

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

**Rhif: 2**

**Cais Rhif: C22/0570/22/LL**

**Dyddiad 14/07/2022**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llanllyfni**

**Ward: Penygroes**

**Bwriad: Adeiladu uned storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr 'mezzanine', a cysylltiad i'r adeilad presennol.**

**Lleoliad: Lock Up, Self Storage, Penygroes, LL54 6DB**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: GWRTHOD**

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

## **1. Disgrifiad:**

- 1.1 Cais llawn ar gyfer adeiladu sied storio tri llawr gyda bloc swyddfa a llawr mezzanine, ac estyniad ochr er cysylltu'r adeilad bwriadedig i'r adeilad cyfochrog presennol. Byddai'r adeilad bwriadedig yn cael ei rhannu i 2 rhan gyda'r prif adeilad 3 llawr ar gyfer storio a'r ail ran sylweddol llai ar gyfer cegin fach ac ystafell ymweld ar lawr daear a swyddfa ar y llawr cyntaf. Byddai'r adeilad yn mesur 34 medr mewn hyd, 15.5 medr mewn lled a 11 medr mewn uchder. Bwriedir gorchuddio'r adeilad gyda sitiau dur ac arddangos arwydd ar dalcen dwyreiniol a gorllewinol yr adeilad. Noder nad yw'r arwydd yn rhan o'r cais hwn oherwydd eu bod yn cael ei rheol gan reoliadau gwahanol a pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu byddai angen cais am ganiatâd arwyddion.
- 1.2 Gwasanaethir y safle gan ffordd ddi-ddosbarth o fewn yr ystâd ddiwydiannol. Lleolir yr adeilad bwriadedig rhwng 2 adeilad presennol, gyda'r adeilad deheuol yn disgyn o fewn perchenogaeth yr ymgeisydd; mae'r cynllun yn dangos cysylltiad rhwng y bwriad ar adeilad hwnnw. Mae'r cynlluniau yn dangos y byddai'r adeilad bwriadedig tua 4 medr yn uwch na'r adeilad presennol cyfochrog. Mae'r delweddau deheuol a gogleddol ar y cynllun drychiadau yn cymharu uchder yr adeilad i derfyn y safle gyda'r Gefnffordd. Bwriedir darparu 3 lle parcio (cynnwys 1 anabl) ychwanegol i'r rhai presennol yn gwneud cyfanswm o 14 lle parcio dros y safle presennol a bwriadedig.
- 1.3 Datgan yr ymgeisydd y byddai'r datblygiad yn creu 1 swydd llawn amser a 2 swydd rhan amser.
- 1.4 Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol a ffin Datblygu Penygroes fel y diffinnir yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn ac mae'r safle wedi ei ddynodi fel safle eilaidd ar gyfer defnydd cyflogaeth (B1, B2 a B8) yn unol â Pholisi Strategol 13 (Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus) a Pholisi CYF 1 (Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nodir yn ogystal fod y safle wedi i warchod ar gyfer defnydd gwastraff yn unol â Pholisi GWA 1.
- 1.5 Fel rhan o'r cais derbyniwyd:
- Cyflwynwyd Datganiad Lleihau Carbon,
  - Adroddiad Ymgynghori Cyn-Cyflwyno Cais,
  - Adroddiad a Datganiad Dylunio a Mynediad.

## **2. Polisiau 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 Lleol.
- 2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

### 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

PCYFF4: Dylunio a Thirweddu

PCCYFF 5: Rheoli Carbon

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

PS 20: Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

PS 21: Rheoli Gwastraff

### 2.4 **Polisiau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007)

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygu Economaidd (2014)

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol: (Safle cyfochrog)

3.1 C07A/0456/22/LL - Rhannu iard ddiwydiannol bresennol i ffurfio 3 iard - un ohonynt yn cynnwys adeilad presennol i'w rannu yn 4 uned, Iard Scaffolding RTS – Caniatáu ar 25-07-2007 (Safle cyfochrog)

C12/1410/22/LL - Dileu amod 3 ynghlwm a caniatâd cynllunio c07a/0436/22/ll er mwyn gallu defnyddio'r safle ar gyfer storio (defnydd b8), R J & S Scaffolding Ltd - Caniatáu - 07-12-2012 (Safle cyfochrog)

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Dim ymateb.

Llywodraeth Cymru:  
Cefnffyrdd  
Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad ar 14/07/2022 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefn ffordd yr A487, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.

Cyfoeth Naturiol Cymru:  
Rydym wedi adolygu'r cais cynllunio gyflwynwyd i ni, ac o'r wybodaeth a ddarparwyd nid ydym o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar fater a restrwyd ar ein Pynciau Ymgynghori, Gwasanaeth Cyngori ar Gynlluniau Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018): Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.

Sylwer nad yw ein penderfyniad i beidio â rhoi sylwadau yn golygu na allai bod yna bosibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill, gan gynnwys buddiannau amgylcheddol o bwysigrwydd lleol.

Dylai'r ymgeisydd gael ei hysbysu mai hwy, yn ogystal â chaniatâd cynllunio, sydd yn gyfrifol am sicrhâi bod ganddynt yr holl drwyddedau/caniatâd sy'n berthnasol i'w datblygiad.

Dŵr Cymru:  
Tynnu sylw ymgeisydd i ddraen bresennol gyhoeddus ar y safle a dim gwrthwynebiad i gysylltu y bwriad i'r sustem garthffos gyhoeddus.

Uned Trafnidiaeth  
Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.

Uned Dŵr ac Amgylchedd

**(Sylwadau Corff  
Cymeradwyo SDC)**

Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m<sup>2</sup> neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru.

Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau.

Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwyo SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn arddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy, ond hyd nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun yn safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad gyda'r CCS.

Uned Llwybrau

Sylwadau- Cyfeiriaf at y cais uchod. Nid yw hi'n ymddangos fod unrhyw Hawliau Tramwy sydd wedi eu cofnodi fydd yn cael eu heffeithio gan y bwriad yma.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Sylweddolir mai eiddo diwydiannol yn bennaf a leolir o amgylch yr adeilad.

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

### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Yn unol â Pholisi PS 13 a Pholisi CYF 1 o'r Cynllun, fe warchodir y safle ar gyfer defnydd cyflogaeth yn nosbarth defnydd B1, B2, B8 a rhai defnyddiau 'unigryw' addas. Mae Polisi CYF 1 yn gwarchod tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth bresennol a restrir isod ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes a ddangosir pob safle ar fapiau'r Cynllun. Gan mai defnydd B8 (storio) a fwriedir ar y safle, nodir fod egwyddor y bwriad yn cydymffurfio hefo defnydd y warchodaeth trwy bolisi PS13 a CYF 1.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Mwynderau gweledol**

- 5.2 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dŵr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.
- 5.3 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad sylweddol ei faint ac uchder ar gyrion gorllewinol ystâd ddiwydiannol. Lleolir y safle rhwng dau adeilad ac ar bwys clawdd terfyn gyda chefnffordd gyfochrog. Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos bod yr adeilad yn sylweddol uwch na'r adeiladau gerllaw a chlawdd terfyn. Ystyrir byddai'r adeilad yn creu nodwedd uchel, amlwg ac anghydnaws o'r gefnffordd er niwed i fwynderau gweledol yr ardal. Sylweddolir bod elfennau o'r adeiladau presennol gerllaw yn weladwy o ffordd osgoi Penygroes ond byddai uchder a graddfa yr adeilad bwriadedig yn sefyll allan fel nodwedd anghyson yn y patrwm datblygu ac yn tynnu sylw at, ac yn ychwanegu yn sylweddol at nodweddion dynol sy'n weladwy o'r ffordd honno. Er mae'r safle yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol rhaid hefyd cofio bod y safle yn ffinio gyda chefn gwald agored lle mae'r dirwedd yn llawer mwy sensitif i newid.
- 5.4 Noder y bwriadir gorchuddio'r adeilad gyda sitiau lliw tywyll a gellir gosod amod i orfodi hynny ar unrhyw ganiatâd, fodd bynnag, ni ystyrir y byddai hynny yn lleihau effaith negyddol yr adeilad ar y tirlun. Mae'r adeiladau presennol oherwydd eu maint, uchder a graddfa yn cael eu cysgodi i raddau gan glawdd a llystyfiant presennol, er hynny, mae'n rhaid cadw mewn cof bod y llystyfiant hynny yn bennaf yn blanhigion collddail ac felly byddai yr adeilad yn llawer mwy amlwg yn y gaeaf. Noder bod swyddogion cynllunio eisoes wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r bwriad ar lafar i'r ymgeisydd cyn paratoi'r adroddiad i'r pwyllgor ond ni dderbyniwyd unrhyw ymgais gan yr ymgeisydd i ymateb i'r pryder. Yn yr amgylchiadau hynny ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.5 Hysbysebwyd y cais ar y safle , yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos ac ni dderbyniwyd ymateb. Lleolir y safle ymysg adeiladau diwydiannol a tua 160 metr oddi wrth dai preswyl agosaf i'r gogledd a dros y Gefnffordd. Mae'n debygol y byddai'r tai hynny yn gweld yr adeilad fel rhan o'r stad ddiwydiannol ac er y byddai hynny yn amharu ar olygfa'r tai (sydd ddim yn fater Cynllunio o bwys) ni fyddai hynny yn bryder Cynllunio sylweddol. Mae'n debygol hefyd na fyddai'r defnydd storio bwriadedig yn amharu ar fwynderau trigolion y tai i'r gogledd. Yn yr amgylchiadau hynny, ni ystyrir bod y cynnig yn groes i amcanion Polisi PCYFF 2 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 17/10/2022</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.6 Mae'r bwriad yn gynnwys codi adeilad newydd gyda darpariaeth parcio. Mae'r cynllun yn dangos bod yr ymgeisydd yn berchennog ar yr adeilad presennol cyfochrog i'r de a byddai'r cynnig yn ychwanegu 3 lle parcio at y ddarpariaeth parcio bresennol. Lleolir y safle o fewn ystâd ddiwydiannol gyda mynedfa i ffordd yr ystâd. Ni fwriedir newid i'r fynedfa bresennol. Derbyniwyd sylwadau gan Lywodraeth Cymru (Cefnffyrdd) ac Uned trafndiaeth y Cyngor yn datgan dim gwrthwynebiad. Ni ystyrir bod y bwriad yn groes i Bolisi TRA 2 na TRA 4 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **Iaith Gymraeg**

- 5.7 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara. 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDL1 ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nodir mai arwynebedd yr unedau yw 1140m<sup>2</sup> a chan mae'r trothwy arwynebedd ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg fel y nodir ym Mholisi PS1 wedi ei gyrraedd. O'r herwydd byddai angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r cais. Ni ofynnwyd i'r ymgeisydd baratoi a chyflwyno datganiad o'r fath oherwydd na fyddai yn newid barn y Gwasanaeth Cynllunio o ran yr effaith gweledol. Er hynny, heb asesiad priodol nid yw'r bosibl i asesu effaith y bwriad ar yr iaith. Mae'r cais fel ac y mae felly yn groes i Bolisi PS1 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

### **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisiau perthnasol ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu. Ystyrir fe fyddai'r adeilad oherwydd ei graddfa a maint yn ychwanegiad anghydnaws a fyddai'n cael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal sydd yn groes i Bolisi PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19. Mae'r bwriad hefyd yn groes o bolisi PS 1 gan nid yw'n bosib asesu effaith y datblygiad ar yr iaith. O gloriannu'r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyrir fod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisiau cynllunio a enwid isod.

### **7. Argymhelliad:**

Gwrthod – rhesymau

1. Byddai'r bwriad oherwydd ei faint, graddfa a'i leoliad yn creu datblygiad anghydnaws ac ymwithiol yn y tirlun ac o'r herwydd yn cael effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017
2. Nid yw'n bosib asesu'r cais yn erbyn Polisi Strategol PS1 o fewn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn gan na dderbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r cais.