Rhif: 8

Cais Rhif:	**C17/0116/08/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**06/02/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Penrhyndeudraeth**
Ward:	**Penrhyndeudraeth**
Bwriad:	**Cais llawn i godi adeilad gwasanaethau cynnal newydd i gynnwys storfeydd, gweithdai, ty golchi a swyddfeydd ynghyd phlannu coedlan newydd ar dir cyfagos**
Lleoliad:	**Gweithdai Portmeirion, Portmeirion, Penrhyndeudraeth, Gwynedd LL48 6ER**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATAU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn i godi adeilad gwasanaethol newydd fydd yn gweithredu fel storfa, gweithdy, tŷ golchi a swyddfeydd ynghyd a phlannu coedlan newydd ar dir cyfagos.

1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli ar gyrion pentref trawiadol Portmeirion mewn lleoliad ble gwelir amrywiol ddefnydd gan gynnwys llecynnau storio deunyddiau, cadw biniau, llecynnau parcio ac yn y blaen tra bod rhan o'r safle hefyd yn cael ei ddefnyddio i gadw amrywiol gynhwysyddion storio metel. Mae adeilad presennol wedi ei godi i ochr safle'r cais ar gyfer defnydd biomas tra bod gwaith tirlunio wedi ei gynnal yn gyffredinol oddi amgylch yr ardal gyfagos. Mae nifer o goed aeddfed o fewn y safle ac yn gyffredinol yn yr ardal gyfagos. Mae'r safle o fewn ffîn Ardal Gadwraeth ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Gwarchod y Dirwedd.

1.3 Mi fyddai'r adeilad gyda arwynebedd llawr o 999m² ac yn mesur 5.4m i'r crib, byddai wedi ei orffen yn allanol gyda chyfuniad o baneli rhychiog a waliau o floc wedi ei orffen gyda rendr llyfn. Oddi mewn, mi fyddai'n darparu gofod ar gyfer y canlynol:

- Tŷ golchi
- Depot cyffredinol
- Storfeydd siopau Portmeirion, Gwyl Rhif 6, Archif, Cynnal
- Swyddfeydd ac adnoddau cysylltiol megis cegin a thoiledau
- Bragdy

Oherwydd y golled o goed o ganlyniad i'r datblygiad yn ogystal â'r angen i warchod mwynderau gweledol, mae'n fwriad i blannu coedlan newydd ar dir i gyfeiriad y gogledd o'r safle. Golygai hyn y bydd dros 500 o goed cynhenid yn cael eu plannu o'r newydd.

1.4 Fe roddwyd cyngor cyn cyflwyno cais ynglŷn â'r bwriad hwn ac fe gyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd na ellir delio a chais o'r maint yma o dan y drefn ddirprwyedig.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH - Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio

ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B10 - DIOGELU A CHYFOETHOGI ARDALOEDD GWARCHOD Y DIRWEDD - Yn diogelu a chyfoethogi Ardaloedd Gwarchod y Tirlun drwy sicrhau fod yn rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i osgoi niwed arwyddocaol i nodweddion cydnabyddedig.

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 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 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 D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL
Caniatau 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.

2.4 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Fersiwn Cyfansawdd yn cynnwys Newidiadau Materion sy'n Codi, Ionawr 2017)**

POLISI PCYFF1: Meini prawf datblygu

POLISI PCYFF 2: Dylunio a siapio lle

POLISI PCYFF 3: Dylunio a thriweddu

POLISI CYF 5: Ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant

POLISI A1: Ardaloedd cadwraeth

POLISI AMG : Cadwraeth bioamrywiaeth lleol

POLISI AMG 2: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd lleol

2.5 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016
NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth natur
NCT 12: Dylunio
NCT 23: Datblygiadau Economaidd

Cylchlythyr 61/96: Adeiladau hanesyddol ac ardaloedd cadwraeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Mae hanes cynllunio sylweddol i safle Portmeirion yn ei gyfanrwydd, yn berthnasol yn yr achos yma mae'r canlynol oherwydd ei leoliad yn gyfochrog a safle'r cais presennol yma:

Cais C15/0040/08/LL - codi adeilad ar gyfer defnydd biomas ynghyd a thrac mynediad gysylltiol - caniatawyd 14/07/15

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru:	Dim sylw
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth:	Sylwadau a chyngor cyffredinol a'r angen i gynnwys amodau mewn perthynas â thirlunio a goleuo.
Uned Llwybrau:	Heb eu derbyn
Swyddog Cadwraeth:	Dim sylwadau
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol, ar y safle ag fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth o fewn y cyfnod statudol

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisi D8 o GDUG yn berthnasol i’r cais hwn. Mae’r polisi yma yn 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. Gwelir mai adeilad i wasanaethu’r busnes sefydledig presennol a fwriedir yn yr achos yma, credir felly fod egwyddor y bwriad yn unol â gofynion polisi D8.

5.2 Mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu mabwysiedig, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2001 - 2016) yw’r ‘Cynllun Datblygu’ ar hyn o bryd ag fe fydd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl ar y Cyd) yn disodli’r Cynllun Unedol fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae’n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn cael ei fabwysiadu yn ystod Gorffennaf 2017.

5.3 Wrth ddelio gydag unrhyw gais cynllunio, y prawf statudol ddylai fod yr ystyriaeth gyntaf ar bob achlysur, h.y. mae’n ofynnol gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio yn unol â’r cynllun datblygu, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Mae’r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio berthnasol rŵan ar gyfer diben rheoli datblygu. Mae paragraff 3.1.3 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

“Gallai ystyriaethau perthnasol gynnwys yr amgylchiadau presennol, polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi’n cael ei baratoi a pholisïau cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol...”.

5.4 Er bod nifer o bolisïau wedi cael eu trafod yn fanwl yn ystod Gwrandawiadau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, ni fyddwn yn gwybod gyda sicrwydd beth fydd cynnwys y Cynllun tan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad rhwymol.

5.5 Mae paragraff 2.14.1 o Bolisi Cynllunio Cymru yn datgan:

“...wrth ystyried faint o bwys i’w osod ar bolisïau penodol mewn CDLl sydd ar y gweill sy’n berthnasol i gynnig neilltuol, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol ystyried yn ofalus y dystiolaeth waelodol a’r cefndir i’r polisïau. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn.”

5.6 Yn yr achos hwn, mae polisïau’r CDLl ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisïau hyn yn gyson gyda pholisïau’r Cynllun Datblygu Unedol a’r Cyngor Cenedlaethol perthnasol a geir yn PCC, fe ystyrir bod yr asesiad uchod ac argymhelliad yr adroddiad hwn yn gyson gyda'r polisi allddyfodol.

Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ar gyrion rhan o safle eang Portmeirion yn gyfochrog gyda adeilad biomass presennol ag nid nepell o brif faes parcio ymwelwyr dydd y pentref. Mae’r ardal gyfagos yn cynnwys nifer helaeth o goed aeddfed o amrywiol rywogaeth.

5.8 Mae'r safle presennol yn cynnwys nifer o strwythurau, mannau storio deunyddiau, biniau ag offer, credir y byddai adeilad pwrpasol o'r newydd fel yma yn gwaredu'r ymddangosiad 'di-drefn' presennol. Cydnabyddir fod yr adeilad yn sylweddol ac o ymddangosiad 'diwydiannol' o fewn ardal sensitif o ran dynodiadau ac edrychiad. Er hynny, credir y byddai'r bwriad yn gyfle i dwtio'r safle gan y byddai'n cynnwys gofod mewnol i storio offer yn gwaredu eitemau presennol megis yr amrywiol gynhwysyddion metel sydd yn cael eu ystyried yn annerbyniol o ran edrychiadau a'r effaith ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.9 Mi fydd yr adeilad arfaethedig yn cael ei leoli yn gyfochrog i adeilad biomass presennol, a gan fod y safle ar lefel tir sydd fymryn yn uwch, byddai'r crib oddeutu 1m yn uwch na'r adeilad biomass. Er hynny, ni chredir y byddai'n gwbl annerbyniol o ran ei faint nac ei leoliad. Mae'r dyluniad yn safonol ar gyfer y math yma o adeilad er mwyn ei wneud yn ymarferol ac felly ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisi B22 o'r CDU.

5.10 Mae'r gorffeniadau allanol terfynol i'w cytuno trwy amod ffurfiol, mi fydd hyn yn sicrhau fod yr elfen yma yn dderbyniol ac felly yn bodloni gofynion polisi B25 o'r CDU.

5.11 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gadwraeth ac Ardal Gwarchod y Dirwedd. Ni chredir y byddai'r adeilad oherwydd ei faint, dyluniad a gorffeniad yn cael ardrawiad ar nodweddion na chymeriad yr ardaloedd gwarchodedig hyn ac felly ni chredir fod y bwriedig yn annerbyniol o safbwynt gofynion polisïau B4 a B10 o'r CDU.

5.12 Lleolir y tai preswyl agosaf ar dir sydd yn uwch ac oddeutu 160 - 240m i ffwrdd i gyfeiriad y gogledd a'r gogledd orllewin o safle'r cais. Mae ymgais i warchod mwynderau gweledol yr ardal a mwynderau preswyl y tai agosaf trwy blannu coedlan a thrwy wneud hyn yn ogystal â gofyn am amod am dirlunio pellach ystyrir na fydd effaith niweidiol annerbyniol ar fwynderau preswyl lleol na mwynderau gweledol. O ystyried defnydd a chyflwr presennol y safle, yr hyn a fwriedir o ran defnydd, edrychiad, maint ac yn y blaen ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar drigolion lleol ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi B23 o'r CDU.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig o fewn safle eang Portmeirion ac oherwydd hynny, ni fyddai yn amharu ar unrhyw brifford gyhoeddus. Mae elfen o'r bwriad sydd yn golygu sefydlu golchdy dillad pwrpasol o fewn rhan o'r adeilad yn golygu na fydd angen danfoniadau cyson fel a geir yn bresennol gan gwmni allanol. Golygai hyn y bydd lleihad yn nifer y loriau sydd yn gwasanaethau'r safle o'r brifffordd agosaf sydd yn welliant o ran lleihau nifer y symudiadau.

5.14 Mae llwybr cyhoeddus yn rhedeg heibio rhan o ffin y safle, ond ni chredir y byddai'r bwriad yn maharu ar nac yn cael unrhyw effaith ar symudiadau presennol ar y llwybr hyn. Ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt y materion hyn a'i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau CH22 a CH33 o'r CDU.

Materion bioamrywiaeth

5.15 Mae'r datblygiad arfaethedig yn golygu torri rhai coed presennol o fewn y safle, mae sylwadau wedi eu derbyn gan yr Uned Bioamrywiaeth sydd yn datgan y dylid cynnal gwaith torri coed y tu allan i gyfnod nythu adar ac o gwblhau'r datblygiad na ddylid

goleuo'r safle i raddau ble fyddai'n amharu ar goedlan hynafol. Awgrymir cynnwys amodau perthnasol er mwyn sicrhau y bydd y gofynion uchod yn cael eu bodloni a thrwy hynny, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 o'r CDU.

5.16 Mae trafodaethau wedi eu cynnal rhwng Uwch Swyddog yr Uned Bioamrywiaeth a'r ymgeisydd er mwyn cytuno ar fesurau priodol i liniaru effaith y colled o goed ar y safle. Gwelir fod cynnig i blannu coedlan gyda rhywogaethau cynhenid ar dir gerllaw a bod manylion cynllun tirlunio pellach yn cael ei yrru er cytuno ar gyfer ardaloedd eraill i blannu coed. Credir fod y mesurau yma yn dderbyniol a'u bod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B27 o'r CDU.

Yr economi

5.17 Mae'r adeilad arfaethedig yn bennaf yn cael ei ddatblygu ar gyfer darparu adnoddau gwell na'r hyn sydd yma yn bresennol er mwyn storio a chadw amrywiol nwyddau. Gwelir hefyd fod elfennau ynghlwm sydd yn ehangu fymryn ar fentrau presennol Portmeirion trwy leoli Tŷ Golchi a Bragdy newydd o fewn yr adeilad. Teimlir fod yr elfennau yma yn bwysig i'w cefnogi gan eu bod gyda'r potensial i greu cyfleon gwaith ychwanegol a thrwy hynny yn ehangu a chryfhau menter sefydledig Portmeirion. Credir fod hyn yn elfen a gefnogir gan bolisi D8 o'r CDU.

Unrhyw ystyriaethau eraill

5.18 Cynhaliwyd trafodaeth cyn cyflwyno cais ffurfiol ble cadarnhawyd fod egwyddor yr hyn a fwriedir yn dderbyniol yn ddarostyngedig i gyflwyno manylion llawn trwy gais cynllunio ffurfiol, ystyriaeth lawn i'r holl ymatebion a dderbynnir o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus a'i gydymffurfiaeth gyda polisiau mabwysiedig y Cyngor.

6. Casgliadau:

6.1 O ystyried yr uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol yn ogystal â sylwadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y bwriad fel a ddangosir yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod ac felly yn dderbyniol i'w ganiatáu.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Tirlunio
5. Cynllun Goleuo
6. Gwarchod llwybr cyhoeddus
7. Dwr Cymru
8. Cyfyngu defnydd
9. Gwaredu deunyddiau/offer presennol
10. Dim storio deunyddiau yn allanol