

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 6

Cais Rhif: C17/1143/18/LL

**Dyddiad
Cofrestru:** 22/11/2017

Math y Cais: Llawn - Cynllunio/Full - Planning

Cymuned: Llanddeiniolen

Ward: Bethel

Bwriad: Newid defnydd sied coedwigaeth a compownd i uned storio a chynnal a chadw ar swyddfeydd safle symudol ac unedau toiledau ynghyd a chreu mynedfa newydd (cais rhannol weithredol)/ Change of use of forestry shed and compound into a storage and maintenance unit for portable site offices and toilet units together with creating a new access (part retrospective application).

Lleoliad: Parc Nant y Garth, Seion, Llanddeiniolen, Gwynedd, LL564QU

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn rannol ôl-weithredol yw hwn ar gyfer defnyddio'r safle a'r adeiladwaith presennol ar gyfer cadw ac atgyweirio swyddfeydd safle symudol ynghyd ac unedau toiledau ar ffurf *portaloos a portakabins*. Mae'r cais diweddaraf hwn yn golygu cau'r fynedfa/rhodfa bresennol i fyny ar gyfer cerbydau gyda ffens 1.5m o uchder ynghyd a thirweddu er bydd angen mynediad troed ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw i'r offer trydanol presennol. Mae'r fynedfa bresennol wedi ei leoli oddi ar ffordd sirol dosbarth III a chyferbyn ac eiddo preswyl a adnabyddir fel Rhos y Wylfa. Bydd yr adeilad presennol (sydd ag arwynebedd llawr o 615 medr sgwâr gydag uchder o 6.4m i'r crib) yn cael ei ddefnyddio ar gyfer swyddfa, storfa a gwagle agored ar gyfer ymgymryd â gwaith cynnal a chadw'r strwythurau symudol. Bydd yr ardal agored i'r gogledd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio ar gyfer gofynion parcio staff (x4), gwagle troi ar gyfer cerbydau trwm ynghyd a chadw'r strwythurau yn yr awyr agored. Mae rhan o'r safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer diben storio awyr agored.
- 1.2 Bydd y fynedfa newydd yn cael ei chreu oddi ar y ffordd sirol dosbarth II (B.4547 Ffordd Nant y Garth) gyda rhodfa 6m o led ac wyneb llechi man iddo yn cysylltu'r safle gyda'r ffordd sirol. Bydd y gwaith hwn yn golygu torri rhywfaint o goed aeddfed llydanddail gyda'r bwriad o ail-blannu coed ar hyd y rhodfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle.
- 1.3 Bydd y bwriad yn golygu defnyddio'r safle fel safle gorlif i'r safle presennol yr ymgeisydd sydd wedi ei leoli i'r gogledd o safle'r cais ar ddaliad a adnabyddir fel Fferm Garth Fawr. Ni fydd cerbydau trwm/loriau sy'n cael eu defnyddio i gario'r strwythurau yn cael eu parcio ar y safle hwn ac ni fydd unrhyw ddŵr aflan yn cael ei storio yno ychwaith. Bydd y cerbydau trwm yn parhau i barcio yng Ngarth Fawr a bydd dwr aflan yn parhau i'w gael ei drosglwyddo o Garth Fawr gan danceri.
- 1.4 Datblygwyd y safle yn wreiddiol ar gyfer ysgubor i ddefnydd amaethyddol a choedwigaeth yn ôl ar ddechrau'r 90au heb unrhyw gyfyngiadau ar amseroedd gweithio, symudiadau i mewn ac allan o'r safle ynghyd a lefelau sŵn. Saif y safle i'r gogledd-orllewin o anheddle Seion ac oddi fewn i llannerch yng nghoedwig a adnabyddir fel Parc Nant y Garth. Mae'r safle o fewn cefn gwlad agored er ei fod wedi ei sgrinio o fannau tramwy cyhoeddus cyfagos. Mae'r goedwig o amgylch safle'r cais wedi cael ei gynnwys o fewn Rhestr Safleoedd Bywyd Gwyllt fel Coedwig Gonwydd.

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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chymau 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 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017 (CDLL):-

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PCYFF12 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.

Polisi CYF6 – ailddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig neu uned breswyl ar gyfer defnydd busnes neu adeiladu unedau newydd ar gyfer busnes/diwydiant.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2017) Pennod 7 Datblygu Economaidd.

Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C15/1362/18/LL - newid defnydd ysgubor/adeilad melin goedwigaeth i'w ddefnyddio fel man storio ac amgaefa ar gyfer defnydd diwydiannol gyda swyddfa fewnol a thir cysylltiedig i'w ddefnyddio fel man storio ar gyfer *portakabins* wedi ei wrthod yn Chwefror, 2016 ar sail bod y defnydd yn rhy fawr ac anghydnaws gyda defnyddiau presennol cyfagos, heb brofi anghenion lleol arbennig ynghyd â'r potensial o gynyddu traffig a all achosi niwed i fwynderau deiliaid Rhos y Wylfa. Apelwyd yn erbyn y penderfyniad hwn a gwrthodwyd yr apêl ar sail byddai'r cynnig yn niweidio cymeriad a golwg cefn gwlad, methiant i gyfiawnhau bod y bwriad yn gynaliadwy ynghyd â'i effaith andwyol ar fwynderau deiliaid Rhos y Wylfa ar sail aflonyddwch a sŵn.

3.2 Cais rhif C13/0896/18/LL - newid defnydd ysgubor/sied melin coedwigaeth ynghyd â'r cwmppownd ar gyfer defnydd storio cyffredinol wedi ei wrthod yn Hydref, 2013 ar sail fod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad, gor-ddatblygiad ac anghysondeb yn y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais parthed llif trafniadaeth.

3.3 Cais rhif 3/18/621D - codi sied offer wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 1993 gyda chytundeb cyfreithiol yn cyfyngu defnydd y sied i ddefnydd amaethyddol/coedwigaeth.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Dim gwrthwynebiad.
Cymuned/Tref:

Uned Drafniadaeth: Dim gwrthwynebiad ond gydag amodau perthnasol. Byddai lleoliad y fynedfa newydd yn caniatáu dros 215m o

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

welededd naill ai bob ochr i'r fynedfa newydd, sef, y pellter sy'n ofynnol ar gyfer ffordd ble mae'r cyflymdra i fyny i 60 milltir yr awr.

Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC):

Angen sicrhau'r canlynol:-

- Sicrhau bod y dull draenio dŵr budr at ddefnydd staff y safle yn dderbyniol.
- Bydd rhaid i unrhyw gyfleusterau ar gyfer storio olew, tanwydd neu gemegau cael eu lleoli ar sylfaen anathraidd a'u hamgylchynu gan waliau bwnd anathraidd.
- Angen cyfeirio'r ymgeisydd i'r ddogfen Dull o Amddiffyn Dŵr Ddaear (2017).
- Rhaid i'r Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLL) ystyried os oes tebygolrwydd rhesymol bod rhywogaethau gwarchodedig yn bresennol ar y safle.

Dŵr Cymru:

Angen cysylltu gyda CNC ar y bwriad.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Dim ymateb.

Uned Bioamrywiaeth:

Cytuno a chynnwys yr Adroddiad Coed a bydd angen cynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed dilyn y mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad ei hun.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Mae'r cytundeb cyfreithiol gwreiddiol ar gyfer defnyddio'r adeilad i bwrpas amaethyddol/coedwigaeth yn parhau i fod yn ddilys. Nid yw'r cytundeb wedi ei ddiwygio nac wedi ei ddileu. Byddai caniatáu'r cais hwn yn groes i ofynion y cytundeb.
- Cais rhif C15/1362/18/LL eisoes wedi ei wrthod yn ddiweddar ag ar apêl ar gyfer yr un defnydd a pham nad yw'r ACLL wedi gwrthod derbyn y cais cyfredol hwn gan ei fod o'r un natur a'r cais blaenorol?
- Nid yw polisïau a chyngor cenedlaethol wedi newid ers gwrthod y cais blaenorol ac mae'n ofynnol bod polisïau cynllunio lleol yn cydymffurfio a pholisïau cenedlaethol.
- Mae safleoedd mwy addas ar gael ar gyfer y fath yma o ddefnydd e.e. Cibyn yng Nghaernarfon a Llandygai ym Mangor.
- Nid oes seilwaith ar y safle.
- Mae'r cais diweddaraf yn groes i ofynion Polisi CYF6 y CDLL gan and yw ei raddfa'n dderbyniol, mae'r defnydd yn gwrthdaro gyda defnyddiau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

cyfagos ac nid yw maint a graddfa'r adeilad yn addas ar gyfer ei leoliad gwledig.

- Er byddai cau'r fynedfa bresennol yn lleihau ar rywfaint o sŵn ac aflonyddwch byddai sŵn ac aflonyddwch yn cael ei greu o fewn rhannau eraill o'r safle.
- Nid yw'r fynedfa newydd yn cydymffurfio gyda gofynion statudol (o fewn NCT18 Trafnidiaeth) parthed gweledd.
- Nid yw'r cais yn son am oblygiadau llygredd nac oblygiadau bioamrywiaeth.
- Mae'r cais yn gofyn am ganiatâd generig ar gyfer Defnydd Dosbarth B8 (storio a dosbarthu) gydag oriau cyfyngedig ern ad oes unrhyw beth yn y cais cyfredol hwn yn ymateb i bryderon a godwyd yn y cais blaenorol ar sail ei leoliad gwledig, effaith andwyol ar fwynderau preswyl a'i raddfa/defnydd anaddas.
- Gwaith eisoes wedi ei ddechrau ar y safle.
- Byddai'r bwriad yn effeithio ar ecosystemau'r goedlan. Pryder ynglŷn ag unrhyw suddfan ddŵr gan fod hanes llifogydd dyn yr ardal.
- Byddai oriau gweithredu'r defnydd yn amharu'n andwyol ar lif traffig lleol.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau uchod mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth ganlynol:-

- Caniatwyd cais ar gyfer codi adeilad go sylweddol ei faint yn ôl yn 1993 heb unrhyw gyfyngiadau ar symudiadau i mewn ac allan o'r safle ynghyd ag oriau agor.
- Bwriad y cais yw defnyddio'r safle ar gyfer storio a thrwsio yn unig fel safle gorlif i'r safle presennol gerllaw yn Fferm Garth Mawr. Mae'r ymgeisydd wedi wynebu anawsterau i ddiogelu safle lleol addas ar gyfer y defnydd cyfredol ac er bod safle ar gael ym Mhenygroes nid yw'n safle cynaliadwy a byddai'r holl deithio nôl ac ymlaen yn ychwanegu at ôl troed carbon ynghyd ag allyriad nwyon.
- Nid oes gwahaniaeth mewn graddfa rhwng defnydd amaethyddol/coedwigaeth i'r adeilad o'i gymharu â'i ddefnydd fel safle gorlif ar gyfer storio a thrwsio adeiladwaith symudol. Ni fydd cerbydau trymion yn cael eu parcio ar y safle ac ni fydd dwr aflan o'r strwythurau symudol yn cael ei storio ar y safle ychwaith. Bwriad yn cydymffurfio gyda Pholisi CYF6 o'r CDLL.
- Bydd ail-leoli'r fynedfa i'r safle yn gwella mwynderau preswyl i ddeiliaid Rhos y Wylfa sydd wedi ei leoli ger y fynedfa bresennol ynghyd a gwella'r gyfundrefn cludiant ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Nid yw CNC yn gwrthwynebu i'r cais dim ond cynnig cyngor ar faterion fel dŵr aflan a dŵr hwyneb.
- Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol o ofynion y cytundeb cyfreithiol sy'n bodoli ar gyfer defnydd y safle a phetai'r cais yn cael ei ganiatáu bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno cais ar gyfer rhyddhau'r cytundeb ei hun.
- Ymgeisydd yn cydnabod pryderon trigolion lleol parthed aflonyddwch swm a all deillio o'r defnydd newydd ac mae'n barod i dderbyn amodau parthed oriau gweithio. Mae'n bwysig nodi, yn bresennol, nad oes unrhyw gyfyngiadau ar symudiadau i mewn ac allan o'r safle ac mae potensial i'r defnydd presennol greu mwy o aflonyddwch swm na'r defnydd arfaethedig.
- Mae'r bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau cynllunio lleol a chyngor cenedlaethol parthed ail-ddefnyddio safleoedd ar gyfer defnydd masnachol a diwydiant ysgafn yng nghefn gwlad.
- Bydd y gwaith glanhau a thrwsio'r strwythurau symudol yn cael ei gario allan oddi fewn i'r adeilad presennol er mwyn osgoi effeithiau andwyol ar fwynderau cyffredinol deiliaid cyfagos. Bydd y gwaith yma yn cael ei gario allan o dan ofynion CNC. Ni fydd unrhyw hylif neu ddwr aflan yn cael ei drosglwyddo i safle'r cais.
- Ni fydd oblygiadau bioamrywiaeth o ganlyniad i'r defnydd hwn ac nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar ddilyn mesuriadau lliniaru o fewn yr Arolwg Coed a gyflwyniwyd gyda'r cais.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ail-ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes a diwydiant wedi ei selio ym Mholisi CYF6 sy'n datgan caniateir cynigion i drosti adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes os gellir cwrdd gyda nifer o feini prawf sy'n ymwneud â:-

- Bod graddfa a natur y datblygiad yn dderbyniol o ystyried ei leoliad a maint yr adeilad dan sylw - mae'r adeilad sy'n destun y cais hwn yn adeilad go helaeth ei faint a'i raddfa ac wedi ymsefydlu yng nghefn gwlad ers peth amser erbyn hyn. Bydd natur y bwriad diweddaraf yn golygu defnyddio'r adeilad ynghyd a'r iard ar gyfer storio a thrwsio strwythurau symudol yn unig (Defnydd Dosbarth B2 diwydiant cyffredinol a B8 storio a dosbarthu) heb yr angen i ehangu nag ymestyn y safle er mwyn galluogi'r defnydd hyn mynd yn ei flaen. Nid yw ei ddefnydd gwreiddiol ar gyfer amaeth a gweithgareddau coedwigaeth, ar sail natur a graddfa, yn rhy annhebyg i'r defnydd arfaethedig sy'n destun y cais hwn. Credir gellir rheoli'r gweithgareddau a fydd yn deillio o'r defnydd bwriedig drwy osod amodau priodol er mwyn lleihau unrhyw effaith andwyol ar fwynderau gweledol ynghyd â mwynderau preswyl trigolion lleol ble nad oes yn bresennol unrhyw gyfyngiadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ar weithgareddau sy'n bosib ei gario allan ar y safle i ddibenion amaeth a choedwigaeth e.e. aflonyddwch swm yn deillio o beiriannau a symudiadau cludiant i mewn ac allan o'r safle. Gan fod y safle wedi ei leoli o fewn llannerch yng nghoedlan sefydledig Parc Nant y Garth nid yw'n weledol o fannau hawl tramwyo cyhoeddus cyfagos ac ni fydd y sefyllfa hon yn newid pe caniateir y cais cyfredol hwn.

- Na fyddai'r datblygiad yn arwain at ddefnydd a fyddai'n gwrthdaro a defnyddiau gerllaw neu yn arwain at gael effaith ar hyfywedd defnyddiau cyffelyb gerllaw - lleolir anheddau preswyl gerllaw y safle gyda'r annedd agosaf a adnabyddir fel Rhos y Wylfa wedi ei leoli ger y fynedfa bresennol. Mae safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 60m i'r gorllewin o dalcen Rhos y Wylfa gyda'r adeilad wedi ei leoli 100m i ffwrdd gyda'r goedlan rhwng y ddau safle. Gan ystyried maint a graddfa'r adeilad presennol a'i gwrtil helaeth ynghyd a'r gweithgareddau a all cael eu cario allan o fewn y safle credir nad yw'r defnydd arfaethedig, o ran natur a graddfa, mor annhebyg i'r defnydd awdurdodedig hyn ar sail ei effaith ar fwynderau preswyl. Credir byddai caniatáu'r cais hwn yn galluogi'r Awdurdod Cynllunio Lleol cael rheolaeth gynhwysfawr ar y defnydd arfaethedig er mwyn lleihau unrhyw effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Rhaid ystyried hefyd y ffaith nad oes unrhyw gyfyngiadau ar weithgareddau'r defnydd amaeth/coedwigaeth bresennol o'r safle ac fe all y fath weithgareddau amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl gan ystyried natur y gweithgareddau eu hunain e.e. symudiadau cerbydau trwm ynghyd â swm yn deillio o offer a pheiriannau i dorri a thrin coed.
- Pan fydd y cynnig yn ymwneud ag adeilad presennol:
 1. Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn – mae'r adeilad yn parhau i fod yn strwythurol gadarn.
 2. Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol - gan ystyried maint a graddfa'r adeilad presennol ynghyd a'r iard gysylltiedig ni fydd y defnydd arfaethedig angen unrhyw estyniad nac newidiadau allanol i'r adeilad ei hun.
 3. Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol – gan ystyried maint a graddfa'r adeilad presennol bydd o faint sydd yn galluogi'r ymgeisydd ei ddefnyddio ar gyfer diben storfa, swyddfa ynghyd a gwagle cynnal a thrwsio.

5.2 Mae'r cyfiawnhad sydd ynghlwm â'r polisi uchod yn datgan mai nod y polisi yw annog cymunedau gwledig i fod yn fwy cynaliadwy a hyrwyddo cysylltiad agos rhwng lleoliadau byw a gweithio. Yn yr achos hwn, mae'r defnydd a fwriedir ei wneud o'r safle ar gyfer storio a thrwsio yn gysylltiedig â defnydd presennol yr ymgeisydd sydd wedi ei ganoli oddeutu 600m i'r gogledd yn Fferm Garth Fawr gan nad oes lle mwyach o fewn Garth Fawr ar gyfer storio a thrwsio strwythurau symudol. Byddai lleoli'r defnydd hwn gerllaw yn fwy cynaliadwy na defnyddio safle o fewn stad ddiwydiannol agosaf (Cibyn yng Nghaernarfon – er nad oes safle yma ar gyfer diben yr ymgeisydd) sydd wedi ei leoli ymhellach i ffwrdd o'r ganolfan ei hun.

5.3 A'r cyfiawnhad ymlaen i ddatgan bod darparu gweithdai gwledig ac unedau diwydiannol ar raddfa fach yn fodd o gefnogi cynaladwyedd a hunangynhaliath ardaloedd gwledig. Mae'r polisi yn annog datblygiadau ar raddfa fach sy'n gwneud defnydd priodol o adeiladau sy'n bodoli'n barod ac sy'n gweddu a'r ardaloedd gwledig. Gan ystyried cynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail graddfa, lleoliad a defnydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.4 Yn dilyn ymlaen o'r polisi uchod credir bod Polisi PCYFF1 yn berthnasol i'r cais diweddaraf hwn. Dywed y polisi arbennig hwn tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol yn y CDLL neu bolisïau cynllunio cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol. Bydd rhaid sicrhau na fydd cynigion yng nghefn gwlad yn bygwth neu ddifrodi rhinweddau cefn gwlad arall y Cynllun. Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn gwneud defnydd priodol o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen. Gan ystyried natur, graddfa a'r math o ddefnydd a fwriedir ei gario allan ar y safle credir byddai'r bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol.
- 5.5 Ystyrir hefyd bod y lleoliad yn leoliad hanfodol yng nghefn gwlad ar sail gweithredu busnes yr ymgeisydd yn effeithlon gan ystyried mai prif nod y polisi hwn yw annog a chefnogi cynaliadwyedd a hunangynhaliath yng nghefn gwlad y ddwy Sir. Nodir hefyd na fyddai'r defnydd arfaethedig yn tanseilio mwynderau gweledol lleol gan fod yr adeiladwaith perthnasol eisoes yn ei le ac yn guddiedig o unrhyw fan cyhoeddus.
- 5.6 Mae cyngor cenedlaethol ar ddatblygu'r economi wedi ei selio yn NCT 23 Datblygu Economaidd ynghyd â Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 Datblygu Economaidd. Dywed y cyngor hwn dylai awdurdodau cynllunio lleol adnabod arwyddion y farchnad ac ystyried yr angen am arwain datblygiad economaidd i'r lleoliad mwyaf priodol yn hytrach nag atal neu beidio â chefnogi datblygiad o'r fath. Os bydd datblygiad economaidd yn achosi niwed amgylcheddol neu gymdeithasol nad oes posib ei liniaru'n llawn bydd rhaid ystyried y manteision economaidd yn ofalus. Un o brif amcanion y dogfennau uchod yw rhoi cefnogaeth benodol i'r economi carbon isel ac i glystyrau busnes.
- 5.7 Gan gyfeirio at brif amcanion cenedlaethol ar gyfer busnesau yma yng Nghymru a chan ystyried cynnwys yr asesiad yma credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn cydymffurfio gyda'r amcanion hyn drwy ddefnyddio safle addas a ddefnyddiwyd o'r blaen a chan ystyried natur a graddfa'r cynnig cyfredol hwn.
- 5.8 Gan ystyried yr asesiad uchod, credir fod y defnydd bwriedir ei gario allan o fewn y safle yn dderbyniol mewn egwyddor a'i fod yn gydnaws a defnyddiau a gweithgareddau cefn gwlad lleol.

Mwynderau gweledol

- 5.9 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae safle'r cais wedi ei leoli yng nghefn gwlad ac i'r gogledd-orllewin o anheddle Seion er nad oes dynodiant arbennig i'r ardal ar sail gwerth tirlun. Mae Asesiad Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Gillespies (2014) yn cadarnhau bod y rhan yma o'r tirlun yn dirlun isel ar sail ei sensitifrwydd. Mae'r adeiladwaith ynghyd â'r iard gysylltiedig yn guddiedig o unrhyw fan cyhoeddus ac ni fydd y sefyllfa hon yn newid pe caniateir y cais diweddaraf yma. Er cydnabyddir bydd elfen o fwynderau gweledol lleol yn cael ei golli drwy dorri coed aeddfed i greu'r fynedfa a'r rhodfa newydd bydd rhediad cam y rhodfa yn golygu bydd gweddill y coed yn parhau i fod yn gefnlen i'r rhodfa ei hun. Yn ychwanegol i hyn, mae'r bwriad yn golygu cynnig mesuriadau lliniaru i ddigolledu'r coed hyn drwy ail-blannu coed a thirlunio'r rhodfa bresennol. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf hwn yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 a PCYFF4 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.10 Mae gwrthwynebiadau wedi eu derbyn i'r cais gan drigolion lleol gan gynnwys deiliaid yr eiddo preswyl agosaf i'r safle ei hun, Rhos y Wylfa, sy'n ymwneud â'r cynnig yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl ar sail swm ac aflonyddwch. Er mwyn ceisio lliniaru unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau preswyl (yn enwedig mwynderau deiliaid Rhos y Wylfa) mae'r cynllun diweddaraf yn golygu cau'r fynedfa bresennol ar gyfer cerbydau sy'n gwasanaethu'r safle a'i ail-leoli oddeutu 80m ymhellach i ffwrdd ac oddi ar allt Nant y Garth. Credir byddai'r gwelliant hyn yn ei dro yn lleihau rhan helaeth o aflonyddwch swm a all deillio o ddefnyddio'r safle gan gerbydau trwm.
- 5.11 Yn ychwanegol i'r gwelliant hyn, gellir sicrhau lleihad mewn unrhyw swm a all deillio o weithgareddau o fewn y safle drwy gynnwys amodau perthnasol mewn unrhyw ganiatâd sy'n cyfyngu gweithgareddau trwsio i du fewn yr adeilad yn unig ynghyd a chyfyngu ar oriau gweithredu o'r safle ei hun. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, credir nid yw'r defnydd bwriedig yn rhy annhebyg i ddefnydd awdurdodedig y safle ar gyfer amaeth/coedwigaeth ar sail graddfa a natur er nad oes amodau cynllunio yn bodoli o fewn y caniatâd cyfredol sy'n rheoli gweithgareddau'r defnydd hwn. Credir byddai'r cynnig hwn yn caniatáu'r Awdurdod Cynllunio Lleol i reoli'r gweithgareddau o fewn y safle mewn modd fydd yn lleihau ei ad-drawiad ar fwynderau preswyl cyfagos. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a CYF6 o'r CDLL.

Materion trafndiaeth a mynediad

- 5.12 Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r elfen o'r cais diweddaraf sy'n golygu creu mynediad newydd o'r ffordd sirol B.4745 ar sail diffyg gweledd ynghyd a'r oriau agor yn effeithio'n andwyol ar lif traffig lleol. Er y gwrthwynebiadau hyn, mae ymateb yr Uned Drafndiaeth yn datgan bydd dyluniad y fynedfa newydd yn caniatáu gweledd digonol i'r gorllewin ac i'r dwyrain ar hyd y ffordd sirol dosbarth II ac na fydd yn cael adrawiad annerbyniol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol yn ddarostyngedig ar gynnwys amodau priodol sy'n cynnwys cau'r fynedfa bresennol i fyny'n barhaol i gerbydau ynghyd â chyfyngu oriau gweithredu o fewn y safle. Ystyrir hefyd bod digon o le o fewn y safle ar gyfer darparu llecynnau parcio i'r gweithwyr. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Materion bioamrywiaeth

- 5.13 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Arolwg Coed gan yr ymgeisydd a daw'r Arolwg i'r canlyniad:-
- Bydd angen ymgymryd â chynllun plannu coed er mwyn digolledu'r coed a fydd yn cael eu colli ar gyfer creu'r rhodfa newydd. Bydd angen plannu o leiaf 100 o goed yn ardal y rhodfa bresennol a fydd hefyd yn fodd o sgrinio'r rhan yma o'r safle.
 - Bydd angen ymgymryd â chynllun cynnal a chad war gyfer y 3 mlynedd nesaf.
- 5.14 Nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cais diweddaraf hwn (er gwaethaf ei fod wedi ei gynnwys ar y Rhestr Safleoedd Bywyd Gwyllt fel Coedwig Gonwydd) yn amodol bod y mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr Adroddiad Coed yn cael eu hamodi mewn unrhyw ganiatâd cynllunio. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Hanes cynllunio perthnasol

- 5.15 Fel y cyfeiriwyd ato yn yr asesiad uchod mae hanes cynllunio i'r safle hwn sydd yn mynd yn ôl i'r 90au. Gwrthodwyd y ddau gais diweddar ar gyfer defnyddio'r safle i ddiben storio strwythurau symudol (gyda'r ail gais wedi ei wrthod ar apêl) ar sail byddai'r bwriad yn achosi niwed i gymeriad golwg cefn gwlad, nad oedd y bwriad yn gynaliadwy a'i fod yn amharu'n andwyol ar fwynderau preswyl deiliaid Rhos y Wylfa.
- 5.16 Roedd y penderfyniadau hyn wedi eu selio ar nifer o bolisiau lleol oedd yn gyfredol ar y pryd ac wedi eu cynnwys o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd ynghyd a chyngor cenedlaethol perthnasol. Fodd bynnag, ystyrir y cais diweddaraf hwn o fewn cyd-destun Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn a fabwysiadwyd ar ddiwedd Gorffennaf, 2017. Mae Pennod 3 o'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru (2017) yn datgan dylai pob cais gael ei ystyried mewn perthynas â pholisiau cyfredol. Roedd y polisiau a gynhwysid o fewn y cynllun lleol blaenorol parthed datblygu economaidd (a ddefnyddiwyd i wrthod y ceisiadau blaenorol) yn fwy niferus na'r polisi cyffelyb o fewn y cynllun cyfredol sy'n berthnasol i'r cynnig dan sylw. Y polisi perthnasol o fewn y cynllun hwn yw Polisi CYF6 sy'n hyrwyddo defnyddiau economaidd yng nghefn gwlad ac sydd iddo ganllawiau mwy cyffredinol eu dehongliad er yn parhau i gydymffurfio gyda gofynion a chyngor Llywodraeth Cymru. Gan ystyried cynnwys yr asesiad hwn credir bod y bwriad, wedi ei ddiwygio o'r cais blaenorol, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CYF6 o'r CDLL ynghyd â'r cyngor a gynhwysir ym Mholisi Cynllunio Cymru a'r NCT perthnasol.
- 5.17 Mae'n bwysig nodi yma, fel y cyfeirwyd ato uchod o dan yr ail bennod, bod yn rhaid penderfynu ynghylch a cheisidau cynllunio yn unol a'r cynllun a fabwysiadwyd oni fydd ystyriaethau perthnasol yn awgrymu fel arall a gall yr ystyriaethau hyn gynnwys polisiau cynllunio Llywodraeth Cymru. O safbwynt polisiau cenedlaethol y dogfennau perthnasol yn yr achos hwn yw NCT23 Datblygu Economaidd ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru Pennod 7 Datblygu Economaidd. Fel y cyfeirwyd ato yn yr asesiad uchod gellir dehongli cynnwys y dogfennau hyn (yn enwedig parthed y pwysigrwydd o rhoi cefnogaeth i'r economi carbon isel yng nghefn gwlad) fel bod y cais diwygiedig cyfredol, erbyn hyn, yn dderbyniol ar sail effeithiau amgylcheddol a chymdeithasol a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau perthnasol o fewn unrhyw ganiatad cynllunio. Nodir hefyd bod ail-leoli'r fynedfa bresennol i lecyn ymhellach i ffwrdd o'r eiddo Rhos y Wylfa hefyd yn ymateb i bryderon blaenorol yr Awdurdod Cynllunio Lleol a'r Arolygaeth Gynllunio parthed diogelwch ffyrdd a mwynderau preswyl cyffredinol.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.18 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y gwrthwynebiadau gan drigolion lleol ag a gyfeirir atynt uchod. Ystyrir hwynt fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais ac mae'r ystyriaethau perthnasol sy'n gysylltiedig â'r bwriad hwn wedi cael eu hasesu yng nghyd-destun polisiau a chanllawiau cynllunio perthnasol cyfredol, ac ar y sail yma ni ystyrir bod cyfiawnhad i wrthod y cais diwygiedig hwn.

6. Casgliadau:

- 6.1 Wedi mesur a phwyso'n ofalus ynghyd ag ystyried yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisiau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol yn ogystal â'r holl wrthwynebiadau a sylwadau a dderbyniwyd ar y cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/03/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ystyri'r bod y bwriad diwygiedig hwn yn dderbyniol a'i fod yn bodloni'r polisiau perthnasol fel y nodir uchod.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu - amodau:-

1. Yn unol â'r cynlluniau.
2. Cyfyngu gweithgareddau cynnal a chadw oddi fewn i'r adeilad ynghyd â chyfyngu ar ardaloedd storio allanol.
3. Amodau Priffyrdd parthed cau'r fynedfa bresennol i gerbydau a chreu'r fynedfa a'r rhodfa newydd.
4. Amod mesuriadau lliniaru colli coed fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Coed.
5. Oriau gweithredu wedi eu cyfyngu i 8:00 - 18:00 Llun i Wener; 8:00 - 13:00 Sadwrn a dim gweithio o gwbl yn ystod y Sul a gwyliau Gŵyl y Banc.
6. Cyfyngu defnydd y safle i ddefnydd B2 (diwydiant cyffredinol) a B8 (storio a dosbarthu) yn unig.
7. Tynnu hawliau a ganiateir parthed estyniadau i'r adeilad presennol.
8. Ni chaniateir gosod mwy na un lefel o strwythurau symudol ar y safle.
9. Cytuno manylion system draenio dŵr wyneb a dŵr aflan o fewn y safle gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i'r adeilad cael ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddiben.