

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

**Rhif: 5**

**Cais Rhif: C17/0718/03/LL**

**Dyddiad 24/07/2017**

**Cofrestru:**

**Math y Cais: Llawn - Cynllunio**

**Cymuned: Ffestiniog**

**Ward: Bowydd a Rhiw**

**Bwriad: Cais i ddymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad swyddfa/gweithdy o'r newydd**

**Lleoliad: The Old Station Yard, Llwyn Gell Industrial Estate, Blaenau Ffestiniog, Gwynedd, LL41 3NE**

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer dymchwel adeilad swyddfa bresennol a chodi adeilad newydd, yn cynnwys swyddfa a gweithdy, ar safle busnes presennol yn stad diwydiannol Llwyn Gell, Blaenau Ffestiniog. Fe fyddai gan yr adeilad newydd arwynebedd llawr o 627m<sup>2</sup> (gweithdy llawr gwaelod), gyda swyddfeydd ar y llawr cyntaf yn 126m<sup>2</sup>. Fe fyddai'r adeilad newydd yn 10.7m o uchder at frig y to ac fe fyddai'r waliau a tho o fetel proffil lliw Llechen Las. Mae un adeilad gweithdy eisoes ar y safle ac fe fwriedir cadw'r adeilad hwnnw.
- 1.2 Bwriedir defnyddio'r adeilad newydd er mwyn ehangu a gwella cyfleusterau busnes peirianeg sifil D & C Jones Cyf. trwy ddarparu gweithdy cyfoes ar gyfer cynnal a chadw cerbydau'r cwmni ynghyd a swyddfeydd mwy eang i gymryd lle'r swyddfeydd presennol nad ydynt yn cwrdd gyda gofynion cyfredol y busnes.
- 1.3 Saif y safle o fewn stad ddiwydiannol sefydledig tu mewn i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Trefol Blaenau Ffestiniog fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn.
- 1.4 Daw'r cais gerbron y Pwyllgor oherwydd ei fod ar gyfer adeilad masnachol gydag arwynebedd llawr dros 500m<sup>2</sup>.

## 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 Lleol.
- 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 gynaliadwy', 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 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS  
CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED  
BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNED NEWYDD  
AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT  
PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU  
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE  
TRA 2: SAFONAU PARCIO  
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

## 2.4 Polisiau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C99M/0095/03/LL : Cais am ganiatâd i ddefnyddio'r safle a'r adeilad fel gwaith contractwr ac amaethyddol a depo atgyweirio cerbydau masnachol a gwasanaethau peirianyddol trwm ble buasai offer yn cael ei datgymalu, atgyweirio a'i adnewyddu heb gydymffurfio gyda amod 3 o gais cynllunio C98M/0097/03/LL. Yn ogystal defnydd dros dro am gyfnod o 18 mis i adeiladu, arbrofi a datblygu offer prototeip ar raddfa fechan i gynhyrchu graean ysgafn o wastraff llechi - Caniatawydd 20/09/99

C98M/0097/03/LL : Cais llawn am estyniad i uned ddiwydiannol - Caniatawydd 04/08/98

## 4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru :	Awgrymu amodau a nodiadau ar gyfer yr ymgeisydd
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Tân :	Dim sylwadau i'w cynnig
Network Rail :	Sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Llywodraeth Cymru (Adran Trafnidiaeth):	Nid yw Llywodraeth Cymru am roi cyfarwyddid ar y cais hwn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ohebiaeth ynghylch y cais.

## 5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma. Y prif bolisi perthnasol yn ymwneud ag egwyddor y cynllun hwn yw Polisi CYF 6 sy'n annog caniatáu cynhigion i adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes / diwydiant cyn belled ag y gellid cwrdd gyda chyfres o feini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys :

1. *Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw:*

Yn yr achos hwn, wrth ystyried bod hwn yn safle o fewn stad ddiwydiannol bresennol sy'n cynnwys sawl adeilad o faint cyffelyb, fe gredir bod y datblygiad hwn yn gwbl addas ar gyfer y lleoliad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/10/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	DOLGELLAU

2. *Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnydd gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnydd cyffelyb gerllaw*  
Ni fyddai newid arwyddocaol yn natur y defnydd sy'n digwydd ar y safle ac nid oes tebygrwydd bydd unrhyw effaith ar ddefnyddiau tir eraill gerllaw.

5.2 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi Strategol PS 13 y CDLI sy'n anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i ymestyn busnes sy'n bodoli'n barod ar raddfa briodol ar gyfer ei safle o fewn ffin ddatblygu bresennol, fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.

5.3 Wrth ystyried yr uchod fe greidir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

### **Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gwledol**

5.4 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:

- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle
- Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.
- Bod y deunyddiau'n briodol

5.5 Oherwydd ei safle mewn lleoliad diwydiannol presennol ni ystyrir bydd yr adeilad yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gwledol yr ardal yn gyffredinol. Fe ystyrir hefyd bod dyluniad y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad. Fe fyddai'r datblygiad yn welliant i ymddangosiad y safle o safbwynt y byddai'n golygu cael gwared â hen adeilad "pre-fab" lle mae'r swyddfeydd presennol ac hefyd yn cynnig cyfle i gadw rhagor o gerbydau a pheiriannau dan do. Ni ystyrir y buasai'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

### **Mwynderau gwledol, cyffredinol a phreswyl**

5.6 Oherwydd lleoliad, dyluniad a maint yr adeilad, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol yn deillio o'r datblygiad ac felly fe fyddai'r datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI o safbwynt mwynderau.

### **Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.7 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth nag Adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad, yn wir fe addaswyd y cynllun ar argymhellid yr Uned Trafnidiaeth er sicrhau na fyddai unrhyw niwed i wal gynnal ger y briffordd gerllaw. O ystyried yr uchod fe greidir bod y cynnig yn unol â pholisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 16/10/2017</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>DOLGELLAU</b>

**6. Casgliadau:**

Ystyrir fod y defnydd, dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol ac na fyddant yn amharu ar fwynderau, cymeriad neu edrychiad y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ystyriwyd pob mater cynllunio perthnasol wrth benderfynu ar y cais hwn ond nid ydynt wedi newid yr argymhelliad.

**7. Argymhelliad:**

Caniatáu – amodau :

1. 5 mlynedd,
2. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
3. Deunyddiau
4. Lliw llwyd / las yn unig

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Network Rail