

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 11**

**Cais Rhif: C16/0507/20/LL**

**Dyddiad 04/10/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Y Felinheli**

**Ward: Y Felinheli**

**Bwriad: Codi estyniad deulawr i'r swyddfa presennol er mwyn darparu toiledau, cawodydd a mwy o le swyddfa ynghyd â chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol**

**Lleoliad: Swyddfeydd Menai Marina, Hen Gei Llechi, Y Felinheli, Gwynedd, LL564JN**

**Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 18/12/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Gohiriwyd y cais yn bwyllgor 6ed Tachwedd er mwyn cynnal ymweliad safle. Yn ychwanegol derbyniwyd sylwadau gan yr ymgeisydd mewn ymateb i bryderon y Pwyllgor. Mae'r sylwadau yn cynnwys:
- Mae'r cyfleusterau presennol (cawodydd, toiledau, swyddfa) mewn lleoliad gwael yn rhy bell i fwrdd o brif hwb y gweithgareddau wrth giataiau'r loc a yn rhy bell o'r basn Menai allanol. Byddai'r bwriad yn gwella'r gwasanaeth y busnes yn sylweddol.
  - Ar hyn o bryd mae'r cychod yn cael eu codi o'r dŵr gyda chraen ar rent ac yn cael eu storio ar y maes parcio dros y gaeaf. Mae'r cwmni yn teimlo nad yw hyn yn sefyllfa ddelfrydol ac yn tynnu oddi wrth fwynderau gweledol yr ardal ac yn lleihau parcio i gwsmeriaid. Byddai'r datblygiad yn sicrhau maes parcio gwell a byddai'r cychod ond yn cael eu storio a chodi o'r dŵr yn y rhan weithredol o'r doc wrth weithdy presennol yr iard gychod.
  - Prif fwriad y datblygiad yw gwella cyfleusterau'r marina a hefyd gwella a lleihau effaith unrhyw weithgareddau'r marina ar fwynderau preswyl yr ardal.
- 1.2 Mae'r cais yn ymwneud â chodi estyniad deulawr i'r swyddfa'r harbwr feistr presennol er mwyn darparu cyfleusterau newydd i ddefnyddwyr y marina a'r porthladd, a mwy o le swyddfa ynghyd â chodi 3 uned manwerthu (A1) ac ehangu'r maes parcio presennol.
- 1.3 Lleolir y safle mewn ardal gyda chymysgedd o wahanol ddefnyddiau yn cynnwys Gwesty Plas Dinorwig a rhan o'r porthladd i'r gogledd. I'r gorllewin a'r de ceir tai preswyl yn bennaf a chymysgedd o unedau busnes bychan, tai preswyl a gweddill y porthladd i'r dwyrain.
- 1.4 Mae'r datganiad dylunio a mynediad yn esbonio bydd yr adeilad yn hwyluso gwyliadwriaeth naturiol mewn lleoliad canolig rhwng y porthladd i'r de orllewin a'r system porthladd i'r dwyrain. Hefyd bwriedir gweithredu giataiau'r porthladd o'r adeilad. Byddai'r adeilad hefyd yn darparu cyfleusterau newydd yn cynnwys toiledau a chawodydd i ddefnyddwyr y marina mewn lleoliad canolig.
- 1.5 Gohiriwyd cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor yn flaenorol a hynny ar gais yr ymgeisydd. Yn y cyfamser mae'r safle wedi cael ei werthu a derbyniwyd tystysgrif perchnogaeth newydd er mwyn cywiro manylion y cais. Hefyd derbyniwyd llythyr gan y perchennog newydd yn datgan ei fwriad i barhau gyda'r cais. Mae'r llythyr yn esbonio byddai'r cychod sy'n cael eu storio ar y maes parcio presennol yn cael eu hail leoli oddi ar y safle a'u bod yn bwriadau cadw'r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y siopa a chyfleusterau newydd ac yn fodlon i'r Awdurdod Cynllunio i osod amodau priodol i sicrhau hynny pe caniateir cais.

## 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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu cynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

### 2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

PS 1: YR IAITH GYMRAEG A'R DIWYLLIANT CYMREIG  
POLISI ISA 1: DARPARIAETH ISADEILEDD

POLISI ISA 2: CYFLEUSTERAU CYMUNEDOL  
POLISI STRATEGOL PS 4: TRAFNIDIAETH GYNALIADWY, DATBLYGIAD A HYGYRCHEDD

POLISI TRA 2: SAFONAU PARCIO

POLISI TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

POLISI STRATEGOL PS 5: DATBLYGU CYNALIADWY

POLISI STRATEGOL PS 6: LLINIARU EFFEITHIAU NEWID HINSAWDD AC ADDASU IDDYNT

POLISI PCYFF 1: FFINIAU DATBLYGU

POLISI PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU

POLISI PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE

POLISI PCYFF 4: DYLUNIO A THIRWEDDU

POLISI PCYFF 6: CADWRAETH DŴR

POLISI MAN 5: MANWERTHU MEWN PENTREFI

POLISI AMG 5: CADWRAETH BIOAMRYWIAETH LLEOL

POLISI PS 20: DIOGELU A LLE BO'N BERTHNASOL WELLA ASED AU TREFTADAETH.

### 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – Argraffiad 9

Nodyn Cyngor Technegol 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 5, Cynllunio a Chadwraeth Natur

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio

Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth

Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu a Pherygl Llifogi

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C07A/0465/20/LL - Estyniad i adeilad gorchwylio'r doc. Caniatáu 18/07/07 (heb eu weithredu)

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: **DIM GWRTHWYNEBIAD** ond penderfynwyd anfon y sylwadau canlynol: Teimlir bod y datblygiad hwn yn fawr a gall gael effaith andwyol ar gymeriad yr ardal. Er bod yr ardal yn gymysg rhwng ardal breswyl ac ardal fusnes byddai cynyddu'r ochor fusnes yn gallu bod ar draul yr ochr breswyl ac o ganlyniad mae'r cyngor o'r farn bod yr ardal yn cael ei or-ddatblygu. Mae maint ac uchder gorffenedig y datblygiad (yn unol â'r awgrym i godi lefel y tir rydym yn deall a roddir yn yr adroddiad peirianyddol) yn mynd i gael effaith ar harddwch gweledol yr ardal. Tybiai'r cyngor hefyd bydd lefel y traffig yn cynyddu a hyn ar ben y traffig sydd yn deillio o'r datblygiadau presennol yn yr ardal. Mae'r Cyngor yn teimlo nad oes digon o wybodaeth ynglŷn â'r weledigaeth gyflawn i'r ardal ac oherwydd hyn mae yn anodd rhoi ymateb o gydbwysedd lle mae buddiannau positif a'r elfennau negyddol wedi eu hystyried

Uned Drafnidiaeth: Cyfeiriaf at y cais uchod a chadarnhaf nad oes gennyf wrthwynebiad i'r bwriad.

Mae'r bwriad i ehangu'r maes parcio yn lliniaru effaith yr unedau masnachol arfaethedig. Fodd bynnag argymhellaf ystyried cynnwys nodyn neu amod sy'n gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod yn hytrach nag ar gyfer parcio cerbydau.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Ymateb Cyntaf:  
Angen asesiad pellach. Nid yw'r asesiad canlyniadau llifogydd yn adlewyrchu risg gwirioneddol y datblygiad

Ail Ymateb:  
Dim gwrthwynebiad yn ddarostyngedig i amodau.

Trydydd Ymateb:  
Cadarnhau fod ei sylwadau blaenorol yn parhau i fod yn berthnasol er mae categori lifogydd y tir wedi newid o C1 i C2.

Cynllunwyr Argyfwng:

Gwasanaeth Tan – Dim gwrthwynebiad  
Heddlu – Heb eu derbyn  
Gwasanaeth Iechyd – Heb eu derbyn

Uned Draenio Tir:

Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Dŵr Cymru: Heb eu derbyn

Uwch Swyddog Cadwraeth: Dim gwrthwynebiad

Uned Bioamrywiaeth: Nid yw'r adeilad i'w gael ei addasu yn addas i ystlumod ac ni fydd effaith arnynt. Mae'r datblygiad yma rhyw 110 metr o Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy. Yn yr achos yma ni allaf weld unrhyw drywydd a allai effeithio ar y safle a'i nodweddion. Ni fydd felly angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd

Uned Gwrachod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Hysbysebwyd y cais yn unol gyda'r gofynion a daeth y cyfnod cyhoeddusrwydd statudol cyntaf i ben ar 08/06/16. Ail hysbysebwyd y cais mewn ymateb i'r manylion perchnogaeth tir newydd ac fe ddaw'r cyfnod hysbysebu hwnnw i ben ar 27/10/2017. Adeg ysgrifennu'r adroddiad dderbyniwyd sawl gwrthwynebiad yn codi pryder am:

- Effaith ar barcio a thrafnidiaeth, problemau yn yr ardal yma yn barod, dim maes parcio cyhoeddus yn Y Felinheli.
- Gor-ddatblygiad/anghydweiddol
- Dim angen wedi profi/ Diffyg gwir angen am y datblygiad.
- Byddai'r datblygiad yma ynghyd a caniatadau eraill sydd heb gael ei gweithredu yn gor-ddatblygiad.
- Effaith niweidiol ar mwynderau preswyl.
- Rhy agos i dai preswyl.
- Rhy fawr.
- Datblygiad dominyddol/dominyddu adeiladau cyfagos
- Adnoddau ailgylchu rhy agos i dai.
- Aflonyddwch.
- Colled o goed.
- Colled o olau.
- Effaith negyddol ar fwynhad deiliaid y tai
- Effaith negyddol ar gymeriad y marina – adeiladau rhestredig.
- Achosi mwy o dagfeydd trafndiaeth yn enwedig pan mae'r bont yn cael ei godi.
- Achosi lefel o draffig anaddas i'r lonydd bychan.
- Llefydd parcio yn cael eu colli yn barod oherwydd cychod.
- Lle fydd y cychod yn mynd?
- Byddai'r bwriad yn cynyddu'r problemau trafndiaeth a pharcio.
- Groes i'r patrwm datblygu.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Elfen masnachol o'r bwriad yn cynyddu'r problemau trafndiaeth.
- Dim tystiolaeth o angen am unedau masnachol morwrol.
- Angen amodau i sicrhau fod yr unedau ar gyfer siopau sy'n gysylltiedig â gweithgareddau morwrol.
- Angen gosod cyfyngiadau parcio i ddatrys y problemau parcio stryd bresennol.
- Dim defnydd o'r maes parcio i storio cychod.
- Maes parcio ar gael i defnyddwyr unrhyw un o'r unedau masnachol cyfagos.
- Achosi colled o goed.

Derbyniwyd llythyrau / gohebiaeth yn cefnogi / rhoi sylwadau ar y cais ar sail:

- Hapus gyda'r datblygiad ar yr amod bydd yna barcio ychwanegol i stopio traffig ychwanegol o amgylch y marina.
- Sylwadau yn cydnabod gwelliannu diweddar o gwmpas y safle ac yn gefnogol o'r bwriad.
- Croesawu'r gwelliannau i gyfleusterau'r marina gan na fydd elfen yma o'r bwriad yn cynyddu traffig.
- Ond yn gefnogol os nad oes cychod yn cael eu cadw ar y maes parcio.
- Budd i'r economi.
- Mae'r ardal angen y buddsoddiad sy'n cael ei gynnig.
- Byddai'r ardal llawer mwy deniadol.
- Anghytuno gyda'r honiadau am broblemau traffig.
- Cynnig gwelliant gweledol.
- Gwelliant trwy gael gwared o'r cabanau symudol.

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae nifer o bolisiau yn berthnasol i egwyddor y cais oherwydd ei leoliad a'r defnyddiau tir arfaethedig (ehangu'r swyddfeydd, darparu cyfleusterau amwynder a tair uned manwerthu). Mae safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Felinheli ac o'r safbwynt hwnnw mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1 sy'n cefnogi datblygiadau tu fewn i'r ffiniau datblygu. Er hynny, mae polisi yn cydnabod bod rhaid i gynlluniau gydymffurfio â pholisiau perthnasol eraill gan roi ystyriaeth ddigonol i ystyriaethau cynllunio perthnasol. Mae safle'r cais hefyd yn gwneud defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen ac mae hynny yn cael ei annog trwy Bolisi Cynllunio Cymru a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 5.2 Mae polisi ISA 1 a ISA 2 yn gefnogol o ddatblygiadau sy'n gwella adnoddau hamdden, cyfleon cyflogaeth a chyfleusterau cymunedol. Mae polisi ISA 2 yn cydnabod fod cyfleusterau hamdden yn bwysig i anghenion iechyd, cymdeithasol, addysgol, ieithyddol a diwylliannol yr ardal, yn ogystal â'i lles economaidd. Mae'r polisi yn cefnogi datblygiadau sy'n gwella cyfleusterau presennol. O safbwynt yr elfennau o'r bwriad sy'n ymwneud ac ehangu'r swyddfeydd a darparu cyfleusterau ychwanegol i'r

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

defnyddwyr y marina a'r porthladd, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi ISA 1 a 2.

- 5.3 Mae polisi MAN 5 a Nodyn Cyngor Technegol 4 yn berthnasol i unedau manwerthu newydd mewn pentrefi. Mae polisi MAN 5 yn gefnogol o ddatblygiadau am siopau newydd ar raddfa fach o fewn ffiniau datblygu pentrefi. Mae'r polisi a NCT 4 yn gofyn i sicrhau na fydd datblygiadau manwerthu newydd yn tanseilio'r hierarchaeth manwerthu o fewn y Cynllun Lleol ac na fydd yn effeithio'n negyddol ar fywiogrwydd unrhyw Ganolfan Fanwerthu Isranbarthol, Canolfan Fanwerthu Drefol nac unrhyw Ganolfan Fanwerthu Leol.
- 5.4 Mae eglurhad y polisi yn dehongli graddfa fach fel siopa o lai na 200 medr sgwâr net. Er fod y bwriad yma am dair uned manwerthu, mae graddfa'r unedau yn fach iawn gyda chyfanswm o tua 95 medr sgwâr net rhwng y tair uned. Oherwydd graddfa fechan yr elfen manwerthu yn ei gyfanrwydd ac wrth ystyried bob uned ar ben ei hun, ni ystyrir bydd y bwriad yn tanseilio'r hierarchaeth manwerthu nac yn cael effaith negyddol ar ganolfannau manwerthu eraill. Er mwyn sicrhau hyn ac i sicrhau na fydd natur y datblygiad yn newid yn y dyfodol, pe caniatei'r cais, ystyrir yn angenrheidiol i osod amodau i'w hatal rhag cael eu rhannu'n unedau llai ac i gyfyngu ar yr arwynebedd llawer manwerthu net. Gydag amodau priodol, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi MAN 5 a NCT 4.
- 5.5 Wrth roi ystyried i'r polisïau a drafodir uchod, fe ystyrir fod egwyddor y bwriad yma yn dderbyniol.

#### **Dylunio a Mwynderau gweledol**

- 5.6 Mae polisïau PCYFF 3, 4 a PS 20 polisi yn berthnasol i agwedd yma o'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn i ddatblygiadau gynnig dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n creu llefydd deniadol a chynaliadwy.
- 5.7 Mae'r cais wedi cael ei ddisgrifio fel estyniad i'r swyddfa bresennol, er hynny mae'r elfen estyniad mor sylweddol, ystyrir fod y bwriad yma i bob pwrpas yn adeilad newydd. Er y bwriedir cadw'r adeilad gwreiddiol, ni ystyrir bydd unrhyw nodweddion pensaernïol o werth yn cael eu colli wrth addasu'r adeilad.
- 5.8 Fe fydd rhan helaeth o'r adeilad yn ddeulawr gyda'r unedau manwerthu yn un llawr. Mae'r to a siâp yr adeilad yn eithaf traddodiadol ac yn adlewyrchu siâp cyffredinol adeiladau yn y cyffiniau ond gyda rhai elfennau mwy modern. Bwriedir gorffen yr adeilad yn allanol gyda tho llechi, ffenestri alwminiwm llwyd, cymysg o gladin llechi a choed a rendr lliw.
- 5.9 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn gosodiad adeiladau rhestredig sy'n cynnwys y system porthladd, waliau a'r porthladd i'r de, cyn swyddfa'r porthladd a wal y Faenol. Mae polisi Cynllunio Cymru yn datgan y dylai fod rhagdybiaeth gyffredinol o blaid diogelu adeiladau rhestredig a'u gosodiad a allai ymestyn y tu hwnt i'w cwrtel. Ar gyfer unrhyw gynnig datblygu sy'n effeithio ar adeilad rhestredig neu ei osodiad y brif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth benodol i ddymunoldeb diogelu'r adeilad, ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.
- 5.10 Derbyniwyd nifer o sylwadau yn gwrthwynebu ar sail fod yr adeilad yn ddatblygiad dominyddol, sy'n rhy fawr ac a fyddai'n cael effaith negyddol ar gymeriad y marina

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

sy'n cynnwys adeiladau rhestredig. Ar y llaw arall, derbyniwyd sylwadau o blaid y datblygiad sy'n cydnabod byddai'r bwriad yn cynnig gwelliant gweledol i'r ardal trwy gael gwared ar y cabanau symudol ac y byddai'r ardal yn llawer mwy deniadol.

- 5.11 Wrth asesu lleoliad, uchder a swmp adeiladau cyfagos sy'n cynnwys tai tri llawr, bloc o fflatiau a gwesty sylweddol yng nghyd-destun lefelau naturiol y dirwedd, ni ystyrir bydd y datblygiad yn strwythur dominyddol nac yn rhy-fawr i'r safle. Ystyrir hefyd fod y dyluniad a'r deunyddiau yn dderbyniol i'r lleoliad. Cydnabyddir byddai codi adeilad deulawr ar y safle yn golygu colli rhywfaint o naws agored o gwmpas y safle, ond ni ystyrir byddai'r effaith yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal. Ni ystyrir ychwaith bydd y datblygiad yn niweidiol i osodiad yr adeiladau rhestredig cyfagos ac nid oedd gan Uwch Swyddog Cadwraeth y Cyngor gwrthwynebiad i'r bwriad.
- 5.12 Ystyrir fod edrychiad y datblygiad yn dderbyniol yn ei gyfanrwydd fel un datblygiad. Mae'r unedau manwerthu yn agos iawn i'r swyddfeydd newydd ond mewn adeilad ar wahân. Pe byddai'r unedau manwerthu yn unig yn cael eu hadeiladu, ystyrir byddai'r adeilad yn creu nodwedd anghydnaws oherwydd na fydd yn ymateb mewn modd positif i'w amgylchiadau a'r patrymau datblygu. Ystyrir felly ei bod yn rhesymol ac yn angenrheidiol i osod amod i sicrhau nad yw'r unedau manwerthu yn cael eu codi heb y swyddfeydd er mwyn sicrhau edrychiad boddhaol i'r datblygiad a gwarchod mwynderau gweledol yr ardal.
- 5.13 Mae polisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio a thirwedd. Mae'r polisi yn datgan dylai cynigion integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn gwrthod cynigion sydd ddim yn dangos sut y rhoddwyd ystyriaeth i dirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Mae'r datganiad dylunio a mynediad a derbyniwyd fel rhan o'r cais yn esbonio rhesymeg y dyluniad arfaethedig a'i effaith ar ei amgylchedd ynghyd â'i effaith ar osodiad adeiladau rhestredig. Ystyrir fod cynnwys y datganiad dylunio a mynediad a'r cynlluniau wedi rhoi ystyriaeth i anghenion polisi PCYFF 4 yn nhermau'r tirwedd caled.
- 5.14 Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw fanylion o dirwedd meddal fel rhan o'r cais. Cydnabyddi'r bod cyfleon i darparu tirwedd meddal yn eithaf cyfyng oherwydd cyfyngiadau'r safle ond ystyrir ei fod yn bosib meddalu edrychiad y datblygiad a gwella'r strydwedd trwy ychwanegu coed safonol cynhenid a phlannu isel. Nid yw'n angenrheidiol derbyn y math yma o wybodaeth cyn penderfynu'r cais ac fe ystyrir ei fod yn rhesymol ac yn briodol i osod amod sy'n gofyn am y manylion a sicrhau fod y gwaith tirwedd yn cael ei gwblhau mewn cyfnod rhesymol.
- 5.15 Er y cydnabyddir y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd, ystyrir fod y cais yn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF 3, 4 a PS 20.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.16 Mae polisi MAN 5 yn gofyn sicrhau nad yw'r datblygiad newydd yn effeithio'n sylweddol ar fwynderau trigolion yr ardal. Mae polisi PCYFF 2 hefyd yn gwarchod mwynderau. Fel y trafodwyd uchod mae'r safle mewn lleoliad gyda chymysg o wahanol ddefnyddiau ac yn gallu bod yn eithaf bywiog yn enwedig yn ystod yr haf. Mae rhan o'r safle'r yn cael ei defnyddio fel porthladd sych i storio cychod ac hefyd fel maes parcio i ddefnyddwyr y marina. Oherwydd hyn mae'r effeithiau sy'n gysylltiedig gyda'r cyhoedd yn mynd yn ôl ac ymlaen o'r safle eisoes yn bodoli. Hefyd mae symudiadau eithaf cyson yn yr haf gyda thractorau yn ôl ac ymlaen gyda cychod.



PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.17 Derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau oedd yn ymwneud â phroblemau parcio presennol yn y rhan yma o Felinheli ac fe drafodir y materion parcio a thrafnidiaeth bellach ymlaen yn yr adroddiad. Er hynny, fe fydd natur y datblygiad arfaethedig yn newid y defnydd tir a'r symudiadau cerbydol sy'n deillio o'r safle. Derbyniwyd cadarnhad gan perchennog y tir ei barodrydd i dderbyn amod sy'n cyfyngu defnydd y maes parcio i gerbydau yn unig ac na fydd cychod yn cael eu storio ar y safle.
- 5.18 Cydnabyddir fod y bwriad yn ehangu cyfleusterau amwynder y marina a'r swyddfeydd ond nid yw'r bwriad yn ychwanegu at gapasiti'r marina a'r porthladd ac felly ni fydd y bwriad yn dwysau'r defnydd yn fwy na'r hyn sy eisoes yn bodoli yn barod. Fe fydd yr unedau manwerthu yn creu atyniad newydd ond oherwydd ei raddfa fechan a gydag amod i sicrhau na fydd y maes parcio yn cael ei defnyddio i storio cychod. Ni ystyrir byddai'r bwriad yn debygol o ychwanegu yn sylweddol at symudiadau cerbydol ychwanegol i'r safle i'r fath raddfa byddai'n cael effaith niweidiol annerbyniol.
- 5.19 Ystyrir fod yr effeithiau sy'n gysylltiedig gyda swyddfeydd, cyfleusterau mwynderol ac unedau manwerthu bychan yn gallu fod yn dderbyniol yn agos i dai preswyl, yn enwedig wrth roi ystyried i ddefnydd presennol y tir. Er mwyn gwarchod mwynderau preswyl y tai cyfagos, ystyrir yn rhesymol i gyfyngu oriau agor y siopau rhwng 8yb a 8yh bob dydd a hefyd rhwystro unrhyw ddanfoniadau tu allan i'r oriau yma hefyd.
- 5.20 Derbyniwyd gwrthwynebiad i leoliad y storfa biniau ar y sail ei fod yn rhy agos i dai preswyl. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau na gwrthwynebiadau i'r cais gan Uned Gwarchod y Cyhoedd. Er hynny nid oes manylion manwl o'r ystorfa biniau fel rhan o'r cais ac felly ystyrir yn rhesymol i osod amod i gytuno manylion y storfa i sicrhau na yw'n niweidiol i fwynderau gweledol a phreswyl.
- 5.21 Fe fyddai rhan un llawr, sef cefn yr adeilad o fewn 15m i'r tŷ agosaf yn Hen Gei Llechi. Rhwng blaen y tai a'r safle mae llecynnau parcio, lon stad a llecyn gwyrdd. Bwriedir lleoli'r adeilad yn unol â llinell datblygu'r adeilad a'r maes parcio presennol. Mae hynny yn golygu y bydd yr adeilad wedi ei osod ar ongl mewn cymhariaeth gyda'r tai yn Hen Gei Llechi. Cydnabyddir bydd y tai yn colli rhywfaint o'i naws agored o'u blaen ond ni ystyrir byddai'r effaith yn ormesol nac yn sylweddol niweidiol a bydd y prif edrychiadau yn parhau yn agored tuag at y Fenai ac AHNE Môn. Ni ystyrir ychwaith bydd yr adeilad yn achosi colled o olau na chysgodi afresymol. Nid yw'r llecyn gwyrdd rhwng y safle a'r tai yn ffurfio rhan o'r safle ac felly ni fydd hynny yn cael ei gollu ac ystyrir byddai'r coed presennol yn helpu meddalau edrychiad yr adeilad o'r tai preswyl. Oherwydd lleoliad y balconi a'r ffenestri yn yr adeilad arfaethedig ni ystyrir byddai unrhyw effaith negyddol ar breifatrwydd defnyddwyr eiddo gerllaw.
- 5.22 Rhoddwyd ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd yn erbyn ac o blaid y datblygiad ond wrth asesu'r bwriad yn erbyn y polisiau ac ystyriaethau cynllunio perthnasol, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gydag anghenion polisiau PCYFF 5 a MAN 5.

### **Materion llifogydd**

- 5.23 Mae safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddynodi fel Parth Llifogydd C2. Mae polisi strategol PS5, PS6 y CDLI yn berthnasol; fodd bynnag, nid oes unrhyw bolisi 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.
- 5.24 Mae NCT 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C2 fel ardaloedd o'r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd ar y map cyngor datblygu. Mae

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

NCT 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg. O ystyried y bwriad arfaethedig yn unol â ffigur 2 o baragraff 5.1 o NCT 15 fe'i dosberthir fel datblygiad sy'n llai agored i niwed.

- 5.25 Ni ddylid caniatáu datblygiadau ym mharth C2 oni ellir cyfiawnhau ei roi yn y lleoliad hwnnw. Mae'r profion cyfiawnhad yn gofyn bod y datblygiad 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 angenrheidiol 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 cyd-fynd ag amcanion PCC ac yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen (PDL); **a**
  - 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.
- 5.26 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Felinheli a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau parthed lleoli datblygiadau busnes a chyflogaeth newydd, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Mae'r trydydd prawf yn gofyn bod y datblygiad yn cydymffurfio ag amcanion y PCC a'i fod yn cwrdd â diffiniad tir a ddatblygwyd o'r blaen. Oherwydd y defnydd tir presennol a phresenoldeb o adeilad a maes parcio, fe ystyrir fod y safle yn cydymffurfio gyda diffiniad o dir a ddatblygwyd o'r blaen.
- 5.27 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 amodau sy'n ymwneud a lefel llawr gorffenedig yr unedau manwerthu, ymgorffori mesurau atal difrod llifogydd i'r adeilad presennol a'i estyniad a chytuno ar a gweithredu cynllun gweithredu llifogydd. Mae'r cynlluniau wedi cael eu haddasu yn barod i'r lefelau llawr gorffenedig ac hefyd mae'r asiant wedi cadarnhau cytundeb a bwriad i baratoi cynllun gweithredu llifogydd. Yn unol â chynghor CNC ymgynghorwyd gyda'r cynllunwyr gwasanaethau argyfwng ac ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad.
- 5.28 Pan dderbyniwyd y cais roedd y safle mewn parth C1 ond ers hynny mae'r mapiau ac ardaloedd wedi cael eu diwygio ac mae'r safle nawr mewn parth C2. Derbyniwyd sylwadau pellach gan CNC yn cadarnhau fod eu sylwadau yn parhau i fod yn berthnasol ac nid oes angen asesiad pellach. Ystyrir felly fod y cais yn unol ag anghenion polisi strategol PS5, PS6 a'r profion o fewn NCT 15.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.29 Mae polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i'r cais ac yn ymwneud â safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant. Mae polisi MAN 5 hefyd yn berthnasol, ac yn gofyn sicrhau fod siopau newydd mewn lleoliad sy'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus.
- 5.30 O ran lleoliad sylfaenol y safle, mae wedi'i leoli oddi tua 300m o'r brif ffordd sy'n rhedeg trwy Felinheli a rhwng Caernarfon a Bangor ac fe geir gwasanaeth bws rheolaidd. Mae'r arosfa bws agosaf rhyw 320m i ffwrdd o'r safle. Mae'r safle o fewn pellter cerdded rhesymol o dai preswyl a hefyd mae'r Llwybr Arfordir Cymru yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

rhedeg gyferbyn y safle. Ystyrir felly bod y safle wedi'i leoli mewn lleoliad sy'n hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus ac felly yn cydymffurfio gydag anghenion polisi MAN 5 a TRA 4.

- 5.31 Mae'r cynlluniau yn dangos bwriad i ehangu'r maes parcio er mwyn gwasanaethu'r datblygiad. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad yn seiliedig ar osod amod sy'n gwahardd defnyddio'r maes parcio fel storfa gychod. Fel y trafodwyd uchod, derbyniwyd nifer fawr o wrthwynebiadau ar sail materion a phroblemau parcio sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal ac effaith y datblygiad arfaethedig ar hynny.
- 5.32 Yn dilyn trafodaethau pellach derbyniwyd sylwadau gan y perchennog newydd, yn datgan na fyddai unrhyw wrthwynebiad i osod amod rhag atal y maes parcio gael ei ddefnyddio ar gyfer storio cychod. Ystyrir hefyd yn briodol i sicrhau fod y maes parcio ar gael i gwsmeriaid y siopau newydd ynghyd â defnyddwyr y marina trwy amod. Ystyrir y gall gosod amod o'r fath gynnig gwelliant i'r ardal gan nad oes rheolaeth o'r maes parcio yn bresennol a dyle'r amod leihau'r angen i berchnogion cychod barcio ar ochr y lôn trwy gadw'r maes parcio ar gyfer ceir yn unig. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisiâu MAN 5, PS 4, TRA 2 a TRA 4.

### **Materion Bioamrywiaeth**

- 5.33 Gan fod rhan helaeth o'r bwriad hwn wedi ei leoli ar dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn achosi niwed i fioamrywiaeth. Derbyniwyd sylwadau'r Uned Bioamrywiaeth yn datgan nad yw adeilad presennol yn addas ar gyfer ystlumod. Mae'r datblygiad o fewn 110 medr o Ardal Cadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy ond nad oes angen cynnal Asesiad Rheoliadau Cynefinoedd gan nad yw'r datblygiad yn peri unrhyw risg i ddynodiad a nodweddiad arbennig y safle. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi AMG 5 a NCT 5.

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

- 5.34 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 polisiâu a chanllawiau cynllunio perthnasol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais.
- 5.35 Mae nifer fawr o'r sylwadau hefyd yn cyfeirio at faterion perchnogaeth a hawliau tir a'r presenoldeb o gyfamod ar y tir. Mae'r materion yma yn faterion sifil sydd tu hwynt i'r system gynllunio. Nid yw cyfamod yn rheswm i wrthod caniatâd cynllunio ac pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu, mae materion sy'n ymwneud â gweithredu caniatâd yn fater i'r datblygwr / perchennog tir.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**6. Casgliadau:**

- 6.1 Ar sail yr asesiad uchod ac yng nghyd-destun defnydd presennol y safle fe ystyrir fod y bwriad yn unol gyda'r polisiâu perthnasol a drafodir ac nad oes unrhyw fater cynllunio perthnasol arall yn datgan i'r gwrthwyneb.

**7. Argymhelliad:**

Caniatáu - Amodau:

Amser

1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Amodau Manwerthu.
3. Amodau CNC.
4. Oriau agor y siop a chyfyngu oriau danfoniadau.
5. Manylion ystorfa biniau.
6. Dim storio cychod ar y maes parcio a chadw'r maes parcio ar gyfer defnyddwyr y marina a'r unedau manwerthu newydd.
7. Deunyddiau a gorffeniadau.
8. Llechi.
9. Tirweddu.
10. Codi'r unedau manwerthu'r un adeg neu ar ôl codi'r estyniad i'r swyddfa bresennol.