Rhif: 9

Cais Rhif:	**C21/1111/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**14/04/2022**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Seiont**
Bwriad:	**Cais i godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd â chodi adeilad cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored ac estyniad i'r faes parcio cwsmeriaid presennol**
Lleoliad:	**Canolfan Arddio Fron Goch, Garden Centre, Fron Goch Ffordd Pant, Caernarfon, Gwynedd, LL54 5RL**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais ar gyfer ymestyn canolfan arddio Fron Goch drwy godi adeilad i storio dodrefn ardd ynghyd a gofod cyfagos i arddangos a gwerthu dodrefn, ardal storio agored ac estyniad i'r maes parcio cwsmeriaid presennol. Byddai'r adeilad yn mesur 46.2 medr o hyd (yn ei fan hiraf), 22.7 medr o led a 7.8 medr i ran uchaf y to yn gwneud cyfanswm o 977 medr sgwâr. Byddai'r adeilad o wneuthuriad dur ac wedi ei rhannu i 2 rhan, un ar gyfer gofod man werthu a'r gofod arall ar gyfer storfa. Byddai to'r adeilad ar ffurf hanner grwn. Bwriedir hefyd ymestyn y lle parcio ceir cwsmeriaid ynghyd a chreu ardal storio yn mesur 1452 medr sgwâr a leolir rhwng yr adeilad bwriededig a therfyn newydd de orllewinol y safle. Byddai arwynebedd y safle bwriededig yn mesur mwy na hanner y safle presennol. Byddai nifer llefydd parcio yn cynyddu o 196 i 227 yn cynnwys mynediad i 12 lle parcio ar gyfer clicio a chasglu (click and collect).

1.2 Mae'r safle presennol yn mesur 1.7 hectar mewn arwynebedd ac yn cynnwys adeiladau a 196 o lefydd parcio. Datgan yr ymgeisydd bod y ganolfan arddio yn cyflogi 106 o weithwyr. Datgan yr ymgeisydd y prynwyd 0.97 hectar o dir pori i'r de orllewin o'r ganolfa arddio. Defnyddir y tir fel porfa a deallir bod mwyafrif ohono yn dir amaethyddol gradd 3A a 2.

1.3 Bwriedir gweithredu cynllun tirlunio ar gyfer y bwriad.

1.4 Lleolir y safle yng nghefn gwlad i'r de o dref Caernarfon ac yn cael ei gwasanaethu oddi ar ffordd sirol dosbarth 3 (Ffordd Llanfaglan) gyda llwybr troed rhif 17 Caernarfon yn rhedeg ar ymylon gogleddol y safle a Lon Eifion a Rheilffordd Eryri yn rhedeg ar hyd ymylon dwyreiniol y safle. Nid yw'r safle wedi ei ddynodi ar gyfer unrhyw ddefnydd arbennig ac nid oes dynodiant statudol i'r ardal amgylch y safle. Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Datganiad Cefnogol, Adroddiad Ymgynghori cyn Cyflwyno Cais.

2. Polisïau 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 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant
PS 5: Datblygu Cynaliadwy
PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt
PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
PS 15: Datblygiadau Canol Trefi a Manwerthu
MAN 6: Manwerthu yng Nghefn Gwlad
PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 3: Gwarchod a gwella nodweddion a rhinweddau sydd yn nodedig i Gymeriad y dirwedd leol

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11), 2021
Nodyn Cyngor Technegol: Datblygiad Manwerthu a Masnachol (NCT4)

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C13/0929/14/LL - Dymchwel strwythurau presennol estyniadau i'r siop ardd a'r caffi, codi adeilad storio newydd, ymestyn yr iard gwasanaethu, codi ffens diogelwch 2m o uchder, creu mannau parcio ychwanegol ynghyd a thirweddu - Caniatáu ar 05-11-2013.

C18/1094/14/LL - Estyniad i greu ystafell gardd - Caniatáu 08.01.2019

C19/1195/14/LL - Cais llawn i godi estyniad i'r siop, codi canopi gwydr, canopi mynediad ynghyd a newidiadau i'r maes parcio presennol ac ardal gwasanaethu Caniatáu ar 17.02.2020

4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref:	Croesawu'r datblygiad yn unfrydol.
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a dymunaf ddatgan na fwriadaf roi argymhelliad gan y tybir na fuasai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd, neu ffordd arfaethedig.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Rhywogaethau a Warchodir gan Ewrop Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Sensible Ecological Survey Solutions, phase 1 Ecological Survey and Appraisal and building protected species survey and appraisal for Fron Goch Garden Centre, Caernarfon) wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r datblygiad arfaethedig. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais fel y'i cyflwynwyd Atal Llygredd Os yw maes parcio ar gyfer mwy na 50 o gerbydau, yna rhaid gosod cyfathrach danwydd ar y draeniad o'r maes parcio – oni bai bod System Draenio Trefol Cynaliadwy (SUDS) yn cael ei gweithredu. Mae PPG3 yn darparu canllawiau pellach ac mae ar gael ar y wefan ganlynol: Pan gynigir SDCau ar gyfer dŵr ffo o'r wyneb e.e. parcio ceir, dylid

	cynghori'r ymgeisydd i gyfeirio at Ddatganiad Sefyllfa Asiantaeth yr Amgylchedd G13 ar ddiogelu dŵr daear Rhaid ymdrin â gwastraff a gynhyrchir yn ystod cyfnod adeiladu eich datblygiad yn briodol a bod yn unol â'r holl ddeddfwriaeth gwastraff perthnasol gan gynnwys Rheoliadau Dyletswydd Gofal a Rheoliadau Gwastraff Peryglus. Fel rhan o'ch dyletswydd gofal gwastraff, rhaid i chi ddosbarthu'r gwastraff a gynhyrchir: • cyn iddo gael ei gasglu, ei waredu neu ei adfer • i nodi'r rheolaethau sy'n berthnasol i symud y gwastraff • i gwblhau dogfennau a chofnodion gwastraff • nodi opsiynau rheoli gwastraff sydd wedi'u hawdurdodi'n briodol • i atal niwed i bobl a'r amgylchedd. Bydd unrhyw wastraff sy'n cael ei symud o'r safle yn destun rheolaethau rheoli gwastraff. Mae'r dolenni isod yn rhoi gwybodaeth am sut i ddosbarthu gwastraff a chofrestru fel cludwr gwastraff neu gynhyrchydd gwastraff peryglus: Cyfoeth Naturiol Cymru / Trwyddedu gwastraff (natural resources.wales) Cyfoeth Naturiol Cymru / Gwneud cais am drwydded wastraff (natural resources.wales) Materion eraill Mae ein sylwadau uchod dim ond yn ymwneud yn benodol â materion ar ein rhestr wirio, *Gwasanaeth Cynghori ar Gynlluniau Datblygu: pynciau ymgynghori* (Medi 2018
Dŵr Cymru:	Cynghori'r ymgeisydd i drafod y mater gyda Chyfoeth Naturiol Cymru oherwydd y bwriedir defnyddio sustem draenio neillog.
Uned Risg Llifogydd a Draenio Tir.	Ers y 7fed Ionawr 2019, mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nac 1 tŷ neu lle mae'r arwynebedd adeiladu gydag oblygiadau draenio yn 100m2 neu fwy. Rhaid i systemau draenio fod wedi eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â safonau gofynnol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SDC (CCS) cyn y bydd gwaith adeiladu'n dechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Does dim manylion draenio wedi eu cyflwyno hyd yma a nes y gwneir cais i'r CCS nid oes sicrwydd y byddai'r cynllun y safle yn galluogi cydymffurfiaeth â'r gyfres lawn o safonau SDC cenedlaethol. Argymhellir ymgynghoriad cynnar gyda'r CCS.

Uned Bioamrywiaeth	Ymhellach i'n sylwadau bioamrywiaeth ar 26 Ebrill drwy ebost, mae gennym bryderon o hyd am y gwrychoedd a choed y gwrychoedd, ac am liniaru a gwella bioamrywiaeth.

Ein sylwadau blaenorol:

1. Mae'r adroddiad yn argymell 'gosod a defnyddio goleuadau artiffisial lefel isel sy'n addas i ystlumod cyn dechrau ar y datblygiad" (adran 4, tudalen 16) fodd bynnag, ni ddarparwyd unrhyw wybodaeth bellach ar hyn. - Felly rydym angen manylion y cynllun goleuo a argymhellir.

2. "Bydd y gwrych newydd a'r gwaith plannu coed sy'n gysylltiedig â thirlunio'r datblygiad newydd yn golygu cyfleoedd cyffredinol i wella gwerth cadwraeth natur. (4. tudalen 16). Nid oes unrhyw fanylion am y cynigion hyn. Dylid cyflwyno manylion am y gwaith plannu a fwriedir gan gynnwys y rhywogaethau a ddefnyddir a sut fydd y cynefinoedd yn cael eu cynnal a'u cadw.

3. "Dylid cadw lleiafswm o 4m o le gwag oddi wrth wrychoedd y terfynau yn ystod y tymor magu adar" (4. tudalen 17). Eto, ni ddarparwyd unrhyw fanylion pellach. -Sut ddylid rheoli hyn yn ymarferol?

4. Nid yw'r adroddiad yn cynnwys unrhyw fethodoleg i dynnu'r gwrychoedd nac unrhyw fesurau safle cyffredinol eraill. Rhestrwyd y gwrychoedd fel rhai o werth isel, ond gellid eu defnyddio fel coridorau gwasgaru i fywyd gwyllt (tudalen 10). Felly, argymhellir bod Mesurau Osgoi Rhesymol (RAMS) addas yn cael eu darparu fydd yn rhoi mesurau i'w gweithredu wrth dynnu'r gwrychoedd ac i reoli gwarchod y gwrychoedd fydd ar ôl ar y safle.

5. Bydd gofyn dilyn yr argymhelliad isod sydd yn yr adroddiad (fel amod cynllunio):

- *"Dylai'r gwaith arfaethedig o dynnu hyd bychan o wrychoedd a choed ifanc (Ffotograff 4) gael ei gwblhau y tu allan i'r tymor magu adar (1 Mawrth - 31 Awst); fel arall dylai arolwg gan unigolyn cymwys gael ei gwblhau yn union cyn eu tynnu" (adran 4, tudalen 17).*

Ni fydd unrhyw wrychoedd na choed eraill yn cael eu tynnu

Mae'r ymgeisydd wedi darparu Gwerthusiad Ecolegol gan Sensible Ecological Survey Solutions Ltd dyddiedig Ebrill 2022, arolwg maes ar 7 Ebrill.

Mae'r ffotograff o'r awyr o 2014 yn dangos bod clytiau o frwyn yn y cae ond ni chofnodwyd y rhain yn yr arolwg.

Mae dwy goeden aeddfed yn yr ardal y bwriedir ei datblygu ac un arall ar y terfyn. Nid yw'r arolwg ecolegol wedi eu hasesu ar gyfer ystlumod nac adar na nodweddion ecolegol eraill fel cennau. Nid yw'r cynlluniau datblygu yn dangos yn glir os fydd y coed aeddfed yma'n cael eu cadw ai peidio. Os oes posibilrwydd y bydd y coed yn cael eu torri i lawr yna dylent gael eu harchwilio oherwydd ystlumod. Mae ffotograffau o un o'r coed yn dangos fod eiddew yn gorchuddio ei boncyff a gallai hyn fod yn cuddio nodweddion clwydo ystlumod ac mae eiddew yn darparu nodweddion ar gyfer hyn.

Effaith Bioamrywiaeth

Bydd y bwriad yma yn golygu colli 123 metr o hyd cae a 76 metr o wrych ffordd a 127 metr o wrych cae. Cyfanswm hyd y gwrychoedd a gollir fydd 326m.

Byddai hefyd yn golygu colli un neu ddwy o'r coed aeddfed yn y gwrych.

Mesurau Lliniaru a Gwella Bioamrywiaeth

Dylid trawsleoli'r gwrychoedd. Dylai'r amser gweithio ar y gwrychoedd osgoi cyfnodau nythu adar (h.y. 1 Mawrth tan 31 Medi).

Mae'r tir sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd yn cynnwys cae (wedi ei amlinellu yn las, gweler uchod) sydd ddim yn rhan o'r bwriad datblygu a gellid rheoli'r ardal yma fel gweirglodd flodau gwyllt draddodiadol, drwy ganiatáu i'r blodau a'r gweiriau i dyfu dros fisoedd y gwanwyn a'r haf. Byddai hyn yn gamau lliniaru addas oherwydd y cynefinoedd a gollwyd ac yn gwella bioamrywiaeth.

Mae'r cais angen arolwg coed ac adroddiad coedyddiaeth.

Ymweliad Safle

Ymwelodd Swyddog Bioamrywiaeth â'r safle ar 25 Mai. Cofnodwyd bod gwrych wedi ei dynnu yn ddiweddar a bod gwaith daear wedi bod yn digwydd. Tynnwyd ffotograffau o'r safle.

Coed a Gwrychoedd

Mae'n debygol fod y gwrych ar hyd ochr y ffordd ac ar hyd terfyn gorllewinol y safle yn hynafol ac yn gyfoethog o ran rhywogaethau, gellir eu gweld yn y ffotograff o'r awyr uchod a dynnwyd yn 2000. Mae'r gwrychoedd yn cynnwys cymysgfa o rywogaethau coed a rhedynnau.

Mae'r coed yn aeddfed ac mae un o'r coed terfyn ychydig tu hwnt i'r datblygiad arfaethedig yn debygol o fod yn onnen hynafol.

Mae'n ofynnol cael:

• Cynlluniau sy'n dangos yn glir pa wrychoedd sydd i'w cadw a pha rai fydd yn cael eu tynnu.

• Cynllun goleuadau allanol sydd wedi dilyn y canllawiau ar gyfer goleuadau ac ystlumod.

• Cynllun lliniaru a gwella Bioamrywiaeth (Argymhellaf y dylid plannu gwrych brodorol, rheolaeth gweirgloddiau traddodiadol o'r glaswelltir sydd ar ôl. Argymhellaf fod hyn yn cael ei nodi ar y cynllun datblygu.)

• Arolwg coed gan arbenigwr coedyddiaeth a chynlluniau ar gyfer mesurau i warchod coed.

• Cynlluniau diwygiedig i warchod coed ac ymgorffori parthau gwarchod gwreiddiau.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais ar sail:

- Y byddai'r bwriad yn ychwanegu ôl troed carbon uchel mewn ardal wledig.
- Byddai yn beth da cefnogi gwasanaeth bws sy’n rhedeg heibio'r safle yn hytrach na hyrwyddo dibyniaeth ar gar drwy, efallai, ychwanegu stop bws ar gyfer Fron goch.
- Bod darpariaeth storio ar Ystâd Cibyn.
- Angen cynhyrchu llai o wastraff.
- Nid yw’r datblygiad yn cyd fynd gyda datganiad y Cyngor ar yr Argyfwng Newid Hinsawdd.
- Bod angen gwarchod, a lle bo hynny’n bosibl gwella amgylchedd naturiol a chynefinoedd a rhywogaethau’r ardal.
- Gwneud y defnydd gorau o’r lefelau cymharol isel o safleoedd tir llwyd yn yr ardal yn ogystal ag adeiladau gwag neu a danddefnyddir.
- Bod y datblygiad, sydd mewn ardal wledig, sy’n safle tir gwyrdd, yn mynd yn rhy fawr.
- Mae adeiladu pellach ac ymestyn y maes parcio yn golygu bod mwy o ddŵr glaw yn llifo i’r ffos sy’n rhedeg ar ochr y ffordd yn achosi i’r ffos orlifo’n amlach - mae hyn eisoes yn broblem.
- Cynyddu’r traffig trwm a cheir sy’n ymweld ar safle, ar hyd ffordd wledig gul a troellog

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae Polisi PCYFF1 yn datgan y 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 bod y cynnig yn dangos bod y lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Gan fod defnydd manwerthu yn bodoli eisoes ar y safle fe ddylid ystyried egwyddor y bwriad yn erbyn Polisi MAN6 (Manwerthu yng nghefn gwlad). Yn unol â pholisi MAN6 fe ganiateir cynigion ar gyfer siopau ar raddfa fechan ac estyniadau i siopau presennol sydd tu allan i'r ffin datblygu, cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio a'r meini prawf y polisi.

5.3 Yn wreiddiol, dechreuodd y safle fel canolfan garddio ac ers hynny mae'r busnes wedi ehangu ac mae nawr yn cynnwys arwynebedd llawr masnachol dan do sylweddol a chaffi / bwyty. Mae'r polisi ond yn caniatáu datblygiadau o raddfa fach. Mae'r cais fel y cyflwynwyd yn ddatblygiad o raddfa fawr (major development) fel sy'n cael ei diffinio yn y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 oherwydd mae maint y safle (sef yr ardal ychwanegol sydd wedi amlinellu mewn coch) yn fwy na hectar. Mae arwynebedd llawr yr adeilad newydd yn 977m2. Mae'r Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 yn diffinio adeiladau newydd sydd gyda mwy na 1000m2 yn ddatblygiad mawr. Er nad yw arwynebedd llawr yr adeilad dros hynny, mae yn agos i'r fath raddfa sydd yn dangos nad yw'r adeilad newydd o raddfa fach. Sylweddolir nad yw polisi MAN 6 yn diffinio 'raddfa fach' ond mae polisi MAN 5 sydd yn delio gyda manwerthu tu allan i ganol trefi ond oddi mewn i ffiniau datblygu a pholisi MAN 3 sydd yn berthnasol i fanwerthu mewn pentrefi yn diffinio arwynebedd manwerthu newydd o raddfa fach fel 200m2. Er nad yw polisi MAN 3 a 5 yn berthnasol, mae'r diffiniad o raddfa fach ar gyfer datblygiadau manwerthu yn rhoi arweiniad o beth mae'r CDLL yn ystyried i fod yn fach. Ar sail y wybodaeth yma, ystyrir fod y bwriad yn groes i brif amcan polisi MAN 6 gan nad yw'n ddatblygiad o raddfa fach.

5.4 Mae'r maen prawf cyntaf yn gofyn i'r bwriad fod yn elfen israddol o fusnes presennol ar y safle. Datgan yr eglurhad i Bolisi MAN 6 mai'r lleoliad mwyaf addas i siopau yw o fewn ffiniau aneddiadau trefi a phentrefi. Fodd bynnag, gall siopau ar raddfa fechan sy'n cael eu rhedeg ar y cyd a busnes sydd eisoes ar y safle yn debygol o ddarparu gwasanaeth a chyflogaeth ddefnyddiol i gymuned wledig. Er hynny, mae'n bwysig bod y siopau yn gwasanaethu'r busnes presennol yn hytrach na dim ond wedi ei leoli ar yr un safle. Oherwydd lleoliad yr adeilad ar wahân i'r prif adeilad presennol ac arwynebedd llawr sylweddol newydd, ni ystyrir bydd y bwriad yn elfen israddol i'r busnes presennol. Noder hefyd fod y cynlluniau presennol yn dangos arwynebedd llawr masnachol dan do fel un ac nid yw'n gwahaniaethu rhwng yr elfennau manwerthu planhigion, nwyddau cymharol a'r caffi/bwyty. Wrth ymweld y safle, mae yn amlwg fod yr elfen A3 yn cymryd rhan sylweddol o'r arwynebedd llawr ac mae'r elfen manwerthu bresennol yn llai na beth sy'n cael ei awgrymu ar y cynlluniau. Ystyrir felly fod y bwriad yn methu cwrdd gyda meini prawf 1 o bolisi MAN 6.

5.5 Mae'r ail faen prawf yn gofyn i sicrhau na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar bentrefi gerllaw. Mae'r siop pentref agosaf i'r safle ym Montnewydd. Wedi ystyried lleoliad y safle yng nghefn gwlad, i ffwrdd o unrhyw anheddle a'r faith bod o ddim yn cael ei wasanaethu gan brif lon, mae yn annhebygol o effeithio ar siop pentref.

5.6 Mae'r datganiad cynllunio wedi dangos fod yr holl adeiladau ar y safle yn cael ei defnyddio ac felly ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r trydydd maen prawf.

5.7 Mae'r pumed maen prawf yn gofyn i'r safle fod yn hygyrch drwy ddulliau cynaliadwy o deithio. Mae nifer o ddulliau amrywiol o ymweld â'r ganolfan arddio sy'n cynnwys car, bws, cerdded, beicio a lein fach gul. Fodd bynnag gan ystyried natur y nwyddau ar werthir o'r safle mae'r debygol mai ceir / cerbydau fyddai'r dull arferol o ymweld â'r ganolfan. Byddai'r bwriad yn gwerthu nwyddau mwy a mwy trwsgl na'r safle presennol ac o'r herwydd mae'n debygol na fyddai newid i'r patrwm cludo nwyddau o'r safle gan gwsmeriaid. Ar y cyfan ac wedi rhoi ystyried i'r sylwadau ar dderbyniwyd, nid yw'r bwriad yn groes i feini prawf 5.

5.8 Trafodir y pedwerydd a chweched maen prawf is lawr yn yr adroddiad.

Mwynderau gweledol

5.9 Mae Polisi PCYFF3 yn datgan caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol os ydynt yn cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y mas a'r driniaeth i'r drychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le yn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'u hamgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith cludiant a chyfathrebu diogel ac integredig; eu bod yn cyfyngu rhediad dwr a pherygl risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol ac sy'n galluogi mynediad i bawb a'i fod yn helpu creu amgylcheddau iach a bywiog gan ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol.

5.10 Mae'r bwriad yn cynnwys ymestyn y safle yn sylweddol i gae amaethyddol agored. Byddai'r datblygiad arfaethedig sy'n cynnwys adeilad sylweddol a llefydd parcio yn ychwanegu at ardal adeiledig y safle presennol. Mi fydd yr adeilad ar wahân i'r adeiladau presennol, ac o raddfa (o ran uchder) a dyluniad gwahanol i'r presennol a fydd yn gwneud i'r adeilad edrych fel ychwanegiad newydd ar wahân ac fe ystyrir byddai'r effaith o hynny yn ymestyniad annerbyniol i mewn i gefn gwlad agored.

5.11 Noder bod yr ymgeisydd wedi cynnig tirlunio'r safle bwriededig drwy blannu coed 76 o goed brodorol ynghyd a gwrych yn mesur 64medr. Ni chyflwynwyd manylion y cynllun tirlunio gyda'r cais ac o'r herwydd byddai angen gosod amod tirlunio priodol ar unrhyw ganiatâd. Fodd bynnag, ni ystyrir y byddai unrhyw ymdrech i dirlunio'r safle yn lleihau effaith y bwriad ar y tirlun oherwydd natur a lleoliad y safle. Yn yr amgylchiadau hynny, ystyrir bod y bwriad yn groes i faen prawf 4 o bolisi MAN 6 a pholisi PCYFF 2 a PCYFF 3 o fewn CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.12 Hysbysebwyd y cais ar y safle, yn y wasg a gwybyddwyd trigolion cyfagos a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu y cais a nodir y prif bwyntiau dan bennawd ymgynghoriadau cyhoeddus uchod. Lleolir rhan ddeheuol y ganolfan arddio dros 150 medr oddi wrth unrhyw dy gymydog y tu allan i berchenogaeth yr ymgeisydd gyda chae agored yn creu parth rhagod gwyrdd a thawel rhwng y safle'r busnes a'r tŷ hwnnw. Byddai arwynebedd storio awyr agored y bwriad o fewn tua 60 medr i dy'r un cymydog. Oherwydd y pellter, heb reolaeth fe all y datblygiad cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl. Noder bod yr ymgeisydd yn datgan y bwriedir rheoli gweithgareddau'r safle yn gaeth o safbwynt oriau agor, dadlwytho cerbydau a storio ynghyd a diffodd unrhyw olau allanol awr wedi cau'r ganolfan. Mae'r effeithiau yma yn gallu cael ei rheoli yn effeithlon trwy amodau cynllunio ac o ganlyniad ni ystyrir bod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Gwasanaethir y safle gan y fynedfa bresennol i ffordd sirol gul a throellog dosbarth 3. Ni fwriedir unrhyw newid i'r fynedfa a bwriedir cynyddu nifer llefydd parcio o ganlyniad i'r bwriad. Datgan yr ymgeisydd y byddai cynnydd o 4086 o geir yn ymweld y safle dros gyfnod o flwyddyn a byddai hynny gyfystyr 11 car y dydd. Nid yw'r niferoedd hyn yn awgrymu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth i'r safle, a bu i'r Uned drafnidiaeth gadarnhau nad oedd gwrthwynebiad i'r cais. Yn seiliedig ar y dystiolaeth, ystyrir fod y bwriad yn cwrdd gyda maen prawf 6 o bolisi

MAN 6 a hefyd polisi TRA 2 a TRA 4 sy’n berthnasol i safonau parcio a rheoli ardrawiadau cludiant.

Materion bioamrywiaeth

5.14 Mae nifer o bolisïau yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae Polisi PS 19 yn ymwneud â chadw ac / neu gyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac mae polisi AMG 5 yn amddiffyn Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol. Mae Polisi PCYFF 4 yn ymdrin â dylunio a thirweddu. Mae’r polisïau i gyd yn ceisio gwarchod a gwella bioamrywiaeth a’r amgylchedd naturiol.

5.15 Yn dilyn sylwadau cychwynnol yr uned bioamrywiaeth derbyniwyd adroddiad ecolegol gan yr ymgeisydd. Fel y gwelir o’r sylwadau uchod, mae’r uned Bioamrywiaeth wedi datgan pryder ynglŷn â manylder yr adroddiad ecolegol a dderbyniwyd gyda’r cais. Derbyniwyd ymateb gan yr ymgeisydd ynglŷn â hyn a disgwylir sylwadau terfynol yr Uned Bioamrywiaeth cyn dyddiad y pwyllgor. Fel y mae, ystyrir fod y cais yn methu cwrdd gyda pholisi PS19, AMG 5 a PCYFF 4 gan nad yw’n glir os ydi’r effeithiau sy’n deillio o’r datblygiad yn dderbyniol ac yn gallu cael ei lliniaru ond fe disgwylir am gyngor pellach gan yr uned Bioamrywiaeth.

Materion Iaith Gymraeg.

5.16 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae’n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg, lle mae’n berthnasol i’r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.17 Mae’r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) ‘Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy’ (mabwysiedig Gorffennaf 2019) yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol.

5.18 Nodir fod yna rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i’r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg neu Adroddiad ar Asesiad Effaith Iaith Gymraeg. Mae’r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o’r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o’r CCA. Nid yw’r bwriad arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn.

5.19 Gan eithrio’r datblygiadau sy’n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o’r CCA (rhan Ch i Dd). Mae’r arweiniad a gynhwysir o fewn Atodiad 5 yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i’r iaith. Datgan yr ymgeisydd bod Fron Goch gyda Pholisi Iaith Gymraeg ffurfiol a bod cyfathrebu yn yr Iaith Gymraeg yn arbennig o bwysig ar gyfer y ganolfan a’r gymuned ac felly mae angen i fwyafrif o staff rheng flaen y safle fod yn ddwy ieithog. Mae arwyddion ar y safle ynghyd a gwefan y ganolfan yn ddwy ieithog. Teimlir bod y camau hyn yn dderbyniol a gellir gosod amodau ar unrhyw ganiatâd i orfodi hyn pe caniateir y cais.

Tir amaethyddol

5.20 Nodir bod rhan helaeth o’r tir wedi ei gydnabod fel tir gradd 2/3a (Rhagfynegol) yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC). Mae paragraff 3.58 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021) yn datgan:

“Tir amaethyddol o radd 1, 2 a 3a yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC)16 yw’r tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, a dylid ei warchod fel adnodd y mae terfyn iddo ar gyfer y dyfodol.”

5.21 Mae paragraff 3.59 PCC yn ategu:

“Wrth ystyried y drefn chwilio ac ym mholisïau’r cynllun datblygu a’r penderfyniadau rheoli datblygu, dylid rhoi cryn bwys ar ddiogelu tir o’r fath rhag ei ddatblygu, oherwydd ei bwysigrwydd arbennig. Ni ddylid datblygu tir o raddau 1, 2 a 3a, onid oes angen sy’n drech na dim arall am y datblygiad, ac os nad oes tir a ddefnyddiwyd o’r blaen neu dir o raddau amaethyddol is ar gael, neu os oes gan y tir o radd amaethyddol is werth amgylcheddol a gydnabyddir drwy ddynodiad tirwedd, bywyd gwyllt, hanesyddol neu archeolegol, a bod hynny’n drech na’r ystyriaethau amaethyddol. Os oes angen datblygu tir o raddau 1, 2 neu 3a, a bod dewis rhwng safleoedd o wahanol raddau, dylid cyfeirio’r datblygiad at y tir o’r radd isaf.”

5.22 Mae’r angen i amddiffyn y tir amaethyddol gorau yn cael ei amlygu ym mholisi strategol PS 6: Lliniaru effeithiau newid hinsawdd, sy’n datgan y caniateir cynigion dim ond pan ellir dangos gyda thystiolaeth briodol eu bod wedi rhoi ystyriaeth lawn ac wedi ymateb yn briodol i gyfres o bwyntiau gan gynnwys:

“Diogelu tir amaethyddol gorau a mwyaf amlbwrpas, hyrwyddo rhandiroedd, cefnogi

cyfleoedd i gynhyrchu bwyd yn lleol ac amaethu lleol er mwyn lleihau cyfraniad yr ardal i filltiroedd bwyd (pwynt 6)”

5.23 Mae’r bwriad yn golygu colled o dir amaethyddol trwy ymestyn y safle yn sylweddol ynghyd a chodi adeilad sylweddol yng nghefn gwlad. Ni ystyrir bod cyfiawnhad dros y bwriad ac felly ystyrir ei fod yn groes i bolisi PS 6 ac yr arweiniad yn baragraff 3.59 9 o Bolisi Cynllunio Cymru.

6. **Casgliadau:**

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yng nghyd-destun y polisïau perthnasol ni ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol i’w ganiatáu. Mae’r lleoliad, dwysedd, cynnydd mewn maint yn afresymol ac byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar edrychiad a chymeriad yr ardal sydd yn groes i sawl polisi. Yn ychwanegol nid yw’n glir os ydi’r effaith ar fioamrywiaeth a’r amgylchedd naturiol yn dderbyniol. Oherwydd hyn, nid ystyrir fod cyfiawnhad am y golled o dir amaethyddol sy’n deillio o’r bwriad. O gloriannu’r uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i’r holl faterion cynllunio perthnasol ni ystyrir fod y bwriad yn cyfarfod amcanion polisïau cynllunio a enwid isod.

7. **Argymhelliad:** Gwrthod – rhesymau.

1. Ystyrir bod y bwriad yn groes i polisi MAN 6 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn oherwydd nad yw’r bwriad yn ddatblygiad o raddfa fach. Ystyrir fod y bwriad yn methu cwrdd gyda maen prawf 1 a 4 o polisi MAN oherwydd maint a lleoliad y bwriad ac na fyddai’n ychwanegiad israddol i’r elfen manwerthu presennol ac byddai’n cael effaith andwyol ar edrychiad a cymeriad cefn gwald agored.

2. Byddai'r bwriad oherwydd ei faint, graddfa a'i leoliad yn creu datblygiad ymwthiol yng nghefn gwlad ac o'r herwydd yn cael effaith sylweddol arwyddocaol ar fwynderau gweledol yr ardal yn groes i maen prawf 4 o polisi MAN 6, PCYFF3, PCYFF4 a PS 19 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Mon 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017

3. Mae'r bwriad yn golygu datblygu cae amaethyddol ble mae rhan helaeth ohono wedi ei gydnabod fel tir gradd 2/3a (Rhagfynegol) yn y Dosbarthiad Tir Amaethyddol (ALC). Ni ystyrir bod angen gwirioneddol am yr estyniad i'r safle bresennol wedi ei ddangos a fyddai yn drech ar ddim arall ac felly mae'r bwriad i ddatblygu'r tir heb gyfiawnhad digonol yn groes i arweiniad yn paragraff 3.59 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021).