

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**Rhif: 4**

**Cais Rhif: C18/0744/23/R3**

**Dyddiad  
Cofrestru: 17/08/2018**

**Math y Cais: Rheol 3**

**Cymuned: Llanrug**

**Ward: Cwm y Glo**

**Bwriad: Creu maes parcio newydd, mynediad, golau stryd ynghyd â gwaith peirianyddol cysylltiedig**

**Lleoliad: Tir ger Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL552BD**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU YN DDAROSTYNGEDIG I DDERBYN SYLWADAU LLYWODRAETH CYMRU (ADRAN YR ECONOMI A'R SEILWAITH)**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer creu cyfleuster parcio a rhannu ar gyfer gwaith adeiladu gorsaf bŵer niwclear Wylfa Newydd ar Ynys Môn. Bydd y cyfleuster ar gyfer oddeutu 153 o gerbydau ac wedi ei leoli rhwng depo Adran Priffyrdd y Cyngor ar gyrion Stad Ddiwydiannol Cibyn yng Nghaernarfon a rhediad y ffordd osgoi Bontnewydd arfaethedig. Y bwriad yw defnyddio'r safle ar gyfer gweithwyr adeiladu yn ystod y cyfnod adeiladu'r orsaf bŵer ac ar ôl ei gwblhau bydd y llecynau parcio a rhannu ar gael wedyn i'r cyhoedd eu defnyddio. Darparir 8 llecyn parcio ar gyfer yr anabl, gyda 6 man gwefru ar gyfer cerbydau trydanol, safle a lloches bysiau, lloches ar gyfer 10 beic ynghyd a 7 llecyn parcio ar gyfer beiciau modur.
- 1.2 Bydd arwynebedd y safle yn 0.95ha gyda mynediad iddo oddi ar y ffordd sirol dosbarth I A.4086 (Ffordd Llanberis) ynghyd ag oddi ar Stad Ddiwydiannol Cibyn ei hun. Bydd y bwriad hefyd yn cynnwys gosod goleuadau stryd, tirlunio ynghyd â chreu pwll gwanhau tanddaearol i'w ddefnyddio fel suddfan ddŵr.
- 1.3 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol:-
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
  - Asesiad Effeithiau Ecolegol.
  - Adroddiad Sylfaenol Rheoli Risgiau Geotechneg.
  - Asesiad Effaith Trafnidiaeth.

## 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 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 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 (CDLL) 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**
- Polisi PS4 – trafndiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.
- Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.
- Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.
- Polisi PCYFF3 - dylunio a siapio lle.
- Polisi PCYFF4 – dylunio a thirweddu.
- Polisi TRA2 - safonau parcio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS9 – Wylfa Newydd a datblygiad perthnasol.

Polisi PS12 – Wylfa Newydd cyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu.

Polisi AMG5 – cadwraeth bioamrywiaeth leol.

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd (2014).

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 Nid oes hanes cynllunio yn perthyn i'r safle arbennig hwn.

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad i'r bwriad ond yn argymhell amod sy'n clymu defnydd y safle i agoriad y ffordd osgoi arfaethedig gan nad oes modd defnyddio'r maes parcio heblaw bod y ffordd osgoi a'r ffyrdd cysylltiedig mewn lle.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim ymateb.
Dŵr Cymru:	Amod safonol parthed gwaredu dŵr hwyneb o safle'r cais.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Oherwydd agosatrwydd safle tirlenwi hanesyddol i safle'r cais bydd angen cyflwyno archwiliad desg i asesu'r risg llygredd dichonol ar gyfer y safle ei hun. Gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amod priodol pe caniateir y cais hwn.
Llywodraeth Cymru (Adran yr Economi a Seilwaith):	Bydd angen cadarnhau na fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar gylchfan arfaethedig yr A.487 (y ffordd osgoi) ger Cibyn.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim ymateb.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad  
Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybuddion ger y safle a gwybyddwyd deiliaid eiddo cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Oherwydd lleoliad y ffordd osgoi arfaethedig ynghyd a'r maes parcio hwn gyferbyn a'r eiddo a adnabyddir fel Fferm Bodrual byddent yn amharu'n andwyol ar y busnes llety gwyliau sydd wedi ei sefydlu ers rhai blynyddoedd erbyn hyn. Byddai'r datblygiadau hyn yn lleihau poblogrwydd y busnes llety gwyliau ynghyd a gwerth yr eiddo.

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

### Egwyddor y datblygiad

5.1 Gan fod y safle wedi ei leoli cyfochrog ond y tu allan i ffin datblygu Caernarfon fel y'i cynhwysir yn y CDLL mae Polisi PCYFF1 yn berthnasol yma. Mae'r polisi yn datgan y tu allan i'r ffiniau datblygu fydd 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. Mae Polisi PS12 a PS9 o'r CDLL yn berthnasol o fewn cyd-destun y polisi arbennig hwn:

5.2 Mae Polisi PS12 yn gosod 3 maen prawf i'r Awdurdod Cynllunio i'w hystyried wrth benderfynu ar gyfleusterau parcio a theithio a pharcio a rhannu ar gyfer Wylfa Newydd, sef:-

- (i) Mae'n gofyn bod y safle wedi ei leoli o fewn neu'n agos at ganolfan sy'n agos at yr A5 / A55 neu mewn lleoliadau eraill sydd ar hyd yr A.5/A.55 lle mae'r safle yn rhan o ddull cynhwysfawr i liniaru effeithiau trafndiaeth – mae'r safle wedi ei ddewis oherwydd ei gysylltiad agos gyda'r A5 a'r A55 ynghyd a'r ffordd osgoi arfaethedig a'r A.486 (Ffordd Llanberis).
- (ii) Mae'n gofyn bod cynigion yn gwneud darpariaeth briodol ar gyfer dulliau trafndiaeth amgen gan gynnwys darpariaeth ar gyfer cerddwyr a beicio ac, i'r perwyl hyn, mae gan y Cyngor Gynllun Gwella Teithio Llesol ar gyfer yr A.4086 gerllaw safle'r cais sy'n cynnwys creu darpariaeth i gerddwyr a beicwyr. Bydd mynediad hwylus ar gael i gerddwyr a beicwyr ynghyd a chysylltiad agos i wasanaethau cludiant cyhoeddus gyda dwy fynedfa o wahanol gyfeiriad yn gwasanaethu'r maes parcio ei hun.
- (iii) Bod mesurau priodol mewn lle i liniaru ardrawiadau negyddol ar fwynderau cymunedau lleol - lleolir y safle cyfochrog a stad ddiwydiannol sefydledig gyda'r rhan isaf o'r safle wedi ei leoli nepell i'r gorllewin o'r annedd a adnabyddir fel Fferm Bodrual. Fodd bynnag, rhwng safle'r maes parcio a'r annedd hwn lleolir datblygiad llawer mwy mewn graddfa ac effeithiau, sef, ffordd osgoi Bontnewydd a chredir na fyddai y rhan yma o'r maes parcio (sy'n cynnwys llecyn ar gyfer y suddfan ddŵr tanddaearol yn hytrach na llecynnau parcio) yn mynd i danseilio'n sylweddol ar fwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid yr eiddo hwn ar sail aflonyddwch sŵn a cholli preifatrwydd.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

5.3 Mae Polisi PS9 yn cynnwys nifer o feini prawf sydd angen eu hasesu ar gyfer datblygiadau a chysylltiad â Wylfa Newydd gyda'r rhai perthnasol i'r datblygiad arbennig hwn yn cynnwys :-

- (i) Mae gofyn sicrhau bod cynigion priffyrdd a chlodiant yn rhan o strategaeth traffig a thrafnidiaeth integredig sy'n edrych ar leihau effeithiau niweidiol o ran cludiant gan hybu teithio aml-foddol ac annog hybu dulliau cynaliadwy o deithio – mae'r cynllun hwn yn ymateb i'r maen prawf yma gan ei fod yn edrych i greu lleoliad a fyddai'n hwyluso defnyddio dulliau amgen o drafnidiaeth i'r rheini sy'n gweithio ar gynllun adeiladu Wylfa Newydd. Byddai cyrraedd y safle'n gyfleus i sawl dull trafndiaeth ac fe fyddai'n hwyluso teithio aml foddol gan ei wneud yn rhwydd i weithwyr ddal bysiau gwennol neu rannu ceir gan sicrhau bydd llawer llai o drafnidiaeth yn defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd lleol ynghyd a'r pontydd yn enwedig, wrth geisio cyrraedd Wylfa.
- (ii) Mae gofyn bod isadeiledd cyfleusterau a'u darperir ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa, megis cyfleusterau parcio a rhannu a pharcio a theithio cael eu dylunio fel eu bod ar gael i wasanaethu defnydd etifeddiaeth gan y gymuned lle bo'n briodol - y bwriad yn yr achos hwn yw cadw'r cyfleuster parcio ar gyfer defnydd y gymuned wedi i'r angen ar gyfer gweithwyr adeiladu Wylfa Newydd ddod i ben. Wrth ystyried lleoliad strategol a chyfleus y cyfleuster arfaethedig credir gall cyfleuster o'r fath fod yn etifeddiaeth werthfawr i ddalgylch Caernarfon gan ystyried hefyd ei fod yn ddatblygiad cyffelyb i'r hyn a fwriedir ym Mharc Bryn Cegin sydd eisoes wedi derbyn caniatâd yn ddiweddar o dan gais rhif C18/0684/16/R3.
- (iii) Bod holl gynigion yn cael eu gwasanaethu yn briodol gan seilwaith trafndiaeth gan gynnwys trafndiaeth gyhoeddus. Cyflwynwyd Asesiad Effaith Trafndiaeth gyda'r cais sy'n datgan bod seilwaith addas ar gael er mwyn gwasanaethu'r maes parcio arfaethedig heb danseilio'r rhwydwaith ffyrdd presennol ynghyd a thanseilio cynllun y ffordd osgoi arfaethedig.

5.4 I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad cyfredol hwn yn dderbyniol mewn egwyddor gan ystyried bod polisïau eraill oddi fewn y CDLL yn caniatáu'r fath ddatblygiad ar y lecyn tir hwn ynghyd a'r ffaith bod ei leoliad gyferbyn a'r stad ddiwydiannol sefydledig presennol yn hanfodol gan ystyried ei agosatrwydd a'i hygyrchedd i'r rhwydwaith ffyrdd lleol a fydd yn gwasanaethu Wylfa Newydd.

### **Mwynderau gweledol**

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLL yn annog 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.

5.6 Er bod y safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad o dan dehongliad Polisi PCYFF1 mae wedi ei leoli yn union gyfochrog a ffin datblygu Caernarfon a Stad Ddiwydiannol Cibyn ar lecyn o dir hirsgwar sydd wedi ei gyfyngu i'r ffurf hwn oherwydd rhediad y ffordd osgoi arfaethedig. Credir bydd ad-drawiad y ffordd osgoi llawer mwy ac ehangach nag ad-drawiad y maes parcio ar y tirlun lleol gan ystyried ei ddyluniad, cynllun tirlunio a graddfa'r bwriad o'i gymharu a dyluniad a graddfa'r ffordd osgoi gyfochrog. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLL.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

### Mwynderau preswyl a chyffredinol

- 5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cais gan ddeiliaid yr annedd a adnabyddir fel Fferm Bodrual sydd wedi ei leoli oddeutu 100m i'r de-ddwyrain o safle'r cais. Dywed byddai'r maes parcio ynghyd a'r ffordd osgoi arfaethedig yn lleihau poblogrwydd y llety gwyliau sydd wedi ei leoli ger yr annedd ynghyd a lleihau gwerth yr eiddo. Nid yw gwerthoedd eiddo yn fater perthnasol i gynllunio ond mae materion fel aflonyddwch sŵn a gor-edrych a cholli preifatrwydd yn berthnasol. O fewn cyd-destun y cais cyfredol hwn, credir na fydd creu maes parcio gyfochrog a stad ddiwydiannol sefydledig ac i'r gorllewin o'r ffordd osgoi newydd yn mynd i greu cynnydd sylweddol mewn aflonyddwch sŵn (oherwydd symudiadau cerbydau) nac ychwaith ar sail colli preifatrwydd gan ystyried y pellter sydd rhwng safle'r cais a'r annedd/llety gwyliau Fferm Bodrual ynghyd a'r ffaith bod y ffordd osgoi wedi ei leoli rhwng y ddau safle. Mae'r ffordd osgoi eisoes wedi bod drwy'r broses ymgynghori statudol ynghyd ac ymchwiliad cyhoeddus a byddai materion fel mwynderau cyffredinol a phreswyl deiliaid cyfagos eisoes wedi eu lleisio a'u hystyrid o fewn y broses statudol hon. I'r perwyl yma, felly, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL.

### Materion priffyrdd

- 5.8 Gan ystyried polisiau'r CDLL sy'n ymwneud yn benodol â thrafnidiaeth, mae Polisi PS4 yn gefnogol i gynlluniau a fydd yn gwella trafndiaeth trwy ddarparu cyfleusterau parcio / rhannu a theithio ar gyfer ardaloedd cyflogaeth. Mae polisi TRA 2 yn annog darpariaeth barcio ar gyfer pob dull o deithio yn unol â safonau parcio'r Cyngor tra bod TRA 4 yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio. Gan ystyried bod hwn yn gynllun sydd wedi ei ddylunio'n benodol i hyrwyddo dulliau cynaliadwy o drafnidiaeth er mwyn lleihau'r drafnidiaeth ar y rhwydwaith ffyrdd lleol, credir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisiau'r CDLL sy'n ymwneud â thrafnidiaeth. Nodir nad oes gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r cais fel y'i cyflwynwyd ond gan fod Llywodraeth Cymru angen cadarnhad na fydd y bwriad yn amharu'n andwyol ar gylchfan arfaethedig yr A.487 argymhellir dylid cael yr hawl i weithredu ar y cais hyd nes bod ymateb ffafriol wedi ei dderbyn ganddynt ar y bwriad ei hun.

### Materion Bioamrywiaeth

- 5.9 Cyflwynwyd Asesiad Effeithiau Ecologol gyda'r cais sy'n cyfeirio at nifer o fesuriadau lliniaru all y datblygwr ei ddilyn er mwyn lleihau unrhyw ddfrod i rywogaethau gwarchodedig. Er nad yw'r Uned Bioamrywiaeth wedi ymateb wrth baratoi'r adroddiad hwn credir pe bai amod perthnasol yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd byddai hyn wedyn yn goresgyn pryderon posibl fyddai gan yr Uned parthed diogelu rhywogaethau gwarchodedig ar safle'r cais. Credir, felly, i'r bwriad cydymffurfio gyda gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

## 6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i gynnwys yr asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLL a bod y datblygiad a gynigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir. Ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol, gan gynnwys y gwrthwynebiad, ac ar ôl mesur a phwyso, ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall nag i'r gymuned yn gyffredinol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/10/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

**7. Argymhelliad:**

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan Adran yr Economi a'r Seilwaith, Llywodraeth Cymru ar sail effaith y fynedfa i'r maes parcio ar y cylchfan newydd sy'n rhan o gynllun ffordd osgoi Bontnewydd ac i'r amodau isod:-

1. 5 mlynedd.
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau.
3. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.
4. Gweithredu yn unol ag argymhellion yr Asesiad Effeithiau Ecolegol.
5. Rhaid gweithredu'r tirlunio yn y tymor plannu nesaf ar ôl cwblhau'r datblygiad ac mae'n rhaid ei gynnal wedi hynny.
6. Cyflwyno archwiliad desg halogiad.