

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 23/03/2020 |
| ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

Rhif: 2

Cais Rhif: C19/1123/40/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 21/01/20**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llannor

Ward: Abererch

**Bwriad: Newid defnydd rhan o adeilad i ffurfio modurdy a safle
MOT**

Lleoliad: Warws Hufenfa De Arfon, Y Ffor, Pwllheli, LL53 6UW

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

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 23/03/2020 |
| ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn i newid defnydd rhan o adeilad i ffurfio modurdy a safle MOT. Mae'r bwriad yn cynnwys gosod offer perthnasol i redeg y modurdy y tu mewn i'r adeilad ond nid oes bwriad i wneud unrhyw addasiadau yn allanol i'r adeilad.
- 1.2 Gorwedd y safle o fewn ffin ddatblygu Y Ffôr. Mae'r safle wedi ei ddynodi fel safle cyflogaeth i'w warchod yn Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Ceir mynediad i'r safle oddi ar ffordd yr ystâd sydd gyda mynediad i ffordd ddosbarth 2. Mae'r safle wedi ei leoli oddi fewn i ardal ddiwydiannol ei naws ond ceir rhai tai annedd yng nghyffiniau'r ystâd ddiwydiannol.
- 1.3 Cyflwynir y cais i Bwyllgor gan fod tad yr ymgeisydd yn Aelod Etholedig.

2. Polisiâu Perthnasol:

- 2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a Pholisi 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.
- 2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapiau lle

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 10, Rhagfyr 2018)

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 Mae hanes maith i'r safle ond y caniatâd diweddaraf oedd cais C98D/0461/20/LL i newid defnydd rhan o warws yn ganolfan hyfforddi a ganiatwyd ar 20 Ionawr 1999.

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 23/03/2020 |
| ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

4. Ymgynghoriadau:

| | |
|----------------------------|--|
| Cyngor Cymuned/Tref: | Heb eu derbyn. |
| Uned Trafnidiaeth: | Heb eu derbyn. |
| Dŵr Cymru: | Argymell amod o ran nad yw dŵr wyneb o unrhyw gynnydd mewn to yr adeilad neu wynebau anhydraidd yn cael cysylltu i'r system garthffos gyhoeddus. |
| Gwarchod y Cyhoedd: | Heb eu derbyn. |
| Ymgynghoriad Cyhoeddus: | Rhodddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cynnod ymgynghori i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb. |

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Defnydd cynllunio diwethaf yr uned dan sylw oedd fel canolfan hyfforddi sydd yn ddosbarth defnydd D1. Mae'r bwriad ar gyfer newid defnydd y rhan yma o'r adeilad i fod yn fodurdy atgyweirio ceir a chanolfan MOT sydd yn ddosbarth defnydd B2.
- 5.2 Mae'r safle wedi ei leoli o fewn ardal cyflogaeth i'w warchod ar fapiau cynigion Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL). Mae polisi CYF 1 o'r CDLL yn datgan y gwarchoddir tir ac unedau ar y safleoedd cyflogaeth presennol ar gyfer mentrau cyflogaeth / busnes. Ar gyfer Stad Ddiwydiannol Y Ffôr mae Polisi CYF 1 yn nodi mai ar gyfer defnydd B2 y byddai'r ystâd ddiwydiannol yn cael ei defnyddio. Fel y nodwyd uchod mae modurdy atgyweirio ceir a chanolfan MOT yn disgyn i ddosbarth defnydd B2 ac felly mewn egwyddor byddai trosi'r adeilad o'r defnydd D1 presennol i ddefnydd B2 yn cyd-fynd gyda Pholisi CYF 1 CDLL. Mae hyn hefyd yn cyd-fynd gyda gofynion Polisi PS 13 sy'n cyfeirio at y ffaith fod tiroedd wedi eu clustnodi o fewn ardal y Cynllun er hwyluso twf economaidd.
- 5.3 Mae maenpraf 2 o Bolisi PS 5 yn datgan y rhoddir blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen, lle bynnag bo hynny'n bosib, oddi mewn i ffiniau datblygu ac yn y manau mwyaf priodol y tu allan iddynt yn unol â Pholisi Strategol PS 17, PS 13 a PS 14. Byddai'r bwriad dan sylw yn gwneud defnydd o ran o adeilad sy'n bresennol yn wag ac yn hyn o beth ystyrir y byddai'r bwriad yn cyd-fynd gyda egwyddorion maenpraf 2 o Bolisi PS 5 CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.4 Byddai'r bwriad yn golygu newidiadau yn fewnol i'r adeilad er mwyn gosod offer yn gysylltiedig gyda'r modurdy. Fodd bynnag, ni fydd y bwriad yma yn golygu gwneud

| | |
|---|---------------------|
| PWYLLGOR CYNLLUNIO | DYDDIAD: 23/03/2020 |
| ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD | CAERNARFON |

newidiadau allanol i'r adeilad. Ni fyddai'r bwriad felly yn newid effaith weledol yr adeilad ac ystyrir y bwriad yn dderbyniol o ran Polisi PCYFF 3 CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Mae'r safle yn ffurfio rhan o ystâd ddiwydiannol bresennol ble ceir amrywiol ddiwydiannau ar hyn o bryd. Ni ystyrir y byddai newid defnydd rhan o'r adeilad i fodurdy yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r gymdogaeth leol o gofio fod y safle eisoes yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd cyflogaeth / diwydiant. Byddai'r effaith ar y gymdogaeth leol yn parhau yn gyffelyb i'r sefyllfa bresennol felly ac ni ystyrir y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar y gymuned leol. Ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF 2 CDLL.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.6 Nid yw'r cais yn golygu unrhyw newidiadau o ran y fynedfa i'r safle nag o ran y llefydd parcio. Mae mynediad i'r safle i'w gael oddi ar y ffordd ystâd bresennol sydd gyda mynediad gerllaw i ffordd ddosbarth 2. Mae'r bwriad ar gyfer newid defnydd uned bresennol i ffurfio modurdy / safle MOT ac mae'r cynllun a gyflwynwyd yn dangos ardal ar gyfer parcio yn gysylltiedig gyda'r bwriad. Ni ystyrir y byddai'r defnydd fel modurdy / safle MOT yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd ac mae llefydd parcio yn gysylltiedig gyda'r defnydd o'r adeilad ar gael. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisi TRA 2 a TRA 4 CDLL.

Unrhyw faterion eraill

- 5.7 Derbyniwyd sylwadau gan Dŵr Cymru ar y cais. Mae'r sylwadau yma yn gofyn am gynnwys amod nad yw unrhyw ddŵr wyneb o gynnydd mewn ardal to / wynebau anhydraidd yn gysylltiedig gyda'r bwriad yn cael cysylltu i'r system garthffos gyhoeddus. Fodd bynnag ni fyddai'n bosibl gorfodi amod o'r math yma gan na fyddai'n amlwg beth fyddai'r cynnydd yn y dŵr wyneb. Oherwydd hyn nid yw'n rhesymol i gynnwys amod o'r math ar y caniad cynllunio.

6. Casgliadau:

- 6.1 Ystyrir fod y defnydd arfaethedig yn dderbyniol ac na fydd 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:

- 7.1 Caniatáu - amodau
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
 2. Unol gyda'r cynlluniau.
 3. Cyfyngu defnydd o'r uned i ddsbarth defnydd B2.