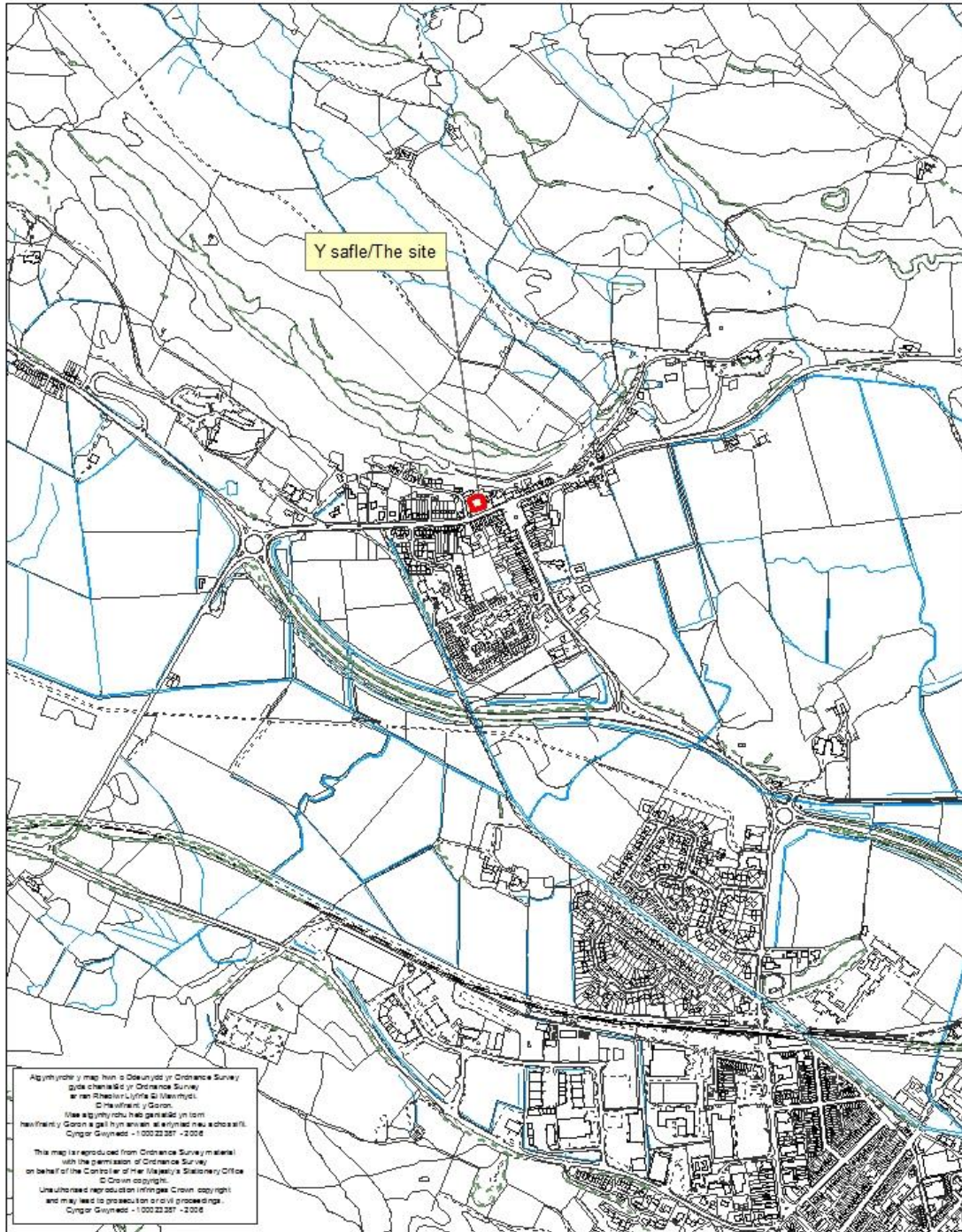


Rhif: 8



Rhif y Cais / Application Number : C15-0255-44-LL

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



<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Cais Rhif: C15/0255/44/LL  
Dyddiad Cofrestru: 01/05/2015  
Math y Cais: Llawn - Cynllunio  
Cymuned: Porthmadog  
Ward: Dwyrain Porthmadog East

Bwriad: NEWID DEFNYDD O DDOSBARTH BUSNES A1 (SIOPAU) I DDOSBARTH BUSNES D2 (YMGYNNULL A HAMDDEN) ER GALLUOGI DARPARU DOSBARTHIAU CELFYDDYD MILWROL

Lleoliad: CYN FURNITURE WALES, HEOL DULYN, TREMADOG, PORTHMADOG, GWYNEDD, LL49 9RH

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

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yn gais ar gyfer newid adeilad o ddefnydd A1 (siop) i ddefnydd D2 (ymgynnull a hamdden) ar gyfer defnydd fel stiwdio er darparu dosbarthiadau celfydd milwrol (martial arts). Mae defnydd o'r uned wedi bod fel warws manwerthu ond mae wedi bod yn wag ers cyfnod. Nid oes bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ffin ddatblygu ac ardal cadwraeth Tremadog. Gwasanaethir y safle gan yr A498. Ynghlwm i'r adeilad mae gweithdy saer coed i'r ochr orllewinol a thai teras rhestredig i'r ochr ddwyreiniol.
- 1.3 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio gan fod mwy na thri gwrthwynebiad wedi ei dderbyn.

## 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 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

**POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG**  
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfes o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

**POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH**

Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

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

**POLISI C3 - AIL-DDEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDEFNYDDIWDYD O'R BLAEN**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

Cymeradwyr cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled ag y bo'r safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

#### **POLISI C4 - ADDASU ADEILADAU I'W HAIL-DDEFNYDDIO**

Cymeradwyr cynigion i addasu adeiladau i'w haildefnyddio yn lle eu dymchwel os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud ag addasrwydd yr adeilad, ystyriaethau gwledol, dyluniad ac effaith ar fywiogrwydd trefi a phentrefi cyfagos.

#### **POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB**

Gwrthod cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/diwydiant 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 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 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 safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

#### **POLISI D10 - ADDASU ADEILADAU AR GYFER DEFNYDD DIWYDIANNOL NEU FUSNES**

Caniatau cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau diwydiannol neu fusnes ar raddfa fach os gellir cyfiawnhau'r lleoliad a ddewiswyd ac os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gyda graddfa a natur y datblygiad; a pherthynas y datblygiad gydag adeiladau/defnyddiau gerllaw.

### **2.3 Polisiau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Fersiwn 7, 2014

### **3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C06D/0284/44/LL – Addasiadau i flaen siop. Caniatáu 24/07/06
- 3.2 C03D/0272/44/CR – Dymchwel rhan o adeilad rhestredig oherwydd difrod sylweddol tan. Gwrthod 16/07/03
- 3.3 C02D/0518/44/LL – Diddymu amod 2 ar ganiatâd C01D/0218/44/LL er caniatáu masnachu ar y Sul a gwyliau banc. Caniatáu 20/01/03
- 3.4 C01D/0218/44/LL – Newid depo teiars yn uned arddangos a gwerthu dodrefn. Caniatáu 18/06/01

### **4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Gwarchod y cyhoedd: Heb eu derbyn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/06/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	CAERNARFON

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad ar ôl derbyn mwy o wybodaeth - Mae'r Datganiad Mynediad diwygiedig yn cadarnhau maint dosbarthiadau sy'n annhebyg o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, ac yn amlinellu'r bwriad i gynnwys ysbeidiau rhwng y dosbarthiadau a fyddai'n caniatáu un grŵp i adael cyn i'r nesaf gyrraedd. Mae'r ddarpariaeth barcio hyd at 14 o geir yn ddigonol ar gyfer maint y dosbarthiadau, ac ni ddisgwylir i'r bwriad arwain at lawer fwy o barcio achlysurol ar y stryd.

Cyngor Cymuned/Tref: Dim gwrthwynebiad

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad – cyngor safonol.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd nifer o lythyrau yn gwrthwynebu ar sail;

- Diffyg parcio yn yr ardal i'r busnesau, cwsmeriaid a thrigolion presennol heb y galw ychwanegol o'r bwriad yma.
- Achosi trafferthion parcio.
- Dim hawl mynediad i'r parcio cefn.
- Sŵn ac aflonyddwch.

Derbyniwyd sylwadau'n cefnogi'r cais ar sail:

- Mae amseroedd y dosbarthiadau yn groes i adegau prysur y tafarndai.
- Byddai'n creu busnes ychwanegol i Dremadog.

Ail ymgynghorwyd gyda gwrthwynebwyr a thrigolion yn sgil y wybodaeth ychwanegol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu ar sail:

- Sŵn ac aflonyddwch
- Bwriad yn achosi problemau parcio.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae polisiâu C3, C4 a D10 o'r CDU yn berthnasol i'r cais hwn. Mae polisi C3 yn cymeradwyo ceisiadau sy'n rhoi blaenoriaeth i ail defnyddio adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen yn hytrach na defnyddio safleoedd tir glas, cyn belled ag bo'r safle a'r defnydd arfaethedig yn addas ac yng nghyd fynd ag amcanion a strategaeth ddatblygu'r cynllun. Mae polisi C4 yn cefnogi cynigion i aildefnyddio adeiladau os yw'r adeilad yn addas ar gyfer y defnydd arfaethedig ac os na fydd unrhyw waith allanol cysylltiedig yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd gweledol yr ardal. Mae polisi D10 yn cymeradwyo cynigion i newid defnydd adeiladau ar gyfer defnyddiau fusnes os yw graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw ac os na fyddai'r datblygiad yn arwain at berthynas annerbyniol ag adeiladau gerllaw neu ddefnyddiau presennol.

5.2 O safbwynt polisiâu uchod, ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn addas oherwydd arwynebedd llawr yr adeilad, ei leoliad o fewn y ffin datblygu, ei fod o fewn pellter cerdded o dai preswyl ac mewn lleoliad sydd gyda chysylltiadau da i gludiant cyhoeddus. Mae'r pentref gyda chymysg o wahanol ddefnyddiau busnes gan gynnwys tafarndai, gwesty, siopau a gweithdy. Mae natur y defnyddiau yma yn golygu bod y pentref yn gallu bod yn fywiog trwy'r dydd i adegau hwyr y nos. Oherwydd hyn, ni ystyrir bydd y defnydd arfaethedig yn anghydnaws

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 15/06/2015</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

gyda chymeriad a natur y pentref. Nid oes unrhyw newidiadau allanol fel rhan o'r bwriad ac oherwydd natur y defnydd nid oes angen storio tu allan i'r adeilad, ni ystyrir felly y bydd y bwriad yn andwyol i'r strydwedd, ardal cadwraeth na'r adeiladau rhestredig. Trwy ail defnyddio adeilad gwag bydd y bwriad yn gwarchod edrychiad y strydwedd gan na fydd cyflwr yr adeilad yn dirywio a hefyd bydd y bwriad yn cynnig buddion economic i'r ardal. Ystyrir felly fod y cais yn unol â pholisïau B3, B4, C3, C4 a D10 o'r CDU.

### **Mwynderau cyffredinol.**

- 5.3 Mae polisi B23 o'r CDU yn ymwneud â 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. Ni ystyrir fod y bwriad yn debygol o amharu ar breifatrwydd rhesymol unrhyw ddefnyddwyr nac eiddo sydd gerllaw. Mae'r uned yn wynebu'r A498, gyda llefydd parcio i'r blaen a chefn. Fel y trafodwyd uchod, mae'r pentref gydag amrywiaeth o wahanol ddefnyddiau busnes gan gynnwys tafarndai, gwesty, siopau a gweithdy. Mae natur y defnyddiau yma yn golygu bod y pentref yn gallu bod yn fywiog trwy'r dydd i adegau hwyr y nos.
- 5.4 Mae dogfennau'r cais yn cadarnhau oriau agor o ddydd Llun i Iau rhwng 4 yr hwyr a 9 yr hwyr gyda saib o chwarter awr rhwng bob dosbarth. Uchafswm maint dosbarthiadau fydd 20-25 o bobol ar unrhyw un adeg. Er y byddai'r datblygiad yn achosi rhywfaint o symudiadau ychwanegol yn y pentref, ni ystyrir byddai'r effaith yn ormodol, nac yn achosi effaith andwyol i raddfa annerbyniol ar unrhyw drigolyn cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad gan Uned Gwarchod y Cyhoedd yn dilyn y cyfnod ymgynghori statudol. Wedi rhoi ystyried llawn i'r gwrthwynebiadau ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B23 o'r Cynllun Datblygu Unedol, ac na fydd y datblygiad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol.

### **Materion Prifffyrdd a mynediad**

- 5.5 Mae polisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU yn ymwneud â mynediad i'r adeilad a'r ddarpariaeth mynediad a pharcio arfaethedig ar y safle. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu ar sail diffyg parcio yn yr ardal i'r busnesau, cwsmeriaid a thrigolion presennol a bydd y bwriad yn achosi trafferthion parcio. Yn dilyn trafodaethau, derbyniwyd Datganiad Dylunio a Mynediad diwygiedig a chynllun safle newydd er mwyn egluro maint y dosbarthiadau a natur y datblygiad. O ganlyniad, nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Ail ymgymodwyd gyda gwrthwynebwr a thrigolion yn sgil y wybodaeth ychwanegol ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau ychwanegol. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r sylwadau a dderbyniwyd ni ystyrir fod y cais yn groes i bolisïau CH30, CH33 a CH36 o'r CDU.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Mae'r gwrthwynebiadau gan drigolion lleol wedi derbyn ystyriaeth lawn fel y nodwyd uchod. Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisïau na'r canllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac nad oes unrhyw faterion cynllunio perthnasol eraill sy'n datgan i'r gwrthwyneb. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

### **7. Argymhelliad:**

#### **Caniatáu – amodau**

1. Cychwyn datblygiad o fewn 5 mlynedd
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a'r cynlluniau a gyflwynwyd