Rhif: 7

Cais Rhif:	**C17/0498/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**26/05/2017**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Codi ffatri/llaethdy gaws ynghyd a caffi a ardal ymwelwyr atodol**
Lleoliad:	**Llaethdy Parc Bryn Cegin, Parc Bryn Cegin, Llandygai, LL57 4LD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	CANIATÁU GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi ffatri cynhyrchu caws / llaethdy, gan gynnwys caffi atodol a chyfleuster ymwelwyr, ar ystâd ddiwydiannol ddynodedig Bryn Cegin, Bangor. Fe fyddai gan y cyfleuster newydd arwynebedd llawr o 4237.4m^2 ac fe fyddai"n cynnwys adeilad deulawr 12.6m o uchder ynghyd a chyfres o seilos ar gyfer storio llefrith a dŵr. Fe fyddai gan yr adeilad waliau gyda gorffeniad gyda chymysgedd o gladin pren a chladin metel lliw llwyd tra byddai'r to o shîtiau proffil metel lliw llwyd siarcol.

1.2 Fe fyddai'r bwriad yn golygu codi'r uned gyntaf ar stad ddiwydiannol sydd wedi ei sefydlu ers oddeutu 12 mlynedd ac sydd eisoes yn darparu seilwaith megis ffyrdd, carthffosiaeth a thrydan. Fe glustnodwyd y parth arbennig hwn, sef Llwyfan G2 sydd yn 3.46ha o arwynebedd, ar gyfer chwe uned fusnes ar wahân yn y cais amlinellol. Y bwriad yn awr yw datblygu un uned sylweddol mwy gyda chyfran o'r parth yn cael ei gadw ar gyfer estyniad posibl yn y dyfodol. Fe rennir gweddill y safle yn un ardal ar gyfer llwytho a gweithgaredd busnes, gofod parcio ar gyfer 135 cerbyd ac ardal tirlunio o amgylch ffiniau'r safle.

1.3 Mae safle Bryn Cegin yn safle diwydiannol 36ha sydd wedi ei glustnodi ar gyfer diwydiannau yn nosbarthiadau defnydd B1 neu B2 yn y Cynllun Datblygu Unedol ac ar gyfer busnesau yn ddosbarthiadau B1, B2 & B8 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r defnydd arfaethedig yn ddefnydd dosbarth B2 sef defnydd Diwydiant Cyffredin.

1.4 Er gwaetha'r dynodiad diwydiannol saif y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y'i diffinnir gan y CDU a'r CDLl ac mae o fewn Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol Dyffryn Ogwen.

1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod gyda'r cais :

- Datganiad Dyluniad, Mynediad a Chynaliadwyedd
- Adroddiad o'r Ymgynghoriad Cyn-Cais (PAC)
- Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol
- Asesiad Rhywogaethau a'u Diogelir

1.6 Mae’r cais yma, oherwydd arwynebedd llawr yr adeilad, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) derbyniwyd adroddiad ymgynghoriad cyn ymgeisio fel rhan o’r cais. Mae’r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu’r bwriad i’r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae’r adroddiad yn cynnwys copïau o’r ymatebion a dderbyniwyd ac mae'r cais cynllunio wedi'i lunio i gymryd y sylwadau hynny i ystyriaeth.

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 ceisiadau yn unol â’r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall.

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 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 Unedol Gwynedd 2009:**

POLISI STRATEGOL 16 - CYFLOGAETH
Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau neu arallgyfeirio economïau lleol os nad ydynt yn niweidio’r amgylchedd, nodweddion diwylliannol yr ardal neu fwynderau trigolion cyfagos mewn modd arwyddocaol.

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 B7 - SAFLEOEDD O BWYSIGRWYDD ARCHEOLEGOL
Gwrthod cynigion fydd yn difrodi neu ddifetha gweddillion archeolegol o bwysigrwydd cenedlaethol (boed yn rhai cofrestredig ai pheidio) neu eu gosodiad. Gwrthodir hefyd datblygiad fydd yn effeithio ar weddillion archeolegol eraill oni bai bod yr angen am y datblygiad yn drech nag arwyddocâd y gweddillion archeolegol.

POLISI B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai’n achosi niwed arwyddocaol i’w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A’U CYNEFINOEDD SY’N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
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 i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

POLISI B21 - CORIDORAU BYWYD GWYLLT, CYSYLLTIADAU CYNEFINOEDD A CHERRIG ‘SARN’
Diogelu cyfanrwydd nodweddion tirwedd sy’n bwysig ar gyfer fflora a ffawna gwyllt oni bai bod rhesymau dros y datblygiad yn gorbwyso’r angen i gynnal y nodweddion ac y gellir darparu mesurau lliniaru.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a’r amgylchedd leol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau’r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy’n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau’r ardal leol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI B27 - CYNLLUNIAU TIRLUNIO
Sicrhau fod cynigion a ganiateir yn ymgorffori tirlunio meddal/caled o safon uchel sy'n briodol ar gyfer y safle ac sy'n ystyried cyfres o ffactorau sy'n anelu i osgoi niwed i nodweddion cydnabyddedig.

POLISI B32 - YCHWANEGU AT DDŴR WYNEB
Gwrthod cynigion na fyddant yn 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 B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

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

POLISI CH32 - GWELLA HYGYRCHEDD GYDA CHLUDIANT CYHOEDDUS
Gwrthodir cynigion fydd yn debygol o arwain at gynnydd sylweddol yn nifer y teithiau mewn moduron preifat os nad oes gwasanaeth cludiant cyhoeddus digonol yn ei le neu y bydd datblygiad yn cael ei wasanaethu'n effeithiol gan gludiant cyhoeddus yn y dyfodol ac y rhoddwyd ystyriaeth i hyrwyddo defnydd o'r gwasanaeth cludiant cyhoeddus yng nghynllun a dyluniad y datblygiad.

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 D2 - SAFLEOEDD DIWYDIANNOL
Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniatáu datblygiadau nad ydynt yn ddefnyddiau B1, B2 a B8 os yn gyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg weithgaredd Dosbarth B1 a B2; neu, dim yn arwain at brinder tir unedau ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

POLISI D31 - MANWERTHU O EIDDO DIWYDIANNOL
Gwrthodir cynigion am siopau unigol mewn unedau diwydiannol os na ellir cydymffurfio gyda meini prawf sydd yn nodi fod yn rhaid i'r siop fod yn rhan atodol o brif ddefnydd yr uned, mai nwyddau sy'n cael eu cynhyrchu o fewn yr uned gynllunio'n unig fydd yn cael eu gwerthu ac na fydd y siop, un ai'n unigol neu gyda siopau eraill, yn niweidio bywiogrwydd a hyfywedd canol tref yn sylweddol.

Canllaw Cynllunio Atodol – Cynllunio a'r Iaith Gymraeg.

2.4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017) (fel y'i diwygiwyd gan yr Arolygydd 30 o Fehefin 17)

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini prawf datblygu
PCYFF 3: Dylunio a siapio lle
PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
CYF 1: Gwarchod, a dynodi a chadw tir ac unedau wrth gefn ar gyfer defnydd cyflogaeth
MAN 6: Manwerthu yng nghefn gwlad
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i gymeriad y dirwedd leol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
AT 1: Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau , Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig.

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

Nodyn Cyngor Technegol 12 - Dylunio (2016)
Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014)
Nodyn Cyngor Technegol 24 – Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C06A/0819/16/LL - CODI IS-ORSAF TRYDAN , FFORDD MYNEDFA GYSYLLTIOL, A MYNEDFA ANNIBYNNOL I'R ORSAF PWMPIO DŴR - Caniatawyd 02/01/07

C05A/0390/16/MG - DATBLYGU LÔN STAD A SEILWAITH CYSYLLTIEDIG, CREU LLWYFANDIR DATBLYGU A THIRLUNIO STRWYTHUROL - Caniatawyd 07/07/05

C04A/0765/16/LL - ADEILADU MYNEDFA CYLCHFAN NEWYDD A RHAN UN O'R LON STAD (CYMERADWYAETH O FATERION A GADWYD YN ÔL O DAN GANIATÂD AMLINELLOL C00A/0361/16/AM) - Caniatawyd 14/04/05

C04A/0762/16/LL - NEWID AMODAU 4, 16, 17, 19 A 23 O GANIATÂD AMLINELLOL C00A/0361/16/AM, YN YMWNEUD A GWEITHREDU A CHWBLHAU'R MANYLION PARTHED Y FFORDD, ISADEILWAETH, DRAENIO A MANYLION "BRIFF DATBLYGU" A "DATGANIAD AMGYLCHEDDOL" YN GYFLAWN CYN UNRHYW DDATBLYGIAD ERAILL GYMRYD LLE - Caniatawyd 11/01/05

C04A/0374/16/LL - NEWID AMOD 2 O GANIATÂD AMLINELLOL RHIF C00A/0361/16/AM PARTHED DEFNYDDIO TIR I BWRPAS DOSBARTH B1 (BUSNES) A B2 (DIWYDIANNOL) DARPARU MYNEDFA NEWYDD, ISADEILAETH A PHLANNU ER MWYN ESTYNNU YR AMSER I GYFLWYNO

CAIS MANWL O 23/01/04 I 23/01/06 FEL A GYFEIRIR YN RHAN O'R DDEDDF CYNLLUNIO GWLAD A THREF 1990) - Caniatawyd 28/07/04

C00A/0361/16/AM - DEFNYDDIO TIR I BWRPAS DOSBARTH B1 (BUSNES) A B2 (DIWYDIANNOL), DARPARU MYNEDFA NEWYDD, ISADEILAETH A PHLANNU – Caniatawyd 03/01/01

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi
Uned Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Gall y cynllun fod yn dderbyniol o osod amodau er amddiffyn ystlumod. Nodiadau i'r ymgeiswyr ynghylch Trwyddedu Amgylcheddol a Rheoli Amgylcheddol
Iechyd yr Amgylchedd:	Heb eu derbyn
Uned Draenio Tir:	Nid yw'n ymddangos bydd y datblygiad yn effeithio unrhyw gwrs dŵr Dylid gwaredu dŵr wyneb yn unol â gofynion NCT 6
Dŵr Cymru:	Mae'r drefniadaeth draenio arfaethedig yn dderbyniol mewn egwyddor. Mae angen amod a chyngor safonol er sicrhau rheolaeth briodol o ddŵr wyneb. Nid oes pryderon ynghylch y drefniadaeth garthffosiaeth a chyflenwad dŵr
Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth) :	Dim gwrthwynebiad - nid oes gan Lywodraeth Cymru unrhyw fwriad rhoi cyfarwyddyd ar y cais hwn
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad yn ddibynnol ar osod amodau priodol er amddiffyn rhywogaethau a chynefinoedd
Adran Economi a Chymuned :	Croesawu creu swyddi newydd yng Ngwynedd, yn enwedig y tebygrwydd o greu swyddi "gwerth uchel"
Cadw :	Ni fydd unrhyw effaith ar osodiad yr Heneb Restredig Gerllaw
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd :	Nid oes gan y cynnig unrhyw oblygiadau arwyddocaol o safbwynt archeoleg neu dirweddau hanesyddol

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion o amgylch y safle a gybyddwyd trigolion cyfagos. Derbyniwyd y sylwadau isod mewn ymateb i'r ymgynghoriad yn ymwneud ag ystyriaethau cynllunio materol :

- Pryder ynghylch arogleuon
- Pryder ynghylch peryglon llygredd yn enwedig oddi wrth hylifau mewn systemau oeri
- Tebygrwydd bydd llygredd goleuni
- Mae angen rheolaeth o sŵn, yn enwedig yn ystod y nos

Derbyniwyd yn ogystal sylwadau eraill nad ydynt yn ystyriaethau cynllunio materol i'r cais megis:

- Mae mannau eraill yn y sir ble y gellid codi adeilad o'r fath
- Ni fydd y datblygiad yn creu llawer o swyddi ac fe fydd y cyflogau'n debygol o fod yn isel
- Mae cyflymder band eang ym Mangor yn isel ac fe ddylid defnyddio'r datblygiad hwn i wella'r ddarpariaeth

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1 Yn unol â'r rhagdybiaeth o blaid datblygu gynaliadwy, 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 berthnasol. 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 Mehefin 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 gyfan gwbl 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:

5.4 *"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..."*

5.5 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

5.6 Y prif ystyriaethau polisi ar gyfer y cais hwn yw polisïau D2 o'r CDU a Pholisi CYF 1 y CDLl sy'n adnabod Stad Bryn Cegin fel safle diwydiannol i'w amddiffyn. Mae'r cais hwn, am ddefnydd diwydiannol yn nosbarth defnydd B2 fel y'i diffinnir gan "Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 fel y'i diwygiwyd" ac mae'r defnydd hwn yn unol â'r hyn a'i hanogir gan y polisïau uchod. Fe gredir felly fod yr egwyddor o ddatblygu uned gynhyrchu caws / llaethdy yn dderbyniol yn y lleoliad yma. Wedi dweud hynny mae hwn yn ddatblygiad mawr ac mae nifer o ystyriaethau polisi ychwanegol mae'n rhaid eu hystyried ac sy'n derbyn sylw isod.

Dyluniad a mwynderau gweledol

5.7 Er yn fawr, fe fyddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeilad diwydiannol cyfoes ar stad sylweddol ei faint megis Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 12.6m o uchder at frig y to unllethr gydag ôl troed o 80m x 30m, yr oll ar lwyfan pwrpasol bresennol 3.46ha o faint. Mae'r deunyddiau a lliwiau yn rhai disgwyliedig ar gyfer adeilad ddiwydiannol o'r fath ac ni ystyrir y byddai'n gweddu i'w leoliad mewn safle diwydiannol. Mae'r dyluniad yn gyfoes gyda llawer o wydr a phren yn yr edrychiadau mwyaf amlwg yn lleddfu rhywfaint ar naws ddiwydiannol yr adeilad. Fe fyddai'r adeilad yn weladwy o rai welfannau pell ac, o bosib y byddai'n edrych braidd yn ynysig gan mai hwn fyddai'r adeilad sylweddol cyntaf ar y stad. Wedi dweud hynny mae caniatâd cynllunio amlinellol eisoes yn bodoli ar gyfer y stad ac felly mae effeithiau o'r fath yn anorfod. O gofio cyd-destyn y safle ar stad ddiwydiannol awdurdodedig credir y byddai'r tirlunio a ddangosir ar y cynlluniau yn helpu lliniaru effeithiau gweledol y datblygiad ac, o ystyried y lleoliad, y pellter o welfannau cyhoeddus, ffurfiant y tir ynghyd a'r dyluniad, deunyddiau a thirweddu, ni chredir bydd y datblygiad hwn yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau gweledol y gymdogaeth.

5.8 Credir felly y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac y bydd yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22, B23, B24 a B27 y CDU a pholisïau PCYFF 1 a PCYFF 2 o'r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Mae Polisïau B23 a B33 y CDU a PCYFF 2 y CDLl hefyd yn gofyn ystyried effaith bwriad ar fwynderau'r gymdogaeth. Ar y cyfan, er gwaetha gwrthwynebiad gan breswylydd eiddo cyfagos, oherwydd y pellter sydd rhwng y safle hwn a'r tai o amgylch (mae'r safle dros 400m o'r tŷ agosaf), ynghyd a'r ffurfiant tir a thyfiant naturiol presennol, ni ystyrir y byddai unrhyw niwed gweledol sylweddol nac annerbyniol yn digwydd i'r eiddo o amgylch.

5.10 Cydnabyddir y gall materion niwsans megis sŵn ac arogleuon ddeillio o'r safle ond mae rheoliadau y tu allan i'r system gynllunio ar gyfer rheoli'r materion hyn ac, o dderbyn bydd y datblygiad yn dilyn y rheoliadau amgylcheddol priodol, ni ystyrir bydd niwed sylweddol arwyddocaol yn debygol o godi i fwynderau trigolion lleol yn

enwedig wrth ystyried bod hwn yn safle ddiwydiannol ddynodedig a bod safle diwydiannol gweithredol Llandygai gerllaw. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd ymateb yr Uned Iechyd yr Amgylchedd i'r cais wedi ei dderbyn ac fe adroddir ymhellach ar y materion hyn yn y Pwyllgor. Fe ystyrir, o dderbyn ymateb cadarnhaol oddi wrth yr Uned Iechyd yr Amgylchedd, y gall y bwriad fod yn dderbyniol o safbwynt yr agweddau o'r polisïau uchod sy'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau’r gymdogaeth.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.11 Mae'r Uned Trafnidiaeth ac Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi datgan eu bodlonrwydd gyda'r cynllun ar gyfer mynediad a pharcio ac fe ystyrir felly eu bod yn cwrdd gyda gofynion polisïau CH33 a CH36 y CDU a TRA2 a TRA 4 y CDLl.

Materion draenio tir

5.12 Ymgynghorwyd gyda Dŵr Cymru, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Draenio Tir Ymgynghoriaeth Gwynedd ac ni chododd yr un o’r cyrff hyn wrthwynebiad i'r cynllun o gymryd bydd y cynllun yn dilyn canllawiau cenedlaethol ar y mater. Fe ystyrir felly, o osod amod priodol yn unol ag argymhellion Dŵr Cymru, bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion Polisi B32 y CDU a PCYFF 2 y CDLL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn defnyddiau tir gerllaw safleoedd datblygu.

Materion Archeoleg a’r Dirwedd Hanesyddol

5.13 Cadarnhaodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd na fyddai effaith arwyddocaol ar y Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol tra bod Cadw’n cadarnhau na fyddai niwed arwyddocaol i osodiad heneb CN153 sydd gerllaw’r safle. Fe gredir felly y byddai'r cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau B7 a B12 y CDU ac AMG 3 ac AT4 y CDLl sy'n ymwneud ag amddiffyn safleoedd a thirweddau o bwysigrwydd hanesyddol rhag niwed ynghyd a gofynion NCT 24 Yr Amgylchedd Hanesyddol.

Materion Bioamrywiaeth

5.14 Er nad oedd ganddynt wrthwynebiad i egwyddor y cynllun mynegodd Cyfoeth Naturiol Cymru bryder er sicrhau y diogelir rhywogaethau a’u gwarchodir yn ystod y datblygiad. Mae CNC yn cadarnhau nad ydyw’r datblygiad arfaethedig yn debygol o niweidio neu amharu ar rywogaethau a warchodir cyhyd a bod y mesurau lliniaru sy’n cael eu disgrifio yn yr adroddiad Asesiad Rhywogaethau a'u Diogelir cael eu gweithredu. Fe gredir felly y byddai’n briodol gosod amod ar y caniatâd cynllunio er sicrhau y gweithredir argymhellion yr adroddiad.

5.15 Cytunodd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor na fyddai’r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar rywogaethau sydd wedi’u gwarchod. Maent yn argymell bod angen amodau er sicrhau y diogelir nodweddion bioamrywiaeth y safle cymaint ag sy’n bosib. Maent yn nodi, ers i’r safle gael ei greu rhai blynyddoedd yn ôl, bod y safle wedi datblygu yn gynefin diddorol ynddo’i hun a bod angen amddiffyn y nodweddion hyn gymaint ag sy’n bosibl.

5.16 Wedi ystyried sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru a’r Uned Bioamrywiaeth fe gredir y byddai’n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio er sicrhau y gweithredir y mesurau lliniaru a’u cynhwysir yn yr Asesiad Rhywogaethau a'u Diogelir yn llawn. Mae cyfarwyddid clir wedi dod oddi wrth Llywodraeth Cymru nad ydyw’n briodol

ceisio gwelliannau bioamrywiaeth trwy amodau cynllunio a bod yn rhaid i amodau fod yn seiliedig ar dystiolaeth berthnasol. Fe gredir felly, gan i'r Asesiad Rhywogaethau a'u Diogelir fod yn dderbyniol gan CNC a'r Uned Bioamrywiaeth, y byddai gweithredu argymhellion yr adroddiad hwnnw'n ffordd briodol i gwrdd gyda gofynion Polisïau B20 a B21 y CDU ac AMG 5 y CDLl.

Yr economi

5.17 Mae'r Datganiad Dyluniad, Mynediad a Chynaliadwyedd yn datgan bydd y cynllun yn creu 30 swydd llawn amser gyda buddion economaidd sylweddol eraill i'r economi wledig leol gan gynnwys darparu gwasanaeth ar gyfer ffermydd o fewn radiws o 40 milltir. Mae Adran Economi'r Cyngor wedi bod yn ymwneud â'r trafodaethau ynglŷn â'r cynllun ers rhai misoedd ac maent yn croesawu'r potensial i greu swyddi, yn enwedig rhai o "werth uchel", ynghyd a chreu cyfleon eraill yn lleol ar hyd y gadwyn gyflenwi. Fe fyddai'r datblygiad yn creu cyfleoedd gyflogaeth uniongyrchol ac yn darparu marchnad ar gyfer cynnyrch amaethyddol lleol. Fe ystyrir felly y byddai'n cydweddu gydag amcanion Polisi Strategol 16 y CDU a PS13 y CDLl.

Materion Ieithyddol

5.18 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynllunio a'r Iaith Gymraeg, ynghyd a pholisïau A2 y CDU a PS1 y CDLl, oherwydd maint arwynebedd llawr y datblygiad, darparwyd Asesiad Cymunedol ac Ieithyddol i gefnogi'r cais. Credir, oherwydd bod cyfle i greu swyddi addas ar gyfer pobl leol bod y datblygiad hwn yn cynnig y cyfle i bobl leol aros yn eu cymuned ac felly gall y datblygiad fod yn gadarnhaol i sefyllfa'r iaith yn ward Arllechwedd (sydd â chyfartaledd o siaradwyr Cymraeg o 61.9%) a'r ardal leol tu hwnt.

Materion Manwerthu

5.19 Mae'r cynlluniau ar gyfer y cais yn dangos rhan o lawr gwaelod yr adeilad wedi'i glustnodi fel siop /cyfleuster ymwelwyr. Mae polisïau mân-werthu D31 y CDU a MAN 6 y CDL felly'n berthnasol. Mae polisi D31 y CDU yn gosod cyfres o feini prawf ar gyfer manwerthu o eiddo diwydiannol ac fe drafodir y rhain yn eu tro isod :

1. *Bod y siop yn rhan atodol at brif ddefnydd yr uned* - dengys y cynlluniau mae siop ar gyfer gwerthu caws mewn rhan fechan o'r adeilad a fwriedir (312 m^2 allan o gyfanswm o $4237.4m^2$) ac felly mae'n eglur mai atodol fyddai'r defnydd hwnnw i brif ddefnydd yr uned.
2. *Mai nwyddau sy'n cael ei gynhyrchu o fewn yr uned gynllunio'n unig fydd yn cael eu gwerthu* - Fe gredir y byddai'n rhesymol gosod amod yn clymu'r defnydd siop i'r prif adeilad gan sicrhau mai cynnyrch yr uned yn unig a werthir yno. O wneud hynny fe gredir y buasai'r datblygiad yn cwrdd gyda'r maen prawf hwn.
3. *Na fydd y siop, un ai'n unigol neu gyda siopau eraill, yn niweidio bywiogrwydd a hyfywdra canol tref sylweddol* - Oherwydd y fath o siop arbenigol a fwriedir, ei leoliad ar wahân yng nghanol stad ddiwydiannol a'i bellter o ganol tref Bangor, ni ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar ganol tref diffiniedig neu ganolfan siopa arall gyfagos.

5.20 Mae Polisi MAN 6 y CDLl yn debyg i'r polisi CDU gyda'r prif wahaniaeth arwyddocaol yn gofyn bod siop newydd yn gwasanaethu busnes sydd eisoes yn bodoli ar y safle. Mae'n amlwg nad oes busnes yn bodoli ar y safle ar hyn o bryd ond, o ystyried mai'r bwriad ydi creu cyfleuster atodol i brif ddefnydd busnes y safle, o

ddarllen yr eglurhad i’r polisi fe nodir mai un o’r ystyriaethau pwysicaf yw bod siopau o'r fath yn gwasanaethu busnes penodol yn hytrach na’u bod yn fusnes ar wahân ar yr un safle. Mae hefyd yn bwysig nad oes newid materol i ddefnydd cynllunio'r safle. O osod amod yn clymu’r siop i werthu cynnyrch yr uned ddiwydiannol a chlymu maint yr arwynebedd llawr manwerthu fe gredir bydd y datblygiad hwn yn dderbyniol dan y polisi hwn.

6. Casgliadau

6.1 O ganlyniad i’r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDU na'r CDLl sydd ar ddod. Mae’r datblygiad a gynhigir yn ddefnydd priodol o safle a glustnodwyd ar gyfer defnyddiau o’r fath ac felly mae’n dderbyniol mewn egwyddor. Fe ystyriwyd yr holl faterion perthnasol a godwyd yn ystod y broses ymgynghori gan gynnwys y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd ond ni chredir bod y bwriad yn debygol o achosi unrhyw effaith andwyol annerbyniol o safbwynt y polisïau cynllunio perthnasol.

7. Argymhelliad:

I ddirprwyo’r hawl i ganiatáu’r cais yn ddarostyngedig ar sylwadau Uned Iechyd yr Amgylchedd a'r amodau canlynol:

<u>Amodau</u>

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â’r cynlluniau
3. Deunyddiau / Lliw
4. Amod Dŵr Cymru
5. Rhaid gweithredu’n unol ag argymhellion yr Asesiad Rhywogaethau a'u Diogelir
6. Rhaid i’r siop / cyfleuster ymwelwyr fod yn israddol i’r defnydd diwydiannol ac fe gyfyngir yr arwynebedd llawr manwerthu i'r hyn a ddangosir yn y cynlluniau a gyflwynwyd
7. Dim ond nwyddau a’u cynhyrchir yn yr uned ddiwydiannol caiff eu gwerthu yn y siop
8. Cytuno cynllun goleuo
9. Amod tirlunio
10. Unrhyw amodau angenrheidiol yn sgil derbyn sylwadau'r Uned Iechyd yr Amgylchedd yn ymwneud â materion megis oriau gweithredu, oriau derbyn cyflenwadau a rheoli lefelau sŵn

<u>Nodiadau</u>
Cyfoeth Naturiol Cymru
Dŵr Cymru