

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05-06-2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	SIAMBR DAFYDD ORWIG, CAERNARFON

Rhif: 7

Cais Rhif: C17/0287/44/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 03-04-2017**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Porthmadog

Ward: Gorllewin Porthmadog

Bwriad: Codi adeiladau storio a cynnal a chadw a darpariaeth storio poteli nwy LPG

**Lleoliad: Greenacres Caravan Park, , Morfa Bychan,
Porthmadog, Gwynedd, LL49 9YF**

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATAU AG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05-06-2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	SIAMBR DAFYDD ORWIG, CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i godi adeiladau storio a chynnal a chadw a darpariaeth storio poteli nwy LPG.
- 1.2 Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn safle carafanau presennol Greenacres yn Morfa Bychan rhwng safle trin gwastraff, prif adeiladau maes carafanau Greenacres a tai preswyl presennol. Mae'r safle ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Mae ffens uchel a llystyfiant o gwmpas y safle.
- 1.3 Mi fyddai'r prif adeilad gyda arwynebedd llawr o 205m² ac yn mesur 8m i'r crib, byddai wedi ei orffen yn allanol gyda chyfuniad o baneli rhychiog a waliau o floc wedi eu gorffen mewn lliwiau gwyrdd a llwyd. Mae bwriad hefyd codi adeilad storio peiriannau torri gwair. Byddai'r adeilad yma gyda arwynebedd llawr 36m² ac yn mesur 2.7m ar ei uchaf. Oddi mewn, mi fyddai'r brif adeilad yn darparu gofod ar gyfer y canlynol:
 - Tŷ golchi
 - Gweithdy
 - Storfeydd
 - Swyddfeydd ac adnoddau cysylltiol megis cegin a thoiledau

Mae'r bwriad hefyd yn golygu codi ffens 'chain link' 2m o uchel i gydweddu a'r ffens bresennol ac i greu compownd o fewn y iard bresennol i storio poteli nwy LPG. Mae gweddill y safle i aros ar gyfer storio cychod.

2. Polisiâu 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 champau 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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05-06-2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	SIAMBR DAFYDD ORWIG, CAERNARFON

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 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 thirweddu

2.5 **Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru fersiwn 9 2016

NCT 12: Dylunio

NCT 23: Datblygiadau Economaidd

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

C12/1082/44/LL - AIL TOI Y PWLL NOFIO PRESENNOL – CANIATAU - 13-Sep-2012

C13/0873/44/LL - Ail leoli safle 45 uned teithiol ar safle 'Pitsh a pytio' presennol a chodi adeilad toiledau, gosod ffordd wasanaethu a thirlunio – CANIATAU - 03-Mar-2014

C15/0658/44/HY - Cais i gadw arwydd goleuedig ger y fynedfa i'r safle – CANIATAU - 12-Aug-2015

C15/0872/44/LL - Cais ol-weithdredol i osod 6 llwyfan bren a gwaith cysylltiol er mwyn lleoli 6 pabell safari i gymeryd lle 6 safle carafán teithiol a ganiatawyd fel rhan o ganiatâd cynllunio cyfeirnod C13/0873/44/LL - CANIATAU - 09-Nov-2015

C15/1380/44/LL - Cais i newid amod 3 ar ganiatâd cynllunio C15/0872/44/LL er mwyn cadw llwyfannau pren yn eu lle trwy'r flwyddyn - GWRTHOD - 29-Feb-2016

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05-06-2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	SIAMBR DAFYDD ORWIG, CAERNARFON

4. **Ymgynghoriadau:**

- Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthod – cwestiynu’r angen am adeilad mor fawr. Effaith weledol ac agosatrwydd y datblygiad at adeiladau cyfagos.
- Uned Drafnidiaeth: Tybir na fuasai’r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
- Dŵr Cymru: Cynnig amodau safonol
- Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb ymateb
- Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol, ar y safle ag fe wybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben, derbyniwyd 2 ohebiaeth yn cynnwys y sylwadau isod:
- Sŵn ac arogl
 - Colli golygfa
 - Tirweddu
 - Camerau cctv

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 (CDLI 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 CDLI 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 CDLI 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, polisiâu mewn cynllun datblygu sydd wrthi’n cael ei baratoi a pholisiâu cynllunio Llywodraeth Cymru. Dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiâu cyfredol...”

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05-06-2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	SIAMBR DAFYDD ORWIG, CAERNARFON

5.4 Er bod nifer o bolisiâu 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 bolisiâu penodol mewn CDLI 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 polisiâu. Gall polisi cynllunio cenedlaethol hefyd fod yn ystyriaeth berthnasol yn yr amgylchiadau hyn.”

5.6 Yn yr achos hwn, mae polisiâu'r CDLI ar y Cyd fel y nodir yn 2.4 uchod yn berthnasol a gan fod y polisiâu hyn yn gyson gyda pholisiâu'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 safle carafannau eang Greenacres. Mae'r safle presennol yn cael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod ar hyn o bryd, ac mae wedi ei dirweddu'n sylweddol yn barod.

5.8 Cydnabyddir fod yr adeilad yn sylweddol ac o ymddangosiad 'diwydiannol', ond o ystyried maint y safle carafannau, ei leoliad a'r llystyfiant o gwmpas, credir y byddai'r bwriad yn gyfle i ddarparu 'canolfan' ar gyfer materion cynnal a chadw y safle.

5.9 Mi fydd yr adeilad arfaethedig yn cael ei leoli o fewn iard bresennol sydd ar dir lefel ac wedi ei amgylchynu gyda ffens 2m yn barod a thirweddu sylweddol. Credir y byddai'r bwriad yn dderbyniol o ran ei faint a'i 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, gan fod bwriad defnyddio cymysgedd o liwiau gwyrdd a llwyd ar hyn o bryd, ac o bosib y byddai cadw at un lliw yn well. Byddai hyn yn sicrhau fod yr elfen yma yn dderbyniol ac felly yn bodloni gofynion polisi B25 o'r CDU.

5.11 Lleolir y tai preswyl agosaf (dau deras o 4 a 5 tŷ) oddeutu 17m i ffwrdd o'r safle. Mae'r tir rhwng y tai yma a'r safle yn cynnwys llystyfiant sylweddol. Mae trigolion 2 o'r tai teras yma wedi gwrthwynebu'r cais ar sail sŵn ac arogl, colli golygfa, tirweddu a camerâu cctv.

5.12 Mae'r gwrthwynebwyr yn nodi y byddai'r datblygiad yn debygol o achosi sŵn o natur agor a cau drysau rowlio; ac maent yn nodi eu bod yn dioddef o effaith sŵn ac arogl o'r safle yn barod. Nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan Uned Gwarchod y Cyhoedd. Mae'r trigolion yma yn byw ar gyrion safle carafannau presennol, ac mae'r bwriad yn golygu defnyddio iard waith bresennol i godi adeiladau a chreu compownd ar gyfer hwyluso gweithrediad y safle. O ystyried y pellter, a bod ffens a llystyfiant sylweddol rhwng y tai yma a safle'r cais, mae'n annhebygol y byddai'r bwriad yma yn ei hun yn achosi aflonyddwch ychwanegol i drigolion cyfagos. Ni ellir cysidro gollu golygfa fel mater cynllunio ac nid yw'r bwriad yn cynnwys gosod camerau cctv

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 05-06-2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	SIAMBR DAFYDD ORWIG, CAERNARFON

ychwanegol. Gellir gosod amodau i gytuno cynllun golau ar y safle i atal unrhyw effaith posibl all ddeillio o hyn.

- 5.13 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 ychwanegol ar drigolion lleol ac felly credir fod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt gofynion perthnasol polisi B23 o'r CDU.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.14 Mae lleoliad y datblygiad arfaethedig ar gyrion safle carafannau presennol Greenacres, a bydd posib cael mynediad i'r safle o ddau gyfeiriad. Nid oes gan yr Uned Drafndiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Ni chredir fod y bwriad yn annerbyniol o safbwynt y priffyrdd a'i fod oherwydd hynny yn cydymffurfio gyda gofynion polisiâu CH33 o'r CDU.

Yr economi

- 5.15 Mae'r adeilad arfaethedig yn bennaf yn cael eu datblygu ar gyfer darparu ac ehangu adnoddau gwell na'r hyn sydd yno yn bresennol er mwyn storio a chadw amrywiol nwyddau, darparu tŷ golchi a gofod swyddfa. Teimlir fod yr elfennau yma yn bwysig i'w cefnogi gan eu bod gyda'r potensial i greu cyfleon waith ychwanegol a thrwy hynny yn ehangu a chryfhau menter sefydledig Greenacres. Credir fod hyn yn elfen a gefnogir gan bolisi D8 o'r CDU.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda cynlluniau
3. Cytuno ar orffeniadau
4. Cynllun Goleuo
5. Dwr Cymru
6. Cyfyngu defnydd
7. Oriau gwaith