, yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau B22 a B25.

5.2.4 Mae'n fwriad i osod amod safonol yn gofyn am gyflwyno a chytuno ar fanylion tirlunio ar gyfer y safle, o wneud hynny credir y bydd gofynion polisi B27 yn cael ei fodloni.

5.2.5 Mae'r safle wedi ei leoli oddimewn dynodiad eang Tirlun o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig, oherwydd ei leoliad o fewn stad ddiwydiannol ac yn erbyn cefndir o adeiladau tebyg, ni chredir

fod y bwriad yn debygol o amharu ar y dynodiad i unrhyw raddau sylweddol ac felly ni chredir ei fod yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi B12 o'r CDU.

5.3 **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.3.1 Mae amrywiol ddefnydd i'r adeiladau agosaf i'r safle hwn gan gynnwys unedau masnachol, siopau, ysgol gynradd, canolfan hamdden ac ymhellach i ffwrdd, tai preswyl. Mae'r defnydd fel siop ar y safle eisioes wedi ei sefydlu, ni chredir y byddai'r adeilad newydd sydd yn parhau gyda'r un defnydd, yn amharu i raddau annerbyniol ar fwynderau cyffredinol yr ardal.

5.3.2 Mi fyddai pellter o oddeutu 65m rhwng rhan agosaf yr adeilad newydd a'r tai agosaf i'r safle sef tai Awel y Grug. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu i raddau annerbyniol sylweddol yn fwy na'r hyn sydd eisioes yn bodoli ar fwynderau cyffredinol a phreswyl yr ardal leol.

5.3.3 Nid oes amod wedi ei ategu ar ganiatad C04D/ 0467/44/LL yn cyfyngu amseroedd agor a danfoniadau yr unedau. Mae'r cais presennol yma yn nodi y bydd yr oriau agor yn 07.00 - 22.00 o Ddydd Llun i Ddydd Sadwrn ag yn 10.00 - 17.00 ar Ddydd Sul. Credir y gellir cyfyngu'r oriau agor trwy amod yn ogystal â chyfnod danfoniadau a thrwy hynny, yn sicrhau na fyddai'r datblygiad presennol yma yn amharu ar fwynderau'r ardal i raddau ychwanegol na'r hyn sydd yn bodoli eisioes a'i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r CDU.

5.4 **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.4.1 Nid oes gwrthwynebiad i'r bwriad gan Uned Drafnidiaeth y Cyngor. Cyflwynwyd adroddiadau ac asesiadau manwl o safbwynt effaith cynyddu maint siop ar y safle ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Mae'r manylion wedi cael eu ystyried yn fanwl gan yr Uned Drafnidiaeth a canfuwyd fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion cyfredol megis safonau parcio Cymru o safbwynt nifer a gosodiad llecynnau parcio.

5.4.2 Mae'r rhwydwaith a'r gyffordd bresennol yn safonol ac yn ddigonol ar gyfer gwasanaethu siop o'r maint fel a fwriedir ac er fod awgrymiad wedi ei wneud i ymestyn troedffordd bresennol fel ei fod yn rhedeg ar hyd ffin gorllweinol y safle, mae'r manylion yma yn gallu cael eu cytuno trwy drefniant ffurfiol a wneir o dan ddarpariaethau'r Ddeddf Priffyrdd a thrwy amodau ffurfiol.

5.4.3 Mae ffurf a gosodiad yr adeilad newydd yn wastad ac yn ddi-rwystr, mi fyddai'r dynesiad tuag ato a'r mynediad i mewn yn hygyrch ar gyfer ystod eang o ddefnyddwyr, credir felly fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt mynediad.

5.4.4 Mae adnoddau ar gyfer cadw beics yn cael ei ddarparu o fewn y safle ar gyfer staff a chwsmeriaid, mae hyn yn cael ei ystyried yn dderbyniol.Mae'r hyn a fwriedir felly yn dderbyniol o safbwynt materion trafnidiaeth a mynediad ac felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH30, CH31, CH33 a CH36 o'r CDU.

5.5 **Hawliau Tramwy**

5.5.1 Mae'r cais yma yn cynnwys bwriad i wyro llwybr cyhoeddus presennol gan y byddai llinell bresennol y llwybr yn mynd trwy'r safle ar ei newydd wedd. Fel rhan o'r cais cynllunio, gofynnir fod y llwybr hwn yn cael ei wyro o dan Adran 257 o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

5.5.2 Mi fyddai'r llwybr newydd yn rhedeg gyda ffin gogleddol y safle, gyda isafswm llêd o 2m gyda'i wyneb wedi ei orffen mewn tarmac. Er gwybodaeth, mae'r Uned Hawliau Tramwy mewn trafodaethau gyda'r asiant (sydd yn drafodaethau tu allan i'r drefn cynllunio) i uwchraddio llwybrau eraill fyddai'n arwain i mewn i'r llwybr newydd er mwyn gwella safon y rhwydwaith presennol.

5.5.3 Mae angen caniatâd cynllunio yn gyntaf cyn cadarnhau'r gwyro o dan y trefniadau perthnasol. Fe ystyrir fod yr hyn a fwriedir fel sydd yn cael ei ddangos ar y cynllun a welir fel rhan o’r pecyn gwybodaeth yma yn welliant o’r hyn sydd yn bodoli eisioes gan fod uwchraddio amlwg yn safon y llwybr newydd sydd yn sicrhau ei fod yn gwbl hygyrch i unrhyw ddarpar ddefnyddiwr.

5.5.4 Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol, mae hawliau tramwy yn parhau i gael eu cynnig heibio’r safle ac ar lwybr sydd yn gwbl hygyrch i ystod eang o ddefnyddwyr, ystyrir felly fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH22 o’r CDU.

5.6 **Materion bioamrywiaeth**

5.6.1 Mae cwrs dŵr presennol yn rhedeg gyda ffin dwyreiniol y safle, mae’r safle yma hefyd yn cynnwys nifer o goed a pherthi o amrywiol faint a rhywogaeth. Nodwyd gan swyddog yr Uned Bioamrywiaeth fod potensial uchel y byddai ystlumod yn defnyddio’r ardal yma fel man bwydo a hedfan. Ar sail hyn gofynwyd i’r ymgeisydd gyflwyno arolwg archwilio o’r adeilad i ganfod os oedd ystlumod yn ei ddefnyddio.

5.6.2 Roedd yr Arolwg a dderbyniwyd yn cadarnhau na ddarganfuwyd unrhyw dystiolaeth o ystlumod yn yr adeilad oherwydd ei wneuthuriad ac ni chredir fod angen cyflwyno arolygon pellach o safbwynt y mater hwn, credir felly fod gofynion polisi B20 o’r CDU yn cael ei fodloni.

5.6.3 Er hyn, awgrymwyd y dylid cynnwys amod i gytuno ar drefniadau goleuo’r safle er mwyn sicrhau na fyddai unrhyw olau ar y safle yn amharu ar ddefnydd yr ardal gyfagos gan rywogaethau wedi eu gwarchod. O wneud hyn credir fod nid yn unig modd gwarchod y rhywogaethau yma ond hefyd fod mwynderau cyffredinol hefyd yn cael eu gwarchod o safbwynt llygredd golau. Trwy gytuno ar y manylion yma felly credir y byddai gofynion polisi B34 o’r CDU yn cael ei fodloni.

5.7 **Hanes cynllunio perthnasol**

5.7.1 Mae’r hanes cynllunio sydd wedi ei nodi eisioes yn yr adroddiad hwn yn cyfeirio at ganiatadau blaenorol a roddwyd ar gyfer datblygiadau manwerthu ar y safle yma. Mae caniatad yn parhau i fodoli ar gyfer uned manwerthu ar wahan o fewn y safle sydd heb ei adeiladu, rhoddwyd amod ar y caniatad yma i gyfyngu defnydd yr adeilad ar gyfer gwerthiant nwyddau di-fwyd ac felly credir fod yr elfen yma yn caniatau defnydd gymharol ben agored.

5.7.2 O ystyried hyn, credir y byddai caniatáu uned manwerthu bwyd fel a fwriedir gyda’r cais diweddaraf yma yn llai niweidiol na’r hyn a ellir ei godi heb ganiatad pellach. Credir fod yr hanes cynllunio yma yn ystyriaeth faterol wrth benderfynu’r cais hwn.

5.8 **Materion Llifogydd**

5.8.1 Fel y nodir uchod, mae pryderon wedi eu hamlygu gan Cyfoeth Naturiol Cymru o safbwynt materion llifogydd. Mae Asesiad Canlyniadau Llifogydd wedi eu cyflwyno gyda’r cais ond nid oedd CNC yn credu fod y wybodaeth yn ddigonol i asesu yn llawn unrhyw effaith llifogydd ar safle’r datblygiad a’r ardal ehangach.

5.8.2 Mae trafodaethau wedi ac yn parhau i gael eu cynnal rhwng peirianwyr yr ymgeisydd a swyddogion CNC er mwyn cytuno ar fanylion Asesiad Canlyniadau Llifogydd diwygiedig i gynnwys mesurau fydd eu hangen i warchod y safle a sicrhau na fydd y datblygiad yn amharu ar safleoedd eraill neu’n ychwanegu at bryderon llifogydd oddiar y safle.

5.8.3 Ar adeg ysgrifennu’r adroddiad hwn, nid yw’r asesiad yma na barn ffurfiol CNC arno wedi ei dderbyn, ond o drafod y mater ar lafar gyda’r partïon perthnasol deallir fod modd dod i ganlyniad derbyniol a chytundeb ynglŷn â’r mater. O dderbyn y cadarnhad yma gan CNC, credir y byddai’r datblygiad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi B29 o’r CDU.

5.9 **Materion Ieithyddol a Chymunedol**

5.9.1 Cyflwynwyd asesiad ieithyddol fel rhan o'r cais hwn, fe aseswyd ei gynnwys gan swyddogion yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd. Mae'r Uned yn datgan na chredir y byddai natur a graddfa'r datblygiad arfaethedig yn debygol o gael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg yn lleol.

5.9.2 Yn wir maent yn ategu fod ffigyrau diweddaraf y cyfrifiad yn dangos fod lleihad yn nifer poblogaeth 0-19 mlwydd oed yn ward Gorllewin Porthmadog ag y byddai darparu cyfleoedd gwaith fel yma yn un ffordd o gadw'r boblogaeth yma a chynnal yr iaith yn lleol.

5.9.3 Mi fyddai'r cyfleon gwaith yn deillio o'r datblygiad hwn o fudd i gadw'r boblogaeth bresennol yn yr ardal ag yn ei dro yn debygol o gael effaith bositif ar hyfywdra'r iaith Gymraeg. Ni ragwelir y byddai'r datblygiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar fewnfudiad i'r ardal.

5.9.4 Awgrymir fod mesurau lliniaru er mwyn gwarchod a hyrwyddo'r iaith Gymraeg yn cael eu gweithredu fel rhan o'r cais megis arwyddion yn y Gymraeg a chynnig cyfleon i ddysgu am y Gymraeg.

5.9.5 O ystyried yr ymateb uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau A1 ac A3 o'r CDU.

5.10 **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

5.10.1 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r materion cynllunio perthnasol a godwyd yn y sylwadau a dderbyniwyd ynglyn a'r cais ac mae ystyriaeth lawn wedi ei roi i'r materion hyn yn yr asesiad uchod.

6. Casgliadau:

6.1 Fe welir o'r adroddiad hwn fod nifer o ystyriaethau materol yn berthnasol wrth benderfynu cais. Mae polisiau a chanllawiau mabwysiedig lleol a chenedlaethol yn datgan yn glir fod rhagdybiaeth o blaid caniatau cais o'r fath yn ddibynnol ar fodloni meini prawf penodol ynghlwm a'r polisiau hyn os nad oes rhesymau cryf dros ei wrthod ac na ddylid gwrthod os gellir ei reoli'n dderbyniol trwy osod amodau penodol.

6.2 Rhoddir ystyriaeth i effaith y datblygiad arfaethedig ar ganol y dref yn ei gyfanrwydd, ac fe ystyrir yn yr achos yma ar sail y wybodaeth a thystiolaeth a gyflwynwyd yn ogystal â'r asesiad trylwyr ohono, fod y bwriad yn dderbyniol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau perthnasol.

6.3 Mae defnydd manwerthu eisioes yn bodoli ar y safle ac mae'r egwyddor o ddatblygu'r safle ar gyfer datblygiad manwerthu pellach eisioes wedi ei dderbyn a'i gymeradwyo trwy gais cynllunio ffurfiol. Mae'r cais hwnnw yn parhau yn fyw ac y byddai o'i wethredu yn gallu darparu uned manwerthu heb unrhyw rwystr o ran gwerthiant o fewn y safle. Er na fyddai'r datblygiad sydd yn destun y cais hwn yn llai o ran arwynebedd llawr a greuir o'i gymharu gyda'r siop bresennol a'r uned y gellir ei chodi, mi fydd rheolaeth dros yr hyn a werthir yno trwy amodau ffurfiol. Fe gredir felly fod yr hyn a fwriedir yn yr achos yma yn debygol o fod yn llai niweidiol i ganol o dref o'i gymharu gyda'r defnydd a allai gael ei weithredu o'r safle pe byddai'r caniatad blaenorol yn cael ei weithredu yn llawn.

6.4 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol yn benodol y mater o 'fallback' sef yr hyn y gallai'r datblygwr ei ddatblygu o fewn y safle o ganlyniad i ganiatad cynllunio cynharach sydd yn parhau yn fyw, mae'r cais hwn yn cael ei ystyried yn dderbyniol ar sail yr hyn a ellir ei reoli trwy amodau o ran gwerthiant a defnydd.

6.5 Yn ogystal, credir y byddai’r datblygiad yma yn dod a budd i’r ardal leol trwy gynnig cyfleoedd gyflogaeth o’r newydd, yn darparu adeilad newydd o safon ac y byddai edrychiadau cyffredinol o amgylch y safle yn cael eu gwella.

6.6 I gadarnhau felly, rhoddwyd ystyriaeth lawn i’r holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a sylwadau a dderbyniwyd, ag o wneud hynny, credir fod y bwriad yma yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo’r hawl i’r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig i dderbyn cadarnhad gan CNC fod modd rheoli mesurau atal llifogydd i raddau derbyniol.

Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Tirlunio
4. Cynllun goleuo i’w gytuno
5. Cyfyngu defnydd/math o nwyddau/amser/danfon nwyddau
6. Priffyrdd
7. Dwr Cymru
8. Cyfyngu lloriau ychwanegol
9. Cyfyngu i un uned manwerthu yn unig a dim rhannu yn y dyfodol
10. Deunyddiau i’w cytuno
11. Cyfnod/dull dymchwel
12. Oriau gwaith yn ystod cyfnod adeiladu
13. Amodau perthnasol yn ymwneud gyda heoli/atal llifogi
14. Amodau llwybr cyhoeddus