

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 15/01/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Rhif: 4

Cais Rhif: C17/0933/15/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 24/10/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanberis

Ward: Llanberis

Bwriad: Dymchwel adeiladau diwydiannol a chodi 2 estyniad i adeilad diwydiannol a newidiadau cysylltiedig i adeilad presennol ynghyd a chodi un adeilad ar wahan ar gyfer storio a phrosesu / Demolition of existing industrial buildings and erection of 2 no. extensions to industrial building and associated alterations to existing building and erection of 1 no. new freestanding storage and processing building.

Lleoliad: DMM Engineering International, Ffatri y Glyn, Ystad Ddiwydiannol Y Glyn, Llanberis, Caernarfon, Gwynedd, LL55 4EL

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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 15/01/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer gwella adeiladau ffatri DMM yn Llanberis er galluogi'r cwmni ddarparu gwell cyfleusterau, cymhwyso peirannau newydd a gwella'r prosesau cynhyrchu presennol. Mae sawl elfen i'r cynllun sef:
- Dymchwel strwythurau presennol sydd wedi eu cysylltu i'r prif adeilad mewn dau leoliad
 - Codi dau estyniad newydd ar gefn y prif adeilad i gymryd lle'r strwythurau a'u dymchwelir
 - fe fyddai un yn estyniad gyda tho un llethr 21m o led a 4.0m o uchder ac fe fyddai'n ymestyn 6.6m o gefn y prif adeilad
 - fe fyddai'r ail yn llenwi gofod ym mhen gogleddol yr adeilad ac fe fyddai'n 14.6m o hyd, 11.4m o led a 5.8m at frig y to
 - Tynnu cynhwysyddion storio o'r safle
 - Codi adeilad newydd ar gyfer storio a phrosesu yn lleoliad y cynhwysyddion - fe fyddai gan yr adeilad lawr crog fewnol er mwyn darparu rhagor o ofod ar gyfer storio ac fe fyddai'n 30m o hyd 15m o led ac yn 6.3m at frig y to.
- 1.2 Fe fyddai cyfanswm o 742m² gros ychwanegol o arwynebedd llawr yn cael ei greu gan y datblygiadau hyn. Bwriedir i'r strwythurau newydd oll fod wedi eu hadeiladu gyda chladin metel lliw llwyd ar ffurf unedau diwydiannol cyfoes.
- 1.3 Saif y safle o fewn stad ddiwydiannol sefydledig y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Gwasanaeth Lleol Llanberis fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn. Saif hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig.

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.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 15/01/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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

PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
 PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
 PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
 TRA 2: SAFONAU PARCIO
 TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
 PS19 : GWARCHOD LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R
 AMGYLCHEDD NATURIOL
 AMG 2 : ARDALOEDD TIRWEDD ARBENNIG

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016.

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Mae cryn hanes cynllunio i'r safle ond nid oes yr un o'r ceisiadau blaenorol yn arbennig o berthnasol i'r cais hwn.

4. Ymgynghoriadau

| | |
|---------------------------------|--|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn |
| Uned Trafnidiaeth : | Dim gwrthwynebiad |
| Dwr Cymru : | Sylwadau : Gofyn am amod safonol a chanllawiau ar gyfer yr ymgeisydd |
| Cyfoeth Naturiol Cymru : | Heb eu derbyn |
| Gwasanaeth Economi a Chymuned : | Cefnogi |
| Gwarchod y Cyhoedd : | Oherwydd defnydd blaenorol y safle gall fod wedi ei halogi – gofyn am amod i ymgymryd ag archwiliad ddesg er mwyn asesu'r risg llygredd ac i weithredu'n unol ag argymhellion yr archwiliad hwnnw. |
| Uned Bioamrywiaeth : | Mae'r strwythurau sydd i'w dymchwel yn anaddas ar gyfer ystlumod. Dim pryderon bioamrywiaeth. |

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 15/01/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddyd rhybudd ar y safle ac fe ymgynghorwyd gyda chymdigion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau 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. Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn 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 wella'r cyfleusterau ar gyfer busnes sy'n bodoli'n barod ar raddfa briodol ar gyfer ei safle o fewn safle diwydiannol presennol, fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.
- 5.2 Wrth ystyried yr uchod fe gredir bod egwyddor y datblygiad hwn yn gwbl gyson gyda strategaeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Lleoliad, Dyluniad ac Effaith Gweledol

- 5.3 Yn gyffredinol, mae polisiau 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
- 5.4 Oherwydd eu safle mewn lleoliad diwydiannol presennol ni ystyrir bydd y datblygiadau hyn yn niweidiol i edrychiad y safle nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Ni ystyrir y buasai'r datblygiadau'n achosi niwed arwyddocaol i ansawdd adeiledig y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud â'r materion hyn.
- 5.5 Mae'r safle hefyd o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ond eto, oherwydd ei leoliad mewn safle diwydiannol, ni chredir bydd unrhyw niwed arwyddocaol ar raddfa tirwedd yn deillio o'r datblygiad ac felly fe gredir bod y cais yn gyson gyda Pholisi AMG 2 y CDLI.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 15/01/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

- 5.6 Oherwydd natur, lleoliad a maint y datblygiadau, ni ystyrir y byddai effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau preifat nac ar fwynderau'r gymdogaeth yn gyffredinol ac felly fe fyddai'r datblygiadau'n dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL o safbwynt mwynderau.

Tir Llygredig

- 5.7 O ystyried cyn defnydd y safle at ddibenion yn gysylltiedig â'r rheilffordd fe fydd yn hanfodol ymgymryd â gwaith pellach er sicrhau nad oes unrhyw lygredd yn deillio o aflonyddu'r tir. Mae'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd yn cynnig amodau ar gyfer sicrhau bydd gwaith ymchwil priodol yn digwydd cyn dechrau unrhyw waith ar y safle ac, os oes angen, bydd rhaid ymgymryd ag unrhyw fesurau lliniaru a'u hadnabyddir. O osod amod er sicrhau hyn fe gredir bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion Polisiau PS 19 a PCYFF 2 y CDLI fel y maent ymwneud ag amddiffyn yr amgylchedd rhag niwed.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.8 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan y byddai'n annhebyg y byddai'r datblygiadau'n amharu ar y drefniadaeth parcio bresennol. O ystyried yr uchod fe gredir bod y cynnig yn unol â pholisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

Yr economi

- 5.9 Mae'r cyngor a chanllawiau cenedlaethol a gynhwysir yn NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 yn pwysleisio dylai awdurdodau cynllunio lleol geisio sicrhau bod datblygiadau economaidd yn digwydd yn y manau mwyaf priodol a chynaliadwy (fel safleoedd cyflogaeth presennol yn yr achos hwn) yn hytrach na rhwystro a dadlau yn erbyn datblygiadau o'r fath. Dywed hefyd *gall manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad ymestyn ymhell tu hwnt ardal ddaearyddol y datblygiad ei hun ac o ganlyniad mae'n hanfodol bod y system gynllunio'n cydnabod ac yn rhoi ystyriaeth briodol i'r manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad newydd.... Dylai awdurdodau hefyd ddelio a cheisiadau datblygu economaidd mewn ffordd bositif ac adeiladol. O fewn y cyd-destun cenedlaethol yma credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol a'i fod yn fodd o gynnal a hybu'r busnes yma sy'n werthfawr o fewn yr economi leol.*

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 15/01/2018 |
| ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD | CAERNARFON |

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,
1. Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
2. Amod tir llygredig
3. Amod Dŵr Cymru

Nodiadau

1. Dŵr Cymru