Rhif: 2

Rhif y Cais:	**C16/1561/44/AM**
Dyddiad Cofrestru:	**08/12/2016**
Math y Cais:	**Amlinelliad**
Cymuned:	**Porthmadog**
Ward:	**Gorllewin Porthmadog West**
Bwriad:	**Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahan i fynediad i godi dwy uned fanwerthu di-fwyd (Dosbarth A1), gwesty 60 ystafell wely (Dosbarth C1) gyda thŷ bwyta/caffi cyfannol ategol ynghyd â gwaith cysylltiedig gan gynnwys creu mannau parcio ac ardal gwasanaethau, mynediad gwasanaethau newydd, diwygiadau i fynedfa safle bresennol ynghyd â thirlunio ategol.**
Lleoliad:	**Tir ger Ffordd Penamser, Ystad Ddiwydiannol Penamser, Porthmadog, Gwynedd, LL49NY**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CYMERADWYO GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar wahân i fynediad i godi dwy uned fanwerthu di-fwyd (Dosbarth A1), gwesty 60 ystafell wely (Dosbarth C1) gyda thŷ bwyta/caffi cyfannol ategol ynghyd â gwaith cysylltiedig gan gynnwys creu mannau parcio ac ardal gwasanaethau, mynediad gwasanaethau newydd, diwygiadau i fynedfa'r safle bresennol ynghyd â thirlunio ategol. Mae mynediad yn rhan o'r cais; fodd bynnag, mae'r materion sy'n weddill (Ymddangosiad, Tirlunio, Gosodiad, Graddfa) wedi eu cadw'n ôl. Os rhoddir caniatâd, bydd y materion sy'n weddill sydd wedi'u cadw'n ôl yn derbyn ystyriaeth o dan gais materion a gadwyd yn ôl ar wahân.

1.2 Mae'r wybodaeth fynegol a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos mai un uned fasnachol 3312m2 gyda llawr mezanine, ac ail uned fasnachol 800m2 fyddai'r unedau masnachol. Byddai 60 o ystafelloedd gwely yn y gwesty gyda chaffi/bwyty cynwysedig atodol mewn adeilad pedwar llawr o 26688m2. Yn wreiddiol, roedd y cais yn cynnwys gofod llawr o 573m2 ar gyfer canolfan arddio ond mae'r elfen hon bellach wedi'u diddymu o'r cais.

1.3 Mae safle'r cais ar hyn o bryd yn wag ac mae wedi'i leoli ar ran o Ystad Ddiwydiannol Penamser ym Mhorthmadog oddi ar yr A497, sef y priffordd gyswllt rhwng Pwllheli a Phorthmadog. O amgylch y safle ceir amryw o fusnesau a defnydd diwydiannol gan gynnwys gorsaf betrol, masnachwr adeiladu a gwesty.

1.4 Ategwyd y cais gan y dogfennau a'r asesiadau canlynol:

- Crynodeb o'r Buddion Economaidd
- Asesiad Angen am Westy, Dilyniannol, ac Ardrawiad.
- Lle am Asesiad Safle Anghenion a Dilyniannol
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Datganiad i Gefnogi'r Cais.
- Datganiad Cymuned ac Ieithyddol
- Arolwg Llygoden y Dŵr.
- Asesiad Canlyniad Llifogydd ac Ardrawiad Draenio.
- Datganiad Priffyrdd a Thrafnidiaeth.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais.

1.5 Oherwydd arwynebedd y safle a gofod llawr arfaethedig yr adeiladau, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Yn rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbynwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y cais cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbynwyd wedi cael eu hystyried ond nad oedd angen gwneud newidiadau arwyddocaol i'r cynnig.

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016 a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd allddodol Gwynedd a Môn.

2.2 Mae Deddf 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 cynaladwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 STRATEGOL 1 **- Cymryd Ymagwedd Ragofalus**
- POLISI STRATEGOL 2 **- Yr Amgylchedd Naturiol**
- POLISI STRATEGOL 3 **- Amgylchedd Adeiledig a Hanesyddol**
- POLISI STRATEGOL 4 **- Safonau Dylunio**
- POLISI STRATEGOL 5 **- Datblygiadau sydd yn creu Risg**
- POLISI STRATEGOL 6 **- Ailddatblygu ac Ailddefnyddio Tir**
- POLISI STRATEGOL 12 - **Trafnidiaeth**
- POLISI STRATEGOL 15 – **Tir Diwydiannol**
- POLISI STRATEGOL 16 – **Cyflogaeth**
- POLISI STRATEGOL 17 **- Twristiaeth**
- POLISI STRATEGOL 18 **- Canolfannau Gwasanaeth**

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

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa neu leoliad cynigion.

POLISI A3 – YR 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 – DIOGELU TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Diogelu tirweddau, parciau a gerddi o ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a allai achosi difrod sylweddol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu lleoliad.

POLISI B14 - GWARCHOD CYMERIAD TIRLUN PARC CENEDLAETHOL ERYRI
Gwarchod cymeriad y dirwedd ym Mharc Cenedlaethol Eryri drwy wrthod cynigion sy'n ymwthio'n weledol a/neu sydd wedi'u lleoli yn ansensitif ac yn anghydnaws o fewn y dirwedd.

POLISI B20 – RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL, YN GENEDLAETHOL AC YN LLEOL
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 at ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B22 – DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau bod 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 ardal leol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau bod 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 tirweddu meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sydd yn ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B29 – DATBLYGIADAU AR DIROEDD DAN FYGYTHIAD LLIFOGYDD
Rheoli datblygiadau penodol ym mharth llifogydd C1 a C2 a'u cyfeirio tuag at dir addas ym mharth A, oni byddent yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n berthnasol i nodweddion y safle a phwrpas y datblygiad.

POLISI B32 – CYNYDDU'R DŴR WYNEB
Gwrthod cynigion nad sy'n cynnwys mesurau lleihau llif neu fesurau lliniaru priodol fydd yn arwain at ostwng maint a graddfa'r dŵr wyneb fyddai'n cyrraedd ac yn llifo i afonydd a chyrsiau dŵr eraill.

POLISI C1 - LLEOLI DATBLYGIADAU NEWYDD
Tir o fewn ffiniau datblygu trefi a phentrefi a ffurf ddatblygedig pentrefi gwledig fydd y prif ffocws ar gyfer datblygiadau newydd. Gwrthodir adeiladau, strwythurau a chyfleusterau atodol newydd yng nghefn gwlad ar wahân i ddatblygiad sydd yn cael ei ganiatáu gan bolisi arall yn y Cynllun.

POLISI C2 – MABWYSIADU'R DULL DILYNIANNOL
Bydd cynigion fydd yn cael eu defnyddio gan nifer fawr o bobl ar safleoedd sydd heb gael eu dynodi yn y Cynllun at y dibenion penodol hynny yn cael eu gwrthod oni bai eu bod wedi'u lleoli yn y Ganolfan Isranbarthol neu o fewn y Canolfannau Dinesig, ac oni bai fod tystiolaeth glir yn medru cael ei chyflwyno i ddangos bod y prawf dilyniannol wedi ei ddefnyddio wrth bennu pa safle i'w ddatblygu.

POLISI C7 – ADEILADU MEWN MODD CYNALADWY
Gwrthodir cynigion ar gyfer datblygiadau newydd neu i addasu a newid defnydd tir neu adeiladau pan nad oes ystyriaeth wedi ei rhoi i faterion amgylcheddol penodol. Bydd rhaid i gynigon gydymffurfio â meini prawf penodol sydd yn ymwneud ag adeiladu mewn modd cynaliadwy, oni bai ei bod yn anymarferol gwneud hynny.

POLISI CH18 – SEILWAITH SYDD AR GAEL

Gwrthodir cynigion datblygu os nad oes darpariaeth ddigonol o seilwaith angenrheidiol ar gyfer y datblygiad oni ellir cydymffurfio gydag un o ddau faen prawf penodol sydd yn nodi bod trefniadau priodol yn cael eu gwneud er mwyn darparu cyflenwad digonol, neu fod y datblygiad yn digwydd fesul cam er mwyn cydymffurfio ag unrhyw gynllun arfaethedig i ddarparu seilwaith.

POLISI CH28 – EFFAITH Y DATBLYGIAD AR DEITHIAU
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau ar raddfa fawr fydd yn creu cynnydd sylweddol mewn teithiau a wneir mewn cerbydau preifat lle na chyflwynwyd mesurau i leihau'r effaith amgylcheddol. Bydd datblygiadau sy'n cael eu cynllunio a'u dylunio mewn modd sy'n hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy ac amgylcheddol dderbyniol o deithio yn cael eu ffafrio.

POLISI CH29 – GWARCHOD A GWELLA CYSYLLTIADAU I GERDDWYR
Gwrthodir cynigion o fewn Canolfannau a Phentrefi os nad ydynt yn darparu llwybrau cerdded diogel, deniadol ac uniongyrchol i gerddwyr ar draws ac allan o'r safle lle bo cyfle clir i wneud darpariaeth o'r fath.

POLISI CH30 – MYNEDIAD I BAWB
Gwrthodir cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/masnachol 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 – DARPARIAETH AR GYFER BEICWYR
Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol ar gyfer beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

POLISI CH32 – GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau os ydynt yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau a wneir mewn cerbydau preifat oni bai fod cludiant cyhoeddus digonol ar gael fel dull amgen o deithio, neu oni bai fod y datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan drafnidiaeth gyhoeddus yn y dyfodol a bod ystyriaeth wedi ei roi i hyrwyddo defnyddd o wasanaethau trafnidiaeth gyhoeddus wrth gynllunio a dylunio'r datblygiad.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio â meini prawf penodol sy'n ymwneud â'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'r safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI D2 – SAFLEOEDD DIWYDIANNOL
Diogelir tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniateir datblygiadau nad sy'n dod o dan Ddosbarth B1, B2 neu B8 os ydynt yn gyfleusterau busnes ategol ar raddfa fechan; yn darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefyddiau '*sui generis*' eraill sydd â nodweddion tebyg i weithgareddau Dosbarth B1 a B2; neu, os nad ydynt yn arwain at brinder o dir neu unedau ar gyfer defnydd B1, B2 neu B8.

POLISI D14 - LLETY GWYLIAU Â GWASANAETH.

Caniateir cynigion newydd neu addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol presennol os yw dyluniad, gosodiad a gwedd y datblygiad o safon uchel ac os gellir cydymffurfio â'r meini prawf yn ymwneud â lleoliad a graddfa'r datblygiad.

POLISI D27 – NWYDDAU CYMHARIAETH A CHYFLEUSTER TU ALLAN I GANOL TREFI DIFFINIEDIG
Caniateir cynigion ar gyfer siopau manwerthu newydd sy'n gwerthu nwyddau cymharus ac / neu gyfleus, neu ehangiadau i siopau sydd eisoes yn bodoli ar safleoedd y tu mewn i neu yn agos at ganol trefi diffiniedig os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf parthed yr angen am ddatblygiad, y prawf dilyniannol, yr effaith ar hyfywedd, bywiogrwydd a dengarwch canol tref, materion trafnidiaeth a pharcio ac argaeledd cyfleusterau.

CCA Gwynedd 2009 - Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Canllaw Dylunio Gwynedd 2004

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Môn a Gwynedd (Gorffennaf 2017) (Fel y'i diwygiwyd gan adroddiad yr Arolygwr ar 30 Mehefin, 2017)

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
  ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
  TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant
  TRA 2: Safonau parcio
  TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaladwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
  PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
  PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
  PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
  PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
  PCYFF 5: Rheoli Carbon
  PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 13: Darparu cyfleoedd ar gyfer economi ffyniannus
  CYF 1: Diogelu, dynodi a chadw tir ac unedau at ddefnydd cyflogaeth
  CYF 4: Defnydd amgen o safleoedd cyflogi cyfredol

PS 14: Yr Economi Ymwelwyr
  TWR 2: Llety gwyliau

PS 15: Canol trefi a datblygiadau manwerthu
  MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i Ffiniau Datblygu

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol
  AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn unigryw i gymeriad y dirwedd leol
  AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20: Cadw ac / neu wella asedau treftadaeth

AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau Cofrestredig, Parciau a Gerddi

2.5 Polisïau Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016

NCT 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol
NCT: Cadwraeth Natur a Chynllunio
NCT 12: Dyluniad
NCT 13: Twristiaeth
NCT 15: Datblygu a Risg Llifogydd
NCT 18: Trafnidiaeth
NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
NCT 23: Datblygiad Economaidd
NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C14/1146/44/LL - Amrywio amodau 1 a 2 o gais cynllunio C11/0015/44/AM er mwyn ymestyn y caniatâd am dair blynedd arall a diddymu amod 9 o'r cais cynllunio. Cymeradwywyd 20/01/15

C11/0015/44/AM - Creu hyd at bum uned manwerthu di-fwyd ac un uned bwyd a diod a3 i gynnwys uned byw i reolwr, ynghyd â darpariaeth parcio a gwasanaethau. Cymeradwyo 13/03/12

C05D/0310/44/LL - Datblygu tair uned manwerthu di-fwyd ynghyd â maes parcio a gwasanaethau atodol. Cymeradwyo 21/11/05

C02D/0415/44/LL - Cais diwygiedig i newid dyluniad a chynyddu arwynebedd llawr dau o'r unedau manwerthu a'r ganolfan arddio, ynghyd â darpariaeth maes parcio, ardal llwytho a dadlwytho, a thirlunio. Cymeradwyo 21/10/02

C97D/0264/24/MG – Cais materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer manylion dwy uned manwerthu di-fwyd (1,142.7m2 & 2,322.5m2) a chanolfan arddio (580m2) a gymeradwywyd o dan gais 2/24/625F. Cymeradwywyd 06/11/97 (Rhoddwyd y cais hwn ar waith a diogelwyd y caniatâd - cadarnhawyd trwy lythyr gan yr ACLl dyddiedig 22/10/98)

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:

Ymateb Cyntaf:
Trafodwyd y cais hwn mewn cyfarfod llawn o Gyngor Tref Porthmadog ar 13 Rhagfyr 2016. Penderfynwyd trwy bleidlais i gefnogi'r cais ond dymunwyd gwneud y sylwadau a ganlyn: Dylid rhoi blaenoriaeth i'r iaith Gymraeg ym mhob agwedd o'r datblygiad a'r gwaith a gynnigir i bobl leol. Byddwn hefyd yn trafod gydag Adran Datblygu Economaidd Cyngor Gwynedd er mwyn sicrhau bod bywoliaeth busnesi bychain sy'n darparu'r un pethau / gwasanaethau ddim o dan fygythiad.

	Ail ymateb: Ni chafwyd dim.
Cludiant:	**Ymateb Cyntaf:** Atodir y sylwadau a roddwyd am y cyngor cyn ymgeisio a roddwyd. Argymhellir bod yr ymgeisydd yn ystyried ac yn ymateb i'r sylwadau hyn fel rhan o'r cais ffurfiol cyn i'r Awdurdod Priffyrdd roi sylwadau pellach ar y cynnig. **Cyngor Cyn Gwneud Cais:** Bydd Cyngor Gwynedd yn asesu'r gofynion parcio gan ddefnydddio Safonau Parcio CSS Cymru 2008. Mae'r cais fel y'i cynigwyd yn cynnwys lle parcio i 165 o geir, fel cyfleuster sy'n cael ei rannu gan yr unedau manwerthu a datblygiad y gwesty. Yn unol â Safonau Parcio CSS Cymru 2008, dylai parcio ar gyfer manwerthu mewn warysau (DIY a Garddio) gael ei ddarparu ar gyfradd o 1 i bob 20m2 o grynswth yr arwynebedd llawr, yn ogystal â thri gofod masnachol er defnydd gweithredu. Mae'r arwynebedd llawr manwerthu cyfunol gyfystyr â thua 4112m2, felly byddai angen hyd at 206 gofod parcio. Dylai parcio ar gyfer datblygiadau gwestai fod ar gyfradd o un gofod i bob tri aelod staff, yn ogystal ag un gofod i bob ystafell wely. Byddai hyn yn gyfystyr â gofyniad am 60 gofod (a gofod staff). Mae'r Asesiad Galw am Barcio sy'n ffurfio rhan o'r Datganiad Priffyrdd a Thrafnidiaeth yn diwallu'r diffyg mewn llefydd parcio'n ddigonol a'r gwahaniaeth mewn galw ar gyfer y ddwy elfen o'r datblygiad arfaethedig, h.y. byddai'r galw am barcio sy'n gysylltiedig â'r gwesty yn ei hanfod yn alw dros nos a byddai'n annhebygol o effeithio ar y galw yn ystod y dydd a fyddai'n deillio o'r agwedd fanwerthu. Dengys bod Uned Manwerthu 1 yn gyfochrog union â chefn y llwybr troed presennol sydd ger y safle. Dylid dangos, fel rhan o unrhyw gais cynllunio pellach, nad yw trywydd yr adeilad yn atal goledd gweledig i gerbydau sy'n gadael y safle; dylid hefyd dangos nad yw trywydd yr adeilad yn cyfyngu'n annerbyniol ar flaen weledig trafnidiaeth cerbydau sy'n defnyddio'r gyffordd yng nghefn y datblygiad. Argymhellir y dylai'r adeilad gael ei osod yn ddigon pell yn ôl fel bod digonedd o le i unrhyw gelfi stryd presennol, fel na fydd unrhyw ran o'r adeilad yn crogi uwchben y briffordd, ac er mwyn sicrhau fod allanfeydd tân yn agor allan ar dir preifat yn hytrach nac yn uniongyrchol ar dir y briffordd, h.y. fod llain gynnal a chadw'n cael ei darparu rhwng yr adeilad a'r briffordd. Hefyd, argymhellir fod y datblygiad yn darparu gwell cysylltiadau llwybr troed gyda Phorthmadog er mwyn darparu

	cysylltiadau diogel a chynaliadwy gyda'r dref gyfagos. Ar hyn o bryd, mae llwybr troed yn ffinio'r safle sy'n mynd drwy'r ystâd ddiwydiannol yr holl ffordd i Ffordd Penamser ger siop Lidl. Y llwybr mwyaf deniadol ac uniongyrchol ar lwybr troed, fodd bynnag, mae'n debyg fyddai ar hyd Ffordd Penamser gan fynd heibio blaen cwrt yr hen garej Texaco. Argymhellir, felly, bod y datblygiad yn cynnwys darparu llwybr troed ar hyd y llain o laswellt sydd o flaen y cwrt a'r lleiniau cyfagos, cyn belled â mynedfa ddwyreiniol Ystâd Ddiwydiannol Penamser, er mwyn creu cyswllt di-dor tuag at Borthmadog. **Ail ymateb:** Cadarnhawyd fod y mynediad arfaethedig yn dderbyniol yn ddibynnol ar amodau safonol, a bod y man croesi yn dderbyniol yn hytrach na phafin ac fe ellir ei ddiogelu trwy gytundeb 278. Mae'r ddarpariaeth parcio a ddengys yn is na'r uchafswm a argymhellir gan Safonau Parcio CSS Cymru. Ysytrir fod y nifer a gynigwyd, fodd bynnag, yn dderbyniol yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr 'Asesiad Galw am Barcio'.
Dŵr Cymru:	**Ymateb Cyntaf:** Cyngor safonol ac amodau sy'n ofynol. (Cynllun draenio, arllwysiad dŵr budr a gosod trap saim) **Ail ymateb:** Cyngor safonol ac amodau gofynol. (Cynllun draenio, arllwysiad dŵr budr a gosod trap saim)
Awdurdod Llifogydd Lleol:	Ni chafwyd dim.
Uned Bioamrywiaeth:	**Ymateb Cyntaf:** Dangosodd arolwg llygoden y dŵr wedi'i ddiweddaru nad ydynt bellach yn bresennol ar y safle. Nid oes unrhyw bryder pellach am lygod y dŵr ar y safle. Rwyf wedi ymweld â'r safle. Cafodd y safle ei dirlunio a'i glirio rhyw ddwy flynedd yn ôl. Mae cynefin naturiol bellach wedi'i ail-sefydlu ar y safle a cheir cymysgedd o laswelltir, gwlypdir a choed ifanc iawn. Mae'n debygol y bydd y cynefin yn aeddfedu ymhellach cyn i waith gychwyn ar y safle a bydd y budd bioamrywiaeth yn cynyddu ac yn cael ei ddefnyddio gan adar i nythu. Gan mai cais amlinellol yw hwn, dymunwn gynnwys amod sy'n gofyn am Werthusiad Ecolegol Cychwynnol cyn pennu cais Materion i'w Cadw yn ôl. Dylai'r adroddiad lynu at Ganllawiau'r CIEEM.

	Ail ymateb: Mae'r sylwadau blaenorol yn dal yn berthnasol.
Iechyd yr Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd:	Ni chafwyd dim.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	**Ymateb Cyntaf:** **Perygl Rhag Llifogydd** Rydym wedi ystyried asesiad canlyniadau llifogydd (ACLl) (Flood Risk Consultancy Ltd, Safle Ffordd Penamser, Porthmadog, Rhif Adroddiad 2015 – 144, Diw. B, dyddiedig 31/08/2016 - fersiwn diwygiedig dyddiedig 29/11/2016), a gyflwynwyd i gefnogi'r cais. Ar sail y wybodaeth hon, gallwn gynghori bod modd rheoli canlyniadau llifogydd yn ddigonol, yn ddibynnol ar amod. Er mwyn gwarchod y datblygiad rhag llifogydd, argymhellwn eich bod ddim ond yn rhoi caniatâd cynllunio os ydych yn atodi'r amod a ganlyn. Bydd yr amod hwn yn ymdrin â phryderon arwyddocaol yr ydym wedi eu hadnabod ac ni fuasem yn gwrthwynebu cyn belled â'ch bod yn ei atodi at y caniatâd cynllunio**.** Amod: Ni fydd lefel llawr gorffenedig (LLlG) y datblygiad yn cael ei osod yn is na 3.15m UDO. Hefyd, mae'r safle ynghanol Dosbarth Draenio Mewnol afon Glaslyn a Phensyflog ac mae mewnbwn Cyfoeth Naturiol Cymru'n ofynnol er mwyn cynnal y system ddraenio. Mae angen llain gynnal a chadw (hawddfraint) 7m o led arnom er mwyn ymgymryd ag unrhyw waith cynnal angenrheidiol. Mae CNC wedi cytuno i hawddfraint lai a fyddai'n 5m o led ar ran fechan o'r cwrs dŵr ar y ffin ddwyreiniol. Rydym yn croesawu'r cynigion a amlygwyd yn yr ACLl i wella cyflwr sgriniau brigau ar y sianeli draenio o amgylch y safle. **Rhywogaethau wedi eu gwarchod** Rydym yn fodlon gydag adroddiad llygoden y dŵr 2015 (Middlemarch Environmental, mis Medi 2015), ac rydym yn cytuno gyda'i argymhellion. Byddem hefyd yn ychwanegu y byddai angen i'r ffens wahardd gael ei gwirio a'i chynnal hyd nes bydd y gwaith wedi'i gwblhau. Pe bai'r ffens yn cael ei difrodi ar unrhyw adeg yn ystod y cyfnod hwn, byddai angen arolwg llygoden y dŵr pellach. **Rheolaeth Amgylcheddol** Dylid cymryd gofal i sicrhau nad yw'r ffos ar y safle'n cael ei llygru yn ystod y cyfnod adeiladu. Rhaid defnyddio mesurau atal llygredd priodol i isafu'r perygl o lygru'r afon gan ddŵr sy'n llawn o laid neu sment e.e. trwy ddefnyddio byrnau gwellt, ffensio llaid ac ati. Rhaid casglu'r holl ysbwriel a grëir

yn ystod y broses adeiladu yn rheolaidd. Cynghorir yr ymgeisydd i gyfeirio at PPG 5: Gwaith a chynnal a chadw mewn neu gerllaw dŵr

Oni bai fod System Draenio Ddinesig Cynaladwy yn cael ei ddefnyddio, rhaid i ddraeniad safle o'r safle fynd trwy system atalwyr tanwydd dosbarth 1 cyn ei ollwng i unrhyw gwrs dŵr neu i system dŵr wyneb yr ystâd ddiwydiannol. Atodir copi o PPG3 er gwybodaeth i'r ymgeisydd.

Dylai'r holl danwydd a'r cemegau olew a gedwir neu a ddefnyddir ar y safle (gan gynnwys rhai gwastraff) gael eu cadw mewn storfeydd o faint priodol wedi'u byndio sy'n medru dal 110% o gapasiti'r tanwydd, ac ati, a storir. Atodir copi o'r PPG2 er gwybodaeth am hyn. Nodwch fod storio olew yng Nghymru bellach yn ddarostyngedig i Reoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd) (Storio Olew) (Cymru) 2016. Rhaid i unrhyw wastraff a grëir o ganlyniad i waith cloddio neu adeiladu yn ystod y gwaith hwn gael ei waredu'n foddhaol ac yn unol â gofynion Dyletswydd Gofal Adran 34 Deddf Amddiffyn yr Amgylchedd 1990.

Ail ymateb:
Diolch am ymgynghori gyda ni ar y wybodaeth bellach sy'n ymwneud â'r cais uchod, a dderbyniasom ar 9 Mehefin 2017. Mae ein hymateb blaenorol, dyddiedig 29 Rhagfyr 2016, yn parhau i fod yn berthnasol.

Gwasanaethau Brys:

- Yr Heddlu: Ni chafwyd dim.
- Y Gwasanaeth Tân: Dim gwrthwynebiad - Bydd yr awdurdod tân yn gwneud sylwadau ar y mesurau diogelwch tân arfaethedig yn yr eiddo yn ystod y broses Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu.
- GIG: Ni chafwyd dim.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol, ger y safle a hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Nid oedd yr ail gyfnod hysbysebu wedi dod i ben pan oedd yr adroddiad yn cael ei ysgrifennu, ond derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail yr hyn a ganlyn:

- Dylid adolygu Polisïau D27, D31 a D2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.
- Nid yw'r cais yn dangos sut bydd elfen fanwerthu'r dablygiad arfaethedig yn cwrdd â'r meini prawf er cymeradwyo datblygiad manwerthu y tu allan i'r dref a nodir ym Mholisi D27 a D31 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd a fabwysiadwyd.
- Mae'r cais yn groes i Bolisi D2, D27, D31.
- Nid yw safle Diwydiannol Ffordd Penamser yn barc MANWERTHU dynodedig ac, yn unol â'r arolwg a gynhaliwyd ar ran Cyngor Gwynedd gan Arup yn

2011 parthed yr effaith ar y dref ar ôl adeiladu ffordd osgoi Porthmadog, mae'n nodi'n glir na ddylid cefnogi ardaloedd manwerthu y tu allan i'r dref gan y byddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar fasnachwyr y stryd fawr ac y gallai arwain at gau siopau a cholli swyddi.

- Rhoddwyd caniatadau ar y safle hwn yn flaenorol pan oedd tir diwydiannol arall ar gael. Fodd bynnag, mae'r holl safleoedd gweigion wedi cael eu datblygu a bellach mae diffyg.
- Byddai'r cynllun yn andwyol i werthwyr bwyd a diod eraill, rhedwyr gwestai a gwely a brecwast annibynol.
- Andwyol i gymeriad unigryw Porthmadog.

5. Asesu’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Yn unol â’r rhagdybiaeth o blaid datblygu cynaliadwy, dylai ceisiadau am ganiatâd cynllunio neu ar gyfer adnewyddu caniatâd cynllunio gael eu penderfynu yn unol â’r cynllun datblygu a gymeradwywyd neu a fabwysiadwyd ar gyfer yr ardal, oni bai bod ystyriaethau perthnasol yn nodi fel arall. Mae polisïau mewn cynllun datblygu sydd wrthi’n cael ei baratoi yn ystyriaeth perthnasol. Dywed Polisi Cynllunio Cymru dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisïau cyfredol. O ran cynllun sydd wrthi’n cael ei baratoi ni cheir sicrwydd ynghylch ei gynnwys ond pan fydd yr Arolygydd yn cyflwyno ei adroddiad terfynol. Derbyniwyd adroddiad rhwymol yr Arolygydd ar 30 Gorffennaf 2017. Mae argymhellion yr Arolygydd i wneud newidiadau yn rhai rhwymol. Ni chaiff polisïau a chynigion y Cynllun eu newid ymhellach. Ar sail hynny, mae polisïau a chynigion y Cynllun, fel cawsant eu diwygio gan yr Arolygydd, yn ystyriaethau perthnasol sy’n cario pwysau sylweddol.

5.2 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 yn gyfangwbl fel y ‘cynllun datblygu’ ar ôl iddo gael ei fabwysiadu yn ffurfiol. Mae’n debygol y bydd y CDLl ar y Cyd yn mynd ger bron y Cyngor i ystyried 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. Erbyn hyn mae’r CDLl ar y Cyd yn ystyriaeth cynllunio sylweddol 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 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.”"

Egwyddor y datblygiad

5.5 Fel amlinellwyd uchod, cais am ganiatâd amlinellol i godi dwy uned di-fwyd (Dosbarth A1) a gwesty 60 ystafell wely

5.6 Mae nifer o bolisïau yn berthnasol i egwyddor y cais oherwydd ei leoliad a dynodiadau tir. Mae Polisi C1 o CDUG yn ymwneud â lleoli datblygiadau newydd ac mae'r polisi'n canolbwyntio'n bennaf ar gefnogi datblygiadau y tu mewn i ffiniau datblygu trefi a phentrefi gan wrthod datblygiadau newydd yng nghefn gwlad, ac eithrio datblygiad sy'n cael ei ganiatáu o dan bolisi arall yn y CDUG. Mae safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Porthmadog ac o'r safbwynt hwnnw mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi C1. Mae Polisi C1 hefyd yn unol â gofynion PCYFF 1 sydd yn rhan o'r CDLl ar y Cyd. Mae'r ddau bolisi'n cydnabod bod rhaid i gynlluniau, fodd bynnag, gydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill gan roi ystyriaeth ddigonol i ystyriaethau cynllunio perthnasol.

5.7 O ystyried fod y cynnig yn cynnwys manwerthu a llety gwyliau wedi'i wasanaethu ar ffurf gwesty a bod polisïau gwahanol yn berthnasol iddynt, mae'r materion sy'n ymwneud â'u hegwyddorion a'u derbynioldeb yn cael eu hystyried fesul un isod.

Hanes Cynllunio Perthnasol:

5.8 Fe all hanes cynllunio safle fod yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Yn achos y safle hwn, rhoddwyd caniatâd cynllunio amlinellol ac yn dilyn hynny, cymeradwywyd y materion a gadwyd yn ôl o dan ganiatâd C97D/0264/24/MG ar gyfer adeiladu dwy uned manwerthu di-fwyd a chanolfan arddio atodol. Roedd y datblygiad hwn yn caniatáu cyfanswm o 40458.8m2 o ofod llawr manwerthu. Cychwynwyd ar y datblygiad trwy greu mynediad ar y safle i gerbydau ac o ganlyniad diogelwyd y caniatâd. Cadarnhawyd y safbwynt yn ysgrifenedig gan Gyngor Gwynedd ar 22/10/98.

5.9 Yn 2012, rhoddwyd caniatâd cynllunio i godi hyd at 5 uned manwerthu di-fwyd (A1) ac un uned bwyd a diod (A3) ac uned trigo i reolwr. Cafodd y caniatâd ei ymestyn am dair blynedd arall yn sgil cais C14/1146/44/LL ac o ganlyniad, rhaid cyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl ddim hwyrach na 13/03/18 a rhaid gweithredu'r caniatâd ddim hwyrach na 13/03/20 neu ymhen dwy flynedd o ganiatáu'r materion olaf a gadwyd yn ôl. Er mai ar gyfer 4,112m2 o ofod llawr manwerthu oedd y caniatâd, mae amod rhif 5 yn cyfyngu'r gofod llawr manwerthu net i gyfanswm o 3290m2.

5.10 O ystyried bod un caniatâd wedi cael ei ddiogelu a bod y llall yn parhau i fod mewn grym, ystyrir y gellir rhoi cryn bwys i hyn fel ystyriaeth gynllunio berthnasol wrth ystyried y cais.

Tir Cyflogaeth Ychwanegol wedi'i Ddiogelu

5.11 Mae'r cais yn ymwneud â chodi dwy uned manwerthu, un yn mesur 3,312m2 a'r ail yn mesur 800m2, a gwesty gyda 60 o welyau a chaffi/bwyty atodol. Mae'r safle wedi'i leoli oddi mewn i ffin ddatblygu Porthmadog yn y CDUG a'r CDLl ar y Cyd. Mae safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddiogelu at ddibenion cyflogaeth yn y CDUG a'r CDLl ar y Cyd.

5.12 Mae Polisi D2 y CDUG yn diogelu defnydd y tir ar gyfer defnydd busnes / cyflogaeth sy'n dod o dan B1 (Defnydd Busnes) a B8 (storio a dosbarthu) ac mae'n berthnasol i'r safle. Mae'r CDLl ar y Cyd hefyd yn diogelu'r safle at ddibenion cyflogaeth sy'n dod

o dan B1 (Defnydd Busnes) a B2 (Diwydiannol Cyffredinol) Mae'r unedau manwerthu arfaethedig yn dod o dan ddosbarth A1 yn y drefn ddosbarthu ac mae'r gwesty yn dod o dan ddosbarth C1. O ganlyniad, ystyrir nad yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau D2 o'r CDUG, na PS13 na CYF 1 o'r CDLl ar y Cyd.

5.13 Mae ail ran Polisi D2 yn caniatáu datblygiadau sydd ddim yn dod o dan ddosbarthiadau B1, B2 a B8 os ydynt yn gyfleusterau busnes atodol bychain sy'n darparu gwasanaethau ar gyfer gweithwyr y safle diwydiannol yn unig, mae'r rhain yn ddefnyddiau *'sui generis'* sy'n debyg i ddefnydd B2 neu B8 ac ni fyddai'r cynnig yn golygu bod diffyg tir ar gyfer defnydd B1, B2 a B8. Gan mai ar gyfer dwy uned manwerthu a gwesty y mae'r cynllun, nid ystyrir fod y cais yn cydymffurfio ag ail ran Polisi D2. Mae Polisi CYF 4 o'r CDLl ar y Cyd hefyd yn ymdrin â defnyddio'r safleoedd cyflogaeth presennol mewn ffordd amgen. Mae'n datgan y bydd defnyddiau eraill ddim ond yn cael eu cymeradwyo mewn amgylchiadau arbennig, os ydynt yn cydymffurfio ag un neu fwy o feini prawf y polisïau. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nid yw'n glir a fyddai'r cais yn cydymffurfio â pholisi CYF 4.

5.14 Serch hynny, fel trafodwyd uchod, mae'r safle'n elwa o ganiatâd wedi'i ddiogelu a chaniatâd sy'n parhau i fod mewn grym at ddibenion ar wahân i B1, B2 a B8. Er bod ystyriaethau'r polisi wedi newid ers rhoi'r caniatâd blaenorol, ac fe gaiff hyn ei gydnabod, fe all y safle gael ei ddatblygu o dan y caniatâd presennol sydd wedi'i ddiogelu ac ystyrir bod hyn yn sefyllfa wrth gefn realistig. Yn yr achos hwn, ystyrir y dylid rhoi pwys i hanes cynllunio'r safle ac na ddylid gwrthod rhoi ystyriaeth i sefyllfa wrth gefn y cais cyfredol ar sail polisïau D2 CDUG a CYF 1 y CDLl ar y Cyd.

Unedau Manwerthu Arfaethedig

5.15 Fel amlygwyd uchod, mae safle'r cais y tu mewn i ffin datblygu diffiniedig Porthmadog yn y CDUG a'r CDLl ar y Cyd. Fodd bynnag, mae'r safle y tu allan i ganolfan fanwerthu'r dref, sef prif ganolbwynt y ddarpariaeth fanwerthu. Mae Polisi D27 a C2 o'r CDUG yn berthnasol i ddarpariaeth siopau cymharus a chyfleuster y tu allan i ganol trefi diffiniedig ond sydd y tu mewn i ffiniau datblygu. Mae'r polisi yn caniatau cynlluniau o'r math yma, os yw'r cynllun yn cydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

1. bod angen y gofod llawr ychwanegol ar gyfer nwyddau cymharus a chyfleuster
2. bod y prawf dilyniannol yn dangos nad oes safle mwy addas ar gael ac na fydd un yn debygol o ddod yn rhydd;
3. nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio hyfywedd, bywiogrwydd a dengarwch canol y dref diffiniedig na chanolfannau siopau eraill gerllaw yn sylweddol;
4. bod y safle'n wirioneddol hygyrch i wahanol ddulliau o deithio sy'n golygu y gall defnyddwyr y cyfleusterau a'r staff gyrraedd y safle heb orfod dibynnu ar geir preifat;
5. nad yw'r datblygiad arfaethedig yn niweidio patrymau teithio na chreu cynnydd annerbyniol yn nefnydd cerbydau preifat yn sylweddol;
6. bod darpariaeth ar gyfer casglu ysbwriel a chyfleusterau ailgylchu ar y safle (yn unol â graddfa a natur y datblygiad).

5.16 Mae Polisi D27 o'r CDUG yn adlewyrchu polisi MAN 3 a PS15 o'r CDLl ar y Cyd yn gyffredinol a hefyd PCC a NCT 4.

5.17 Fel trafodwyd uchod, cydnabyddir fod sefyllfa wrth gefn realistig yn bodoli. Fodd bynnag, ers cymeradwyo'r caniatâd blaenorol, mae sefyllfa'r polisi wedi newid a dylid rhoi pwys ac ystyriaeth deg i hyn.

5.18 Mae'r Datganiad Cefnogi Cynllunio a dderbyniwyd fel rhan o'r cais yn ystyried nad oes angen cynnal y profion a nodir yn y PCC ac NCT 4 (sy'n debyg i ofynion polisïau C2 a D27 CDUG, PS15 a MAN 3 y CDLl ar y Cyd) mewn perthynas ag angen a'r ymdriniaeth ddilyniannol o ystyried bod unedau manwerthu di-fwyd eisoes wedi'u sefydlu ar y safle oherwydd y caniatâd sydd wedi'i ddiogelu, a hefyd am nad yw'r cynllun cyfredol yn ehangach na'r caniatadau a gymeradwywyd yn flaenorol o safbwynt arwynebedd llawr. O dan PCC ac NCT 4 mae hefyd yn ofynnol i Asesiad Ardrawiad Manwerthu gael ei gynnal ar ddatblygiad sy'n fwy na 2500m2.

5.19 O ran y sefyllfa gyfredol, nid yw'r CDLl ar y Cyd wedi adnabod angen am ofod manwerthu ychwanegol ym Mhorthmadog. Cafodd canfyddiadau'r archwiliad manwerthu a gynhaliwyd gan Applied Planning Consultants yn 2012, a oedd yn sail i'r dystiolaeth gefndirol ar gyfer y CDLl ar y Cyd eu crynhoi ym Mhapur Pwnc 7 Manwerthu, a gyhoeddwyd fel rhan o'r broses CDLl ar y Cyd. Yn yr Astudiaeth, aseswyd yr angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol mewn 25 canolfan dros Gyfnod y Cynllun hyd at 2026.

5.20 Mae canfyddiadau Papur Pwnc 7 Manwerthu'n cydnabod bod gan Borthmadog ganolfan fanwerthu iach, cyfraddau gwagleoedd isel iawn, amrywiaeth dda o siopau cymharus gyda nifer yn gwasanaethu'r farchnad dwristiaeth, ynghyd ag archfarchnadoedd Tesco, Aldi a Lidl a dau ganiatâd cynllunio sy'n parhau i fod mewn grym ar gyfer dau ofod manwerthu newydd ar Ystâd Ddiwydiannol Penamser. Yn seiliedig ar yr asesiad hwn, canfuwyd bod dim angen mwy o arwynebedd llawr manwerthu dros gyfnod y cynllun. Nid yw hyn wedi newid wrth i'r CDLl ar y Cyd fynd rhagddo.

5.21 Er bod canfyddiadau astudiaeth manwerthu'r Cyngor (Papur Pwnc 7) yn awgrymu nad oes gwir angen am arwynebedd manwerthu ychwanegol ym Mhorthmadog, mae'n bwysig pwysleisio bod yr astudiaeth manwerthu wedi cymryd y caniatadau sydd dal mewn grym ar gyfer datblygiad manwerthu ar Ystad Ddiwydiannol Penamser i ystyriaeth, gan gynnwys safle'r cais, fel ymrwymiadau manwerthu. Tybir y bydd yr ymrwymiadau manwerthu'n amsugno'r gwariant ychwanegol a gynhyrchir ym Mhorthmadog dros gyfnod y cynllun. Felly, mae'r canfyddiadau am ddyfodol angen am arwynebedd llawr manwerthu'n ymwneud ag arwynebedd llawr sy'n fwy na'r hyn sydd eisoes wedi'i glustnodi. Nid oes unrhyw ganiatadau manwerthu arwyddocaol eraill wedi eu cymeradwyo a fyddai'n tanseilio'r canfyddiadau. O ystyried hyn, byddai'n afresymol gwrthod y cais ar sail y ffaith nad yw'r CDLl ar y Cyd wedi adnabod yr angen am arwynebedd llawr manwerthu ychwanegol ym Mhorthmadog a bod asesiad heb gael ei gyflwyno fel rhan o'r cais.

5.22 I drwytho'r broses benderfynu, mae'r ymgeisydd hefyd wedi amlinellu pam nad yw'r caniatâd sydd wedi'i ddiogelu a'r caniatâd sydd dal mewn grym heb fynd rhagddynt. Mae hyn yn cynnwys rhesymau hyfywedd, gweithredwyr posib yn tynnu'n ôl a sefyllfa farchnad ansefydlog. Fodd bynnag, maent yn ystyried nad canlyniad diffyg diddordeb neu alw gan fanwerthwyr yw absenoldeb unrhyw ddatblygiad ar y safle. Maent yn ystyried bod y cynigion diweddaraf yn arwyddocâd o'r cydbwysedd cywir ar gyfer y farchnad sydd ohoni, ble bydd y gwesty arfaethedig (sydd hefyd â galw wedi'i adnabod - trafodir isod) yn helpu cwrdd â'r costau datblygu gan, felly, wneud gweddill y cynllun yn fwy hyfyw gyda manwerthwyr presennol sydd wedi dangos diddordeb.

5.23 O ystyried yr asesiad yn y Datganiad Cefnogi Cynllunio a'r sylwadau ychwanegol a dderbynwyd gan yr ymgeisydd, mae'r ACLl yn cytuno'n gyffredinol â'r casgliadau. Ar sail diffyg Asesiad Ardrawiad Manwerthu cyflawn, prawf Angen a Dilyniannol, cydnabyddir nad yw'r cais yn llwyr gydymffurfio â pholisïau A1, A3, C2 a D27 y CDUG, PS15 a MAN 3 y CDLl ar y Cyd a PCC a NCT 4.

5.24 Serch hynny, nid bwriad y cais yw cynyddu'r arwynebedd llawr manwerthu y cytunwyd iddo'n flaenorol; o ganlyniad, mae'r cais yn annhebygol o gael ardrawiad andwyol mwy ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref na'r sefyllfa wrth gefn gyfredol. Pe câi'r cais presennol ei ganiatáu, mae'n annhebygol y byddai peth gwelliant yn medru cael ei wneud o safbwynt ardrawiad posib ar ganol y dref yn erbyn y sefyllfa wrth gefn gyfredol.

5.25 Mae'r amodau sy'n gysylltiedig â chaniatâd C97D/0264/24/MG (& 2/24/625F) sydd wedi'i ddiogelu yn cyfyngu ar fanwerthu di-fwyd ond nid yw'n atal yr unedau rhag cael eu rhannu'n unedau manwerthu llai. Yn gyffredinol, nid oes angen caniatâd cynllunio i rannu unedau manwerthu'n unedau llai. Gallai effaith hyn newid ardrawiad y datblygiad ar ganol y dref yn sylweddol.

5.26 Mae'r caniatâd sy'n parhau i fod mewn grym (C11/0015/44/AM & C14/1146/44/LL) ar gyfer hyd at 5 uned manwerthu di-fwyd. Mae'r amodau'n atal yr unedau rhag cael eu rhannu'n unedau llai; fodd bynnag, ystyrir bod gan bum uned lai ar y safle fwy o botensial i gystadlu gydag unedau yng nghanol y dref oherwydd eu bod yn llai o faint.

5.27 Mae Polisi D27 yn cydnabod, pan fydd datblygiad yn cael ei ganiatáu, bydd amodau cynllunio neu gytundebau yn cael eu defnyddio i sicrhau na fydd yr uned yn newid yn ei hanfod mewn ffordd a fyddai'n niweidio dengarwch, hyfywedd neu fywiogrwydd canol tref yn sylweddol. Pe caniateir y cynllun, ystyrid y byddai'n rhesymol ac yn angenrheidiol i roi amod ar y ddwy uned i'w hatal rhag cael eu rhannu'n unedau llai ac i gyfyngu ar yr arwynebedd llawer manwerthu net. Byddai hefyd angen amod i gyfyngu ar ddefnydd manwerthu di-fwyd.

5.28 Er cydnabyddir nad yw'r cynnig yn llwyr gydymffurfio â gofynion polisïau A1, A3, C2 a D27 y CDUG, PS15 a MAN 3 y CDLl ar y Cyd a PCC a NCT 4 oherwydd diffyg Asesiad Ardrawiad Manwerthu cyflawn, prawf Anghenion a Dilyniannol; yn seiliedig ar ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill, sy'n cynnwys sefyllfa wrth gefn y safle o safbwynt caniatadau cynllunio sydd wedi'u diogelu ac sydd dal mewn grym ac ardrawiad tebygol y caniatadau hynny, ysytyrir y byddai gwrthod y cais ar sail hyn yn afresymol.

Datblygiad Gwesty Arfaethedig

5.29 Mae rhan o'r cynllun yn cynnwys adeiladu gwesty 60 ystafell wely gyda chaffi / bwyty atodol. Mae polisi D14 CDUG yn ymdrin â cheisiadau am lety gwyliau â gwasanaeth. Mae Polisi D14 yn caniatáu datblygu llety gwyliau â gwasanaeth newydd a pharhaol os yw'r cynllun o safon uchel o ran dyluniad, gosodiad ac ymddangosiad ac, mewn achosion gydag adeiladau newydd, ei fod wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu a bod y datblygiad arfaethedig o raddfa briodol o ystyried y safle, lleoliad ac/neu anheddiad dan sylw.

5.30 Polisi TWR 2 y CDLl ar y Cyd hefyd yn debyg i bolisi D14 o safbwynt ei ofynion. Pe rhoid caniatâd, byddai agweddau polisi o ddyluniad, gosodiad ac ymddangosiad yn

cael eu hystyried yn y cymal materion sydd wedi'u cadw'n ôl. Fodd bynnag, gan fod y cynllun wedi'i leoli y tu mewn i ffiniau datblygu'r CDUG a'r CDLl ar y Cyd, ystyrir fod yr egwyddor o adeiladu gwesty ar y safle hwn yn dderbyniol o safbwynt polisi cynllunio lleol. Ystyrir bod graddfa'r cynnig hefyd yn dderbyniol o ystyried lleoliad y safle a'r datblygiadau o'i amgylch.

5.31 Fodd bynnag, diweddarwyd PCC argraffiad 9 sydd bellach yn adnabod fod defnydd gwestai yn un o "ddefnyddiau priodol eraill canolfan manwerthu a masnachol" ac mae bellach, felly, yn destun y prawf dilyniannol. Mewn ymateb i hyn, cyflwynwyd Asesiad Angen am Westy, Dilyniannol ac Ardrawiad fel rhan o'r cais.

5.32 Derbyniwyd gwrthwynebiad i'r cynllun a oedd yn datgan y byddai'r cynllun yn niweidiol i werthwyr bwyd a diod eraill, gwestai a gwely a brecwast annibynnol. Serch y pryder a fynegwyd, mae canfyddiadau'r asesiad yn dod i'r casgliad fod angen am y gwesty arfaethedig, sydd wedi'i sefydlu trwy'r polisi cynllunio a hefyd o safbwynt safon; nid oes unrhyw safleoedd dilyniannol gwell sy'n addas nac ar gael i gymryd y datblygiad arfaethedig a byddai'r ardrawiad posib a aseswyd ar fywiogrwydd a hyfywedd Canol Tref Porthmadog yn ddi-nod.

5.33 Yn seiliedig ar ganfyddiadau'r Asesiad Anghenion Gwesty, Dilyniannol ac Ardrawiad, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â gofynion PCC ac na ellid gwarantu gwrthod y cais yn seiliedig ar ganfyddiadau'r asesiad na'r gwrthwynebiad a dderbyniwyd.

Draenio Tir a Llifogydd

5.34 Mae safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddynodi fel Parth Llifogydd C1. Mae Polisi B29 o'r CDUG, felly, yn berthnasol i'r cais. Mae polisi strategol PS6 a PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd hefyd yn berthnasol; fodd bynnag, nid oes unrhyw bolisïau manwl sy'n berthnasol i asesiad o dderbynioldeb datblygiadau sydd mewn perygl o gael llifogydd. Caiff hyn ei gynnwys ym Mhennod 13 PCC a chanllaw manwl yn NCT 15.

5.35 Mae NCT 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C1 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd wedi cael eu datblygu ac sydd wedi'u gwasanaethu gan seilwaith sylweddol, gan gynnwys amddiffynfeydd rhag llifogydd, ac mae'n dangos y gall y datblygiad ddigwydd yn ddarostyngedig i gais am brawf cyfiawnhau, gan gynnwys derbynioldeb canlyniadau.

5.36 Mae NCT 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg. O ystyried fod datblygiad y gwesty'n ffurf ar ddefnydd preswyl, fe'i dosberthir fel ardal fregus; dosberthir manwerthu, fodd bynnag, fel llai bregus. Ni ddylid caniatáu datblygiadau ym mharth C1 oni ellir cyfiawnhau ei roi yn y lleoliad hwnnw. Mae'r profion cyfiawnhad yn gofyn bod y datblygiadau yn:

- angenrheidiol er cynorthwyo, neu fod yn rhan o, fenter adfywio awdurdod lleol neu strategaeth awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er cynnal anheddiad sydd eisoes yn bodoli; **neu**
- fod ei leoliad ym mharth C yn anghenrheidiol er cyfrannu at amcanion cyflogi allweddol sy'n cael eu cynnal gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sydd eisoes yn bodoli;
- **a'i** fod yn cydfynd ag amcanion PCC ac yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd eisoes (PDL);

- a bod canlyniadau posib digwyddiad o lifogydd ar gyfer y math o ddatblygiad penodol wedi cael eu hystyried ac, o safbwynt y meini prawf a geir yn adran 5 a 7 ac atodiad 1, eu bod yn dderbyniol.

5.37 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Porthmadog a'i fod yn cydfynd â pholisïau parthed lleoli datblygiadau busnes a chyflogaeth, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Ategwyd y cais gan asesiad canlyniad llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn yn dibynnu ar osod amod sy'n sicrhau na fydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad wedi ei osod yn ddim is na 3.15m AOD. Ystyrir felly bod y pedwerydd prawf wedi'i ddiwallu.

5.38 Mae'r trydydd prawf yn gofyn bod y datblgyiad yn cydymffurfio ag amcanion y PCC a'i fod yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd eisoes (PDL). Ar ôl gwneud yr asesiad cyntaf, roedd yr ACLl o'r farn bod y safle'n methu cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd eisoes. Mewn ymateb, cyflwynodd yr ymgeisydd dystiolaeth yn nodi pam ei fod yn ystyried fod y tir eisoes wedi'i ddatblygu. Ymysg y dystiolaeth roedd tystiolaeth hanesyddol parthed datblygiad y safle diwydiannol a ffotograffau o'r awyr. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, mae'r ACLl yn parhau â'r farn bod y safle'n methu â chwrdd â diffiniad PDL.

5.39 Cydnabyddir bod y datblygiad wedi ei wneud er mwyn gwarchod caniatâd C97D/0264/24/MG trwy adeiladu'r pwyntiau mynediad i gerbydau; fodd bynnag, ni chafwyd datblygu pellach ac mae'r safle wedi parhau i fod ag ymddangosiad naturiol 'wyrdd'. Byddai creu'r mynedfeydd wedi ffurfio rhan o gwrtil y safleoedd; fodd bynnag, mae un o eithriadau diffiniad PDL yn datgan nad ystyrir tir mewn ardaloedd adeiledig nas datblygwyd yn flaenorol, er enghraifft parciau, meysydd chwarae a rhandiroedd, er y gallant gynnwys nodweddion dinesig penodol megis llwybrau, pafiliynau ac adeiladau eraill, yn dir a ddatblygwyd eisoes. Ystyrir fod yr eithriad hwn yn berthnasol i'r safle a'r gwaith a wnaethpwyd ac o ystyried na wnaethpwyd unrhyw ddatblygu arall, ystyrir fod y safle yn methu â chwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd eisoes.

5.40 Fodd bynnag, fel trafodwyd uchod, mae'r safle'n elwa o ganiatâd wedi'i ddiogelu a chaniatâd sy'n parhau i fod mewn grym. Fe allai'r ymgeisydd wneud gwaith pellach yn rhinwedd caniatâd C97D/0264/24/MG heb angen gwneud cais pellach am ganiatâd cynllunio i gydymffurfio â diffiniad PDL. Hyd yn oed os yw'r tebygolrwydd o fynd ati gyda'r caniatâd hanesyddol yn llwyr yn isel, ychydig iawn o waith adeiladu a chost fyddai ei angen i'r safle fynd yn PDL. Ystyrir felly bod hyn gyfystyr â sefyllfa wrth gefn realistig y dylid rhoi pwys sylweddol iddo. O ganlyniad, ni ystyrir y dylid gwrthod y cais ar sail methiant y safle â chwrdd â diffiniad PDL.

5.41 O roi pwys ac ystyriaeth deg i bolisi B29 y CDUG, polisi strategol PS6 a PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd, Pennod 13 o'r PCC, NCT 15 a'r sefyllfa wrth gefn parthed caniatâd sy'n parhau i fod mewn grym ac sydd wedi'i warchod, ystyrir fod y cais yn y lleoliad hwn yn gyfiawn a derbyniol.

5.42 O safbwynt seilwaith a materion draenio tir cyffredinol sy'n gysylltiedig â'r safle, nid oedd gan Ddŵr Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cais ond gofynnwyd am amodau sy'n gofyn am gymeradwyo cynllun draenio integredig a ddylai roi blaenoriaeth i gael gwared â dŵr wyneb trwy ddulliau cynaliadwy, amod draenio budr, ac amod sy'n ei gwneud yn ofynol gosod trap saim. Ystyrir fod yr amodau a gynnigir yn gymharol angenrheidiol ac maent yn sicrhau fod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau B32, C7 a CH18 y CDUG ac ISA 1, PS 5 a PCYFF 6 y CDLl ar y Cyd.

Effaith Ieithyddol

5.43 Yn unol â gofynion y Canllaw Cynllunio Atodol - 'Cynllunio a'r Iaith Gymraeg' cyflwynwyd Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol gyda'r cais. O ystyried math, maint a lleoliad y datblygiad arfaethedig, ni chredir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn debygol o achosi twf sylweddol yn y boblogaeth a fyddai'n cael effaith andwyol ar yr iaith Gymraeg yng nghymuned Porthmadog nac yn yr ardal ehangach. Serch hynny, disgwylir sylwadau parthed yr adroddiad gan Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a disgwylir eu derbyn cyn y pwyllgor. Os yw'r sylwadau a dderbynnir yn ffafriol, ystyrir fod y cynnig yn cydymffurfio ag amcanion Polisi A2 y CDUG. Amcan hwnnw yw gwarchod gwead cymdeithasol ac ieithyddol cymunedau lleol a PS1 y CDLl ar y Cyd.

Mwynder Preswyl a Gweledol

5.44 Nod Polisi B23 y CDUG a Pholisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd yw gwarchod amwynderau preswyl. Mae’r eiddo preswyl agosaf wedi’u lleoli oddeutu 170m tua'r gogledd ddwyrain ar ochr arall yr A497. O ystyried y pellter sydd rhyngddo a defnydd tir yn y canol megis unedau diwydiannol a safleoedd llenwi petrol, ni ystyrir y bydd y cais yn cael ardrawiad negyddol ar amwynderau preswyl yn yr ardal.

5.45 O ystyried mai cais ar gyfer caniatâd amlinellol yw hwn, gyda materion megis ymddangosiad, gosodiad a graddfa wedi'u cadw'n ôl, nid oes cynlluniau manwl ar gael i ddangos sut fydd y datblygiad yn edrych. Fodd bynnag, mae'r wybodaeth ddangosol yn dangos gosodiad posib yr adeiladau ac y bydd yr adeiladau manwerthu ar eu huchaf yn 11m a'r gwesty yn 17m ar ei uchaf. Mae'r adeiladau ar Ystâd Penamser yn amrywio o ran uchder, siâp ac adeiledd; felly, yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, mae'n debygol y gallai'r safle dderbyn datblygiad o'r raddfa arfaethedig heb gael ardrawiad niweidiol ar fwynderau gweledol yr ardal gyfagos.

5.46 Mae safle'r cais y tu mewn i Dirwedd Hanesyddol Cofrestredig Aberglaslyn ac mae Parc Cenedlaethol Eryri ychydig dros 1 cilomedr i'r gogledd. O ystyried y topograffi mae'n debygol y bydd y datblygiad i'w weld o lefydd yn y Parc Cenedlaethol. Fodd bynnag, bydd y datblygiad yn cael ei ystyried yng nghyd-destun datblygedig Porthmadog a'r Ystad Ddiwydiannol ble ceir adeiladau o fath a maint amrywiol. Trwy ddefnyddio deunyddiau'n ofalus a chreu dyluniad sensitif, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar olygfeydd eang i neu allan o'r Parc Cenedlaethol neu ar y Dirwedd Hanesyddol Gofrestredig.

5.47 Felly, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor a bod y datblygiad yn gallu cael ei gynnwys yn dderbyniol i'r strydwedd a'r dirwedd ehangach gan gydymffurfio â Pholisïau B12, B14, B22, B23, B25, B27 CDUG yn ogystal â Pholisïau PS6, PCYFF 2, 3, 4, PS20, PS19, AMG 3, AT 1 y CDLl ar y Cyd.

5.48 Mae tirlunio wedi cael ei gadw yn ôl ar gyfer ystyriaeth bellach; serch hynny, bydd tirlunio sensitif yn helpu integreiddio'r datblygiad i'r strydwedd ac yn lleddfu'r effaith o olygfeydd ehangach. Ystyrid y gall y cynllun, trwy roi ystyriaeth i faterion a gadwyd yn ôl, gydymffurfio â pholisi B27 y CDUG a PCYFF 3 a 4 y CDLl ar y Cyd, y mae'r ddau ohonynt yn cyfeirio at dirlunio.

Effeithiau Priffyrdd

5.49 O ystyried graddfa a natur y cais, fe'i cefnogwyd gan Ddatganiad Priffyrdd a Thrafnidiaeth. Er bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar y safle hwn yn flaenorol at ddibenion manwerthu, mae'r cynllun hwn yn wahanol am ei fod yn cynnwys gwesty. O ganlyniad, bydd symudiadau ac ardrawiadau trafnidiaeth yn wahanol i'r caniatadau blaenorol.

5.50 Er mai cais am ganiatâd amlinellol yw hwn, mae'r cais wedi cynnwys dull mynediad fel rhan o'r cais. Bwriad y cais yw defnyddio mynedfa bresennol ar ochr orllewinol y safle i ddarparu mynediad i'r unedau manwerthu a'r gwesty a hefyd i greu mynedfa wasanaeth ar ochr ogleddol y datblygiad. Mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r agwedd hon o'r cais.

5.51 Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Drafnidiaeth parthed nifer y mannau parcio a ddangosir yn y datblygiad, ond byddai hyn angen ystyriaeth bellach yn y cymal materion a gedwir yn ôl, a byddai'n ddibynnol ar faint a lleoliad terfynol yr adeiladau. Serch hynny, ystyrir fod y safle'n medru darparu digonedd o lefydd parcio ar gyfer graddfa a natur y datblygiad arfaethedig.

5.52 O ran lleoliad sylfaenol y safle, mae wedi'i leoli oddi ar yr A497 sef y brif ffordd rhwng Pwllheli a Phorthmadog ac fe geir gwasanaeth bws rheolaidd i'r safle. Mae'r arosfa bws agosaf rhyw 250m i ffwrdd. Mae gorsaf drên hefyd ym Mhorthmadog. Mae'r cynlluniau dangosol yn dangos y bwriad i ddarparu siop feiciau fel rhan o'r datblygiad. Mae'r safle o fewn pellter cerdded rhesymol o ganol y dref a dylid annog defnydd o ddulliau teithio ac eithrio cerbydau ac fe gefnogir hyn yn y polisi cynllunio. Ystyrir felly bod y safle wedi'i leoli mewn lleoliad sy'n briodol gynaliadwy.

5.53 Argymhellodd yr Uned Drafnidiaeth fod y datblygiad yn darparu cyswllt llwybr troed wedi'i wella gyda Phorthmadog er mwyn sicrhau cyswllt diogel a chynaliadwy gyda'r dref. Ar hyn o bryd, mae llwybr troed yn ffinio'r safle sy'n mynd drwy'r ystâd ddiwydiannol yr holl ffordd i Ffordd Penamser ger siop Lidl. Fodd bynnag, derbynnir mai'r ffordd fwyaf deniadol ac uniongyrchol fyddai ar hyd Ffordd Penamser gan fynd heibio blaen gwrt yr hen garej Texaco. Argymhellwyd, felly, bod y datblygiad yn cynnwys darparu llwybr troed ar hyd y llain laswellt sydd o flaen y cwrt a'r lleiniau cyfagos, cyn belled â mynedfa ddwyreiniol Ystâd Ddiwydiannol Penamser, er mwyn creu cyswllt di-dor tuag at Borthmadog.

5.54 Yn dilyn hyn, mae'r datblygwr wedi awgrymu cael ynys groesi ar draws yr A497 yn hytrach na phafin ar hyd ochr ogleddol y briffordd gan y byddai'n ddewis mwy diogel gan leihau'r nifer o briffyrdd/mynedfeydd y byddai'n rhaid i gerddwyr eu croesi er mwyn cyrraedd canol y dref. Byddai ynys groesi hefyd yn gweithredu fel mesur tawelu traffig ac yn atal cerbydau rhag goddiweddyd. Nid oedd gan yr uned Drafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad, wrth ymateb i hyn.

5.55 O ystyried fod ardrawiadau posib y datblygiad hwn yn wahanol i'r rhai a gafwyd ar ganiatadau blaenorol, ystyrir bod sylwadau'r Uned Drafnidiaeth yn rhesymol ac yn anghenrheidiol er mwyn sicrhau bod ardrawiadau'r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt cynllunio. Ategir darpariaeth o gysylltiadau diogel i gerddwyr gan bolisi CH29 y CDUG a PS4, TRA4, PS2 ac ISA1 y CDLl ar y Cyd. Gellir sicrhau'r gwelliannau i'r briffordd trwy amod cynllunio sydd wedi'i eirio'n addas. Byddai cael darpariaeth o ynys groesi hefyd yn dod â buddion ehangach yn ei sgil gan y byddai'n gwella diogelwch i feicwyr sy'n croesi'r A497 at y pafin sy'n llwybr beic.

5.56 Er bod rhai materion angen ystyriaeth bellach fel rhan o gais materion a gadwyd yn ôl, yn seiliedig ar y wybodaeth a dderbynwyd, ystyrir fod y cynnig yn ei grynswth yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â pholisïau C7, CH28, CH29, CH30, Ch31, CH32, CH33, CH36 y CDUG a PS4, TRA 1, TRA 2, TRA 4, PS5, PCYFF3, PS2 ac ISA1 y CDLl ar y Cyd.

Bioamrywiaeth

5.57 Nod Polisi B20 y CDUG yw gwarchod rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol ac yn genedlaethol, a pholisi PS19 o'r CDLl ar y Cyd. Ategwyd y cais gan Arolwg Llygoden y Dŵr gan eu bod wedi bod yn bresennol yn yr ardal. Derbyniodd CNC ac Uned Bioamrywiaeth y Cyngor gynnwys yr asesiad oedd yn dangos nad oeddent bellach yn bresennol.

5.58 Mae'r sylwadau hefyd yn cydnabod bod y safle wedi'i dirlunio a'i glirio rhyw ddwy flynedd yn ôl a bod cynefin naturiol wedi'i ailsefydlu ar y safle gyda chymysgedd o laswelltir, gwlypdir a choed ifanc iawn, ac y bydd y budd bioamrywiol yn cynyddu ac y caiff ei ddefnyddio gan adar i nythu. Mae'r argymhellion yn gofyn bod amod yn cael ei roi sy'n gofyn bod Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol yn cael ei wneud cyn pennu cais am Faterion i'w Cadw yn ôl. Er bod y sylwadau hyn wedi'u nodi'n llawn, ystyrir y byddai'n afresymol gofyn am y wybodaeth hon o ystyried sefyllfa wrth gefn y safle a'r ffaith bod datblygiad yn gallu mynd rhagddo. Serch hynny, nid yw hynny'n goresgyn unrhyw ddeddfwriaeth amgylcheddol arall y tu hwnt i'r system gynllunio sy'n gwarchod rhywogaethau a'u cynefinodd y byddai'n rhaid i'r datblygwr gydymffurfio â nhw.

5.59 Ystyrir felly fod y cais yn cydymffurfio â Pholisi B20 y CDUG a pholisi PS19 y CDLl ar y Cyd.

Yr Economi

5.60 Mae Nodyn Cyngor Technegol 23, Datblygiad Economaidd, yn datgan: wrth wneud penderfyniad ar geisiadau cynllunio, bydd angen i awdurdodau cynllunio lleol gadw mewn cof bod defnydd busnes traddodiadol, dosbarthiadau B1 – B8 ond yn cyfrif am ran o'r gweithgaredd yn yr economi. Mae'n bwysig bod y system gynllunio yn cydnabod agwedd economaidd pob datblygiad ac yn gwneud penderfyniadau cynllunio mewn modd cynaliadwy sy'n cadw cydbwysedd rhwng ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd. Mae'n datgan ymhellach: Y dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i dywys datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad.

5.61 Cefnogwyd y cais gan Arolwg Buddion Economaidd sy'n adnabod bod y cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 50 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai llawn amser a 25 swydd llawn amser pellach yn anuniongyrchol. Mae potensial gan y gwesty i ddenu 14,900 o ymwelwyr bob blwyddyn gan greu gwariant ymwelwyr pellach o £500,000. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a bod y cynnig yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol â Pholisi Strategol 16 y Cynllun Datblygu Unedol a PS 13 y CDLl ar y Cyd.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.62 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais wedi'u rhestru uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau hyn fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais. Ymhellach, mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisïau a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.

6. Casgliadau

6.1 O ystyried yr asesiad uchod, cydnabyddir nad yw'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr gyda pholisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd na gyda'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 3.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Yn yr achos hwn ni ystyrir bod unrhyw ystyriaethau perthnasol yn bodoli sy'n dweud fel arall gan gyfiawnhau rhoi caniatâd cynllunio serch y gwrthdaro gyda'r polisi.

6.2 Mae'r asesiad uchod yn cydnabod fod y safle'n elwa o ganiatâd cynllunio gwarchodedig a hefyd o ganiatâd cynllunio sy'n parhau i fod mewn grym, y maent ill dau yn cynrychioli sefyllfa wrth gefn realistig y dylid rhoi ystyriaeth arwyddocaol iddo. Fe allai'r datblygiad arwain at greu 50 o swyddi llawn amser, ac ynghyd â buddion economaidd cysylltiol, dylid rhoi pwys i hyn.

6.3 Ar ôl rhoi ystyriaeth lawn i bob ystyriaeth gynllunio berthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau a'r sylwadau a gyflwynwyd, ystyrir fod y cais hwn yn dderbyniol a dylid ei gymeradwyo.

7. Argymhelliad

Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau a ganlyn:

1. Amser
2. Cyflwyno Materion a gedwir yn ôl
3. Yn unol â chynlluniau cymeradwy
4. Dŵr Cymru
5. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
6. Bydd gofod y caffi/bwyty yn y gwesty'n cael ei ddefnyddio at ddibenion sy'n gysylltiedig â'r gwesty yn unig.
7. Lefel Llawr Gorffenedig
8. Amodau mynediad priffyrdd
9. Darparu ynys groesi ar yr A497
10. Bioamrywiaeth