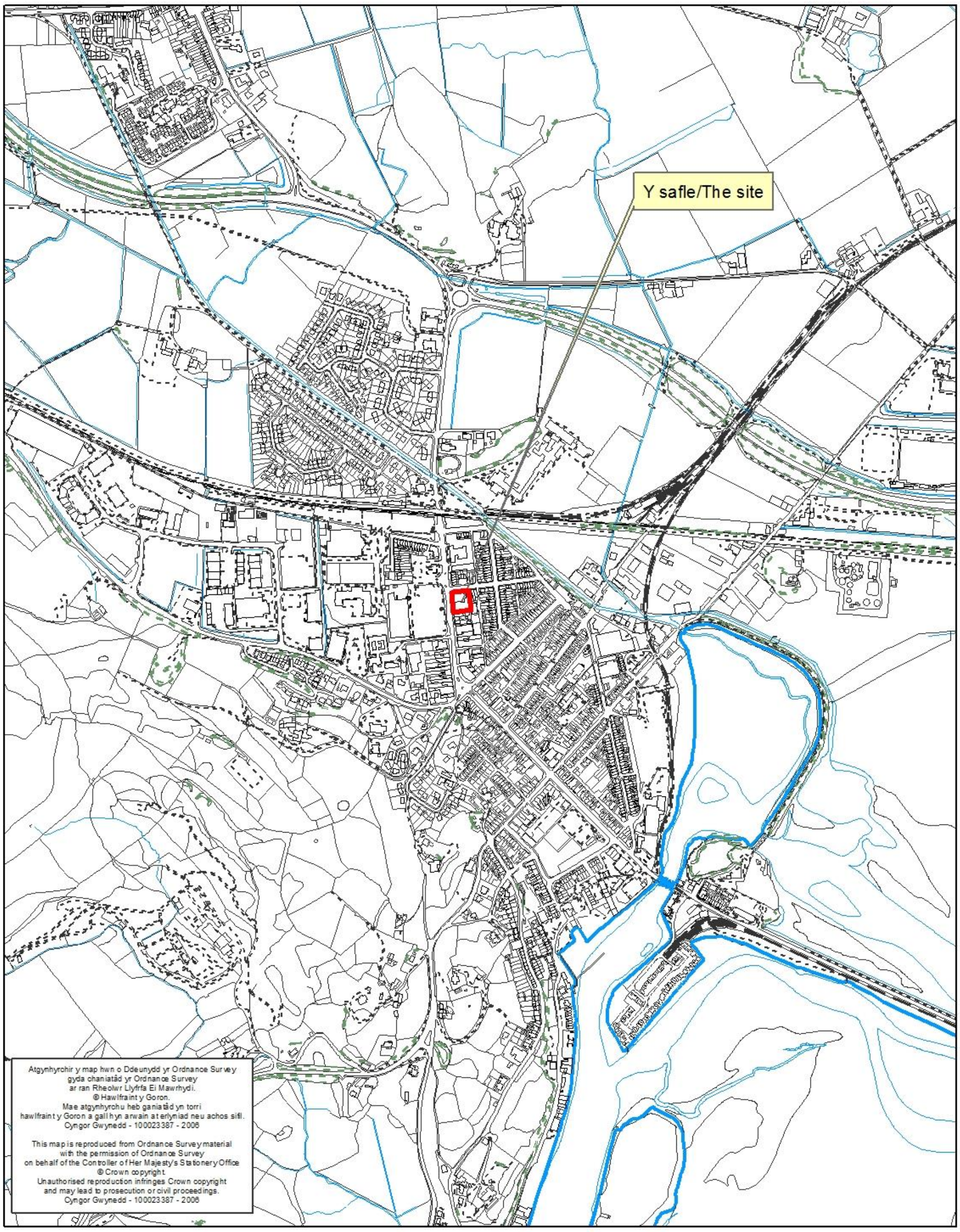
Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C14-0984-44-HD

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



Cais Rhif:	C14/0984/44/HD
Dyddiad Cofrestru:	14/10/2014
Math y Cais:	Hysbysiad Dymchwel
Cymuned:	Porthmadog
Ward:	Dwyrain Porthmadog East

Bwriad:	CAIS AM GANIATAD YMLAEN LLAW I DDYMCHWEL YR ADEILAD PRESENNOL
Lleoliad:	COLISEUM CINEMA, STRYD FAWR, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9HD

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais am ganiatâd o flaen llaw yw hwn ar gyfer dymchwel cyn sinema a chlirio'r safle.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn canol tref diffiniedig a ffin datblygu Porthmadog. Mae ardaloedd preswyl i ogledd a dwyrain y safle. I'r de ac i'r gorllewin o'r safle mae ardal fwy masnachol gydag archfarchnad a cymysg o wahanol siopau, llefydd bwyta a swyddfeydd.

1.3 Ymddengys o'r wybodaeth a dderbyniwyd nad yw'n hyfyw i gadw'r adeilad presennol. Mae cyflwr presennol yr adeilad yn gymharol wael ac mae'r ymgeisydd yn awyddus i ddymchwel yr adeilad a chlirio'r safle cyn i'r cyflwr waethygu gyda'r bwriad o ail ddatblygu'r safle at ddibenion masnachol.

1.4 Cyflwynir y cais hwn gerbron y pwyllgor cynllunio gan y derbyniwyd mwy na 3 gwrthwynebiad i'r bwriad.

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 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 B23 MWYNDERAU- Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig mwynderau'r ardal leol.

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.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygiad Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd) Atodlen 2 Rhan 31 - Dymchwel

Cylchlythyr 31/95 – Rheolaeth Cynllunio ar ddymchwel.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn.
Uned Trafnidiaeth:	Nid oes gwrthwynebiad i'r cais uchod. Rhaid fodd bynnag sicrhau na fyddai'r gweithgareddau dymchwel yn cael unrhyw effaith ar y rhwydwaith ffyrdd a phalmentydd cyfagos ac argymhellir nodiadau safonol i warchod y rhwydwaith hwn. Rhaid i'r ymgeisydd/datblygwr gytuno ar 'Gytundeb Traffig Anghyffredin' o dan Adran 59 o Ddeddf Priffyrdd 1980, er mwyn gwarchod cyflwr y rhwydwaith ffyrdd yr effeithir arno yn ystod y cyfnod dymchwel/adeiladu.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dylai'r gwaith dymchwel cael ei gwblhau yn unol â'r adroddiad ystlumod. Maent hefyd yn sôn am ddulliau gwaredu gwastraff a materion llygredd.
Uned Bioamrywiaeth:	Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ystlumod pellach gan North Wales Bat Services dyddiedig 6ed Gorffennaf 2015. Yn ôl yr adroddiad nid oedd yna dystiolaeth o ystlumod nag adar yn yr adeilad. Nid oes pryderon ecolegol ynglŷn â'r bwriad i ddymchwel yr hen sinema.
Iechyd yr Amgylchedd Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn.
The Theatres Trust:	Mae'r adeilad yn adnodd cymunedol a bydd yn anodd ac annhebyg cael cyfleuster tebyg yn ei le. Mae blaen yr adeilad o werth pensaernïol sydd yn cyfrannu at gymeriad y stryd. Awgrymu fod ardal cadwraeth Porthmadog yn cael ei ehangu. Cydnabod bod y cais yn un am hysbysebid ymlaen llaw ond yn annog y Cyngor i weithio gyda'r ymgeisydd i drio ffurfio cynllun fyddai'n cadw'r adeilad.
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd:	Mae'r adeilad o ddiddordeb hanesyddol ac yn ffurfio rhan o amgylchedd hanesyddol adeiledig y dref. Mae'r bwriad yn ymddangos yn anffodus ac yn golled ddiangen i'r amgylchedd hanesyddol. Cydnabod nid yw'r fframwaith cynllunio presennol yn caniatáu gwrthod ar y sail yma nac i osod amodau i yn gofyn am gofnod lliniaru. Os ydi'r cais yn cael ei ganiatáu mae angen nodyn gwybodaeth yn gofyn am record ffotograffig o'r adeilad.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gyrrwyd llythyrau ymgynghoriad i drigolion lleol. Mae’r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd un ohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Angen cynllun rheoli gwastraff i’r safle (ynghyd â chaniatadau eraill) cyn dechrau gwaith.
- Cwestiynu a oes angen asesiad archeolegol o blot y sinema.

Derbyniwyd llythyr yn cefnogi ar sail:

- Mae’r hen adeilad wedi sefyll yn flêr rhy hir. Mae angen buddsoddiad mawr i atgyweirio’r adeilad i ddefnydd newydd. Dymchwel ydy’r opsiwn gorau gan nad oes diddordeb gan fuddsoddwyr.

Yn ogystal â’r sylwadau uchod derbyniwyd dros 300 o wrthwynebiadau nad oedd yn wrthwynebiadau cynllunio dilys (hynny yw, sylwadau sydd ddim yn ymwneud â dulliau dymchwel a gwaith adfer ar y safle) oedd yn cynnwys:

- Bydd y cynllun yn gadael Porthmadog heb Sinema
- Mae’r adeilad yn rhan o dreftadaeth a diwylliant Porthmadog.
- Mae’r adeilad yn haeddu ei restru.
- Byddai’n well cael defnydd newydd i’r adeilad yn hytrach na ddymchwel.
- Adeilad hanesyddol
- Dim cyfiawnhad dros ddymchwel
- Nid oes risg o ddirywiad yn y dyfodol agos.
- Mae’r adeilad yn cyfrannu at y strydwedd.
- Byddai atgyweirio’r adeilad yn cyfrannu at adnewyddu’r dref
- Angen adolygu’r ardal cadwraeth i gynnwys yr adeilad a'r ardal o’i gwmpas.
- Byddai’n golled fawr i’r gymuned.
- Colled o adnodd i’r dref.
- Bydd safon beth bynnag y daw yn ei le yn gwbl israddol ac yn ddi-uchelgais.
- Bydd ai defnydd fel adnodd cymunedol yn well.
- Mae’r adeilad yn adnodd pwysig i’r gymuned.
- Mae’r adeilad o ansawdd pensaernïol uchel
- Enghraifft brin o’r sinemâu a oedd yn blith dros yr ardal
- Mae yna ddiffyg cyfleusterau cymunedol yn yr ardal yn barod
- Dim angen mwy o siopa ar y safle, digon o siopa gwag ym Mhorthmadog yn barod.
- Angen gwarchod adeiladau ‘art deco’.
- Angen gwarchod blaen yr adeilad.
- Atgofion o fynd i’r sinema
- Dim llawer o adeiladau gwreiddiol Porthmadog ar ôl bydd hyn yn golled o dirnod pwysig arall.

- Mae'r adeilad yn cynrychioli cyfnod llewyrchus yn hanes y dref.
- Mae twristiaeth yn bwysig i economi Porthmadog , mae stripio tref o gymeriad ond yn gallu bod yn ddrwg i hyn.
- Angen cadw hanes, dim colli.
- Angen i'r Cyngor helpu i ail agor y sinema.
- Bydd yn niweidiol i gymeriad y dref

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 **Egwyddor y datblygiad**

5.2 Mae dymchwel adeiladu o'r fath yn 'ddatblygiad' ac o ganlyniad mae cynlluniau o'r fath yn disgyn o dan reolaeth cynllunio. Er hynny, mae dymchwel yn cael ei ganiatáu o dan Ran 31 o Atodlen 2 o'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995 (fel y'i diwygiwyd). Mae hyn y golygu nad oes angen caniatâd cynllunio ffurfiol ar gyfer dymchwel adeiladau os yw'r datblygwr yn cydymffurfio gyda gofynion Rhan 31.

5.3 Mae'r meini prawf yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno hysbysiad ymlaen llaw i'r awdurdod cynllunio lleol benderfynu a oes angen caniatâd ymlaen llaw gan yr awdurdod ar gyfer y dull dymchwel ac unrhyw waith adfer y bwriedir ei wneud ar y safle. O ganlyniad **yr unig ystyriaethau sydd o dan sylw yw'r dull dymchwel a'r gwaith adfer**.

5.4 Derbyniwyd sylwadau gan Uned Bioamrywiaeth y Cyngor yn gofyn am arolwg ystlumod er mwyn asesu os bydd y gwaith dymchwel yn effeithio ystlumod. Yn sgil hyn, hysbysebwyd yr ymgeisydd fod angen caniatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dymchwel yr adeilad a gofynnwyd am asesiad ystlumod.

5.5 Trwy'r hawliau a ganiateir, mae'r egwyddor o ddymchwel adeiladau yn cael ei dderbyn ac oherwydd hyn mae egwyddor y bwriad hwn yn dderbyniol.

Materion yn ymwneud gyda'r dull dymchwel a gwaith adfer ar y safle.

5.6 Er nad oes angen caniatâd cynllunio i ddymchwel adeiladau, mae'r materion sy'n gysylltiedig i'r dull o ddymchwel a gwaith adfer y safle yn disgyn o dan reolaeth cynllunio. Mae nifer o bolisïau'r CDUG felly yn berthnasol wrth asesu'r cais.

5.7 Mae polisi B20 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud â diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol a chenedlaethol. Mewn ymateb i sylwadau cychwynnol gan Dîm Bioamrywiaeth y Cyngor, derbyniwyd asesiad ystlumod. Mae'r adroddiad yn datgan, nad oes tystiolaeth o ystlumod nac adar yn yr adeilad. Yn dilyn hyn nid oedd gan Dîm Bioamrywiaeth y Cyngor na Chyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad os yw'r gwaith dymchwel yn cael ei gwblhau yn unol ag argymhellion yr adroddiad ystlumod. Ystyrir felly fod y cais yn cwrdd ag anghenion polisi B20.

5.8 Mae polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud ag asesu cynigion yn nhermau eu heffaith ar fwynderau'r ardal a thrigolion cyfagos. Rhaid cydnabod yn ystod unrhyw waith adeiladau neu ddymchwel fe fydd yna gyfnod o aflonyddwch

sy'n wahanol i'r amodau byw arferol. Nid yw'r datganiad dymchwel yn cyfeirio at amseroedd gweithio ar y safle ac o ganlyniad ystyrir yn rhesymol i gyfyngu oriau gweithio ar y safle er mwyn gwarchod mwynderau preswyl yr ardal.

5.9 Mae'r safle wedi ei leoli mewn lle amlwg oddi ar un o brif strydoedd Porthmadog. Mae effaith gweledol y safle yn dilyn y gwaith dymchwel felly yn bwysig, enwedig gan nad oes cais neu ganiatâd cynllunio am unrhyw ddefnydd newydd i'r safle. Mae'r datganiad dymchwel amlinellol yn datgan byddai'r safle yn cael ei adael yn lefel yn unol gyda lefelau tir cyfagos ac yn rhydd o unrhyw rwbel rhydd. Er hynny nid oes manylion o ddeunyddiau, edrychiad terfynol y safle na manylion o unrhyw ffensys neu ddulliau o amgáu'r safle. Mae'r datganiad dull amlinellol yn datgan byddai datganiad dull terfynol yn cael ei gyflwyno cyn dechrau unrhyw waith dymchwel. Er mwyn sicrhau hyn, ystyrir yn briodol i osod amod i sicrhau fod manylion llawn yn cael ei gyflwyno mewn ffurf datganiad dull manwl a chymeradwyo gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol a bod y gwaith yn cael ei gwblhau mewn amser rhesymol. Dylai'r datganiad dull hefyd gynnwys manylion o gynllun rheolaeth y safle yn dilyn cwblhau'r gwaith adfer er mwyn sicrhau na fyddai'r safle gwag yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar fwynderau'r ardal yn yr hirdymor. Gydag amodau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

5.10 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn ymwneud a diogelwch ar ffyrdd a strydoedd, ac mae'n caniatáu cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig. Nid oes gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Ar sail hyn, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisi CH33 uchod.

5.11 Ar sail yr uchod felly, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio a gofynion polisïau B20, B23 a CH33 o'r CDU.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.12 Derbyniwyd nifer fawr o sylwadau yn gofyn i'r adeilad gael ei warchod fel adeilad rhestredig. Yn sgil hyn fe wnaeth CADW asesiad o'r adeilad a phenderfynwyd peidio rhestru'r adeilad gan nad yw'n cyrraedd safonau rhestru CADW.

5.13 Derbyniwyd sylwadau yn cwestiynu a oes angen asesiad archeolegol ar y safle. Yn ychwanegol i hyn derbyniwyd sylwadau gan Wasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd. Mae'r gwasanaeth yn cydnabod bod yr adeilad o ddiddordeb hanesyddol ac os yw'r cais yn cael ei ganiatáu, mae angen nodyn gwybodaeth yn gofyn am record ffotograffig o'r adeilad.

5.14 Derbyniwyd sylwadau yn ymwneud â'r angen am gynllun rheoli gwastraff. Mae'r sylwadau hyn yn cael ei adlewyrchu yn sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru. Er hynny, mae'r materion yma yn cael ei rheoli trwy ddeddfwriaeth arall sydd tu hwnt i'r system cynllunio. Nid yw'n angenrheidiol nac yn rhesymol i ddyblygu rheolau sy'n bodoli yn barod, rheolau bydd rhaid i'r datblygwr gydymffurfio gyda nhw beth bynnag.

5.15 Mae'r Awdurdod Cynllunio yn cydnabod y teimladau cryf sydd yn bodoli tuag at gadw'r yr adeilad. Er hynny, rhaid penderfynu'r cais yn unol â gofynion yr hawliau a ganiateir a'r materion perthnasol. Mae materion eraill, megis hanes yr adeilad, dyluniad datblygiadau newydd, defnydd tir, effaith ar yr economi, oll y tu hwnt i

ystyriaethau’r cais ger bron. Nid yw’n rhesymol nac yn briodol i asesu nac i benderfynu’r cais ar sail materion sydd tu hwnt i ystyriaethau materol y cais.

6. Casgliadau:

6.1 Nid yw’r bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol nac yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau’r ardal leol na thai cyfagos, diogelwch ffyrdd na rhywogaethau sy’n cael eu gwarchod, felly ystyrir yn dderbyniol i’w ganiatáu.

6.2 Mae’r gwrthwynebiadau cynllunio perthnasol wedi cael ystyriaeth lawn wrth asesu’r cais. Er hynny, oherwydd y rheolau sy’n caniatáu dymchwel, rhaid penderfynu’r cais yn unol ar ystyriaethau materol sy’n cael ei nodi yn y Gorchymyn Datblygu Cyffredinol a Ganiateir. Nid oes tystiolaeth o unrhyw reswm cynllunio materol sy’n berthnasol i’r dull dymchwel a gwaith adfer ar y safle i wrthod y cais. Ystyrir felly fod y cais yn dderbyniol yn ddarostyngedig i’r amodau isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Rhaid i'r gwaith dymchwel a chlirio safle cael ei gynnal rhwng 08.00 - 18.00 ar ddydd Llun i ddydd Gwener, 08.00 - 13.00 ar ddydd Sadwrn a dim gwaith o gwbl ar ddydd Sul neu Wyliau'r Banc.
3. Cyn dechrau unrhyw waith datblygu rhaid cyflwyno a derbyn cymeradwyaeth ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol datganiad dull manwl yn cynnwys manylion o ddeunyddiau, edrychiad terfynol y safle, rheolaeth y safle yn dilyn cwblhau'r gwaith adfer ynghyd a manylion o unrhyw ffensys neu ddulliau i amgáu'r safle. Rhaid cwblhau'r gwaith a chadw’r safle yn unol â’r datganiad dull manwl a gymeradwywyd ac oddi fewn i 2 mis o ddymchwel yr adeilad.
4. Yn unol â’r cynlluniau a’r adroddiad ystlumod.

Nodiadau gwybodaeth:

- Trafnidiaeth
- Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd