Rhif: 1

Cais Rhif:	**C23/0234/08/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**20/03/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Penrhyndeudraeth**
Ward:	**Penrhyndeudraeth**
Bwriad:	**Codi adeilad Depo Dosbarthu ac adeilad Gweinyddu a chynnal a chadw, creu maesydd parcio cerbydau a loriau, man golchi cerbydau, gosod ffens ddiogelwch, tirlunio a gwaith cysylltiedig.**
Lleoliad:	**Plot 2 Stâd Ddiwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth, Gwynedd, LL48 6LE**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais ar gyfer adeiladu Depo Dosbarthu ac adeilad Gweinyddu a chynnal a chadw ar lecyn o dir ger Ystâd Ddiwydiannol Griffin, Penrhyndeudraeth. Byddai’r bwriad yn cynnwys creu meysydd parcio i gerbydau a lorïau, man golchi cerbydau, gosod ffens ddiogelwch o amgylch terfynau’r safle, tirlunio a gwaith cysylltiedig. Byddai’r adeilad dosbarthu yn mesur oddeutu 545 medr sgwâr ac oddeutu 7.3 medr i frig y to ac yn cynnwys drysau dosbarthu ar dair ochr. Byddai’r ail adeilad yn rhannol ddeulawr yn mesur 247 medr sgwâr a 7.1 medr mewn uchder ac yn cynnwys swyddfa, gofod staff ac ardal i gynnal a chadw cerbydau.

1.2 Mae’r safle tu allan ond yn cyffwrdd â ffin datblygu Penrhyndeudraeth ar ddwy ochr. Tir segur yw’r llecyn ar hyn o bryd, a arferai fod yn ardal wyllt a choediog. Mae’r llystyfiant wedi ei glirio’n ddiweddar o’r safle a’i orchuddio ac wyneb craidd caled yn anawdurdodedig. Saif y llain rhwng Cae Pêl-droed Penrhyndeudraeth ac adeiladau diwydiannol presennol yr ystâd. Fe wasanaethir gan gefnffordd yr A487 a ffordd ddi-ddosbarth yr ystâd ddiwydiannol a bwriedir gosod y fynedfa arfaethedig oddi arni. Rhed llwybr afon gyda therfyn gogledd orllewinol y safle a chae amaethyddol i’r cefn sy’n gwahanu’r safle oddi wrth ardal Pant ble saif y tai preswyl agosaf. Fe nodir bod rhan helaeth o’r safle o fewn Parth Llifogydd C2 a bod y safle wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol.

1.3 Cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad ac Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel rhan o’r cais.

1.4 Cyflwynir y cais i’r Pwyllgor gan fod yn ymwneud a datblygiad ar safle dros 0.5 hectar neu fwy o ran maint.

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. (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
PCYFF4: Dylunio a Thirweddu
PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus
CYF 4: Mentrau diwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr oddi ar safleoedd wedi eu gwarchod neu eu dynodi ar gyfer cyflogaeth
PS 19: Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021)
Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN): 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) (TAN): 18 Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Nid oes unrhyw hanes Cynllunio diweddar i'r safle.

Ni chafwyd unrhyw ymholiadau cyn cais ar gyfer y datblygiad.

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned / Tref: Rwyf yn cyflwyno y gwybodaeth yma fel Clerc (dros dro), ar ran Cynghorwyr Cyngor Tref Penrhyndeudraeth, yn dilyn cyfarfod o'r cyngor ar Ddydd Iau 11 o Fai 2023:
Roedd y Cynghorwyr yn falch bod y cwmni yn buddsoddi mewn ehangu eu busnes yn lleol, serch hynny, roedd yna bryderon a rhestrir islaw:
a) Yn dilyn sgyrsiau gyda trigolion sydd yn byw wrth ymyl, roedd yna bryder ynglŷn â lefel sŵn yn enwedig yn fuan yn y bore.
b) Yr effaith ar lefel y dŵr/draeniau yn bellach i mewn i'r pentref o'r safle (parthed sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ac eraill).
c) Cynnydd sylweddol mewn traffig yn y rhan yna o'r pentre, yn ôl ac ymlaen i'r safle, a'r niferoedd o loriau fydd angen mynediad i'r ffordd fawr.

Uned Priffyrdd: <u>Sylwadau Gwreiddiol</u>

Gofynnaf i'r ymgeisydd ddarparu cynllun mynediad i'r safle yn dangos symudiad troi cerbydau nwyddau trwm i mewn/allan o'r safle a'r llain welededd cyraeddadwy yn y pwynt mynediad arfaethedig.

<u>Sylwadau ail ymgynghoriad</u>

Dwi'n fodlon gyda'r cynllun maent wedi cyflwyno felly nid oes gennyf wrthwynebiad. Gofynnaf fod yr amodau/nodyn canlynol yn cael ei chynnwys o fewn unrhyw ganiatâd a roddir:

P19B - Rhaid cwblhau'r fynedfa'r gwbl unol a'r manylion fel y

cyflwynwyd cyn cychwyn gwaith ar weddill y datblygiad a ganiateir yma. *The access shall be completed in full accordance with the details as submitted before work on the remainder of the development hereby approved is commenced*.

P37A - The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as may be approved before the use hereby permitted is commenced.*The car parking accommodation shall be completed in full accordance with the details as may be approved before the use hereby permitted is commenced.*

P007: NODYN: Cyfarwyddir yr ymgeisydd i ysgrifennu at y Rheolwr Gwaith Stryd i gael hawl o dan Adran 171/184 o'r Ddeddf Priffyrdd, 1980, i gario unrhyw waith allan o fewn y ffordd/palmant /ymyl glas sydd yn angenrheidiol i adeiladu'r fynedfa. Gallwch hefyd cysylltu ag Uned Gwaith Stryd Cyngor Gwynedd ar 01766 771000 am y ffurflenni perthnasol. *The applicant should be advised to apply in writing to the Street Works Manager for the necessary consent, as required under Section171/ 184 of the Highways Act, 1980, to carry out work within the highway/ footway/verge for the formation of the access. Alternatively please contact Gwynedd Council's Street Works Unit on 01766 771000 for the relevant application forms.*

Uned Bioamrywiaeth:

Mae'r safle yma yn goedlan ac yn rhan o safle Bywyd Gwyllt (1084 Pen-y-Bwlch) sydd wedi cael ei dewis ar gyfer y cynefinoedd (coedlan gwlyb a rhywogaethau).
Rwyf yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn groes i polisi Cynllunio i Gwarchod Safleoedd Bywyd Gwyllt AGM6.
Mae lluniau y safle yn dangos fod y safle wedi cael ei clirio ac defnydd (rubble/sbriwel) wedi cael ei gosod dros y safle.
Mae yna Himalayan Balsam a Japanese knotweed ar y safle.

Gwarchod y Cyhoedd:

Er y byddai'r cynnig wedi'i leoli mewn stad ddiwydiannol weithredol gydag adeiladau o raddfa a steiliau dylunio tebyg, mae'r safle arfaethedig yn blot gwag ar hyn o bryd. Mae'r trigolion cyfagos wedi cael rhywfaint o amddiffyniad rhag sŵn posibl o offer mecanyddol a symudiadau traffig a danfoniadau, ac maent wedi arfer gyda'r sŵn cefndir presennol.

SŴN Mae gan sain o'r defnyddiau masnachol arfaethedig o fewn y datblygiad y potensial i gael effaith andwyol ar iechyd ac amwynder y derbynyddion sy'n sensitif i sŵn ger y datblygiad. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad (DAS) yn nodi y gallai cynnydd mewn symudiad gynyddu sŵn, fodd bynnag nid oes asesiad sŵn wedi'i gyflwyno gyda'r cais.

Bydd ffynonellau sŵn o'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys:
- Gweithgaredd cyfleuster docio e.e. injan y cerbyd yn segura, larymau bacio, rampiau llwytho, proses llwytho/dadlwytho, tryciau fforch godi, symudiadau cerbydau HGV
- Traffig
- Man cynnal a chadw
- Man storio sbwriel

• Offer a pheiriannau sefydlog y tu mewn i adeiladau e.e., uned aerdymheru Er bod yr ymgeisydd yn dymuno gosod ffens acwstig i'r ffin ogleddol ger adeiladau preswyl, bydd angen asesiad sŵn i gefnogi'r datblygiad arfaethedig a chyfarch yr uchod. Gan fod y safonau ar gyfer BS 8233:2014 a Sefydliad Iechyd y Byd yn ymwneud â sŵn heb nodweddion megis 'byrbwylltra' neu amledd isel yna, os yw'r rhain yn bresennol, bydd yn rhaid cytuno ar asesiad addas a safonau i'w cyrraedd; byddem yn awgrymu BS 4142:2014 + A1:2019 ar gyfer sŵn 'danfoniad'.

Rydym hefyd yn cynghori y dylid cyflwyno Cynllun Rheoli Sŵn fel rhan o'r cais i fynd i'r afael â sŵn sy'n debygol o ddeillio o'r safle, neu o ddanfoniadau a chasgliadau. Dylai'r cynllun nodi'n glir y potensial, ffynhonnell y sŵn, a sut y caiff y gweithgareddau eu rheoli i liniaru sŵn. Bydd angen i gynlluniau hefyd gynnwys darpariaeth ar gyfer eu hadolygu gyda'r awdurdod lleol.

Mae'r ymgynghoriad a'r ymateb ar gyfer rheoli sŵn yn ychwanegol at, ac nid yw'n disodli rhwymedigaethau o dan ddeddfwriaeth arall, er enghraifft y Ddeddf Trwyddedu.

Gosod Offer Nodwn o'r ffurflen gais nad oes angen rheweiddio nac awyru'r prif adeilad. Fodd bynnag, gall gofynion peiriannau yn yr adeilad llai gynnwys aerdymheru ar gyfer gofod swyddfa.

Rhaid i'r datblygwr sicrhau bod unrhyw system awyru sydd i'w gosod wedi'i dylunio'n gywir. Rhaid cyflwyno cynlluniau manwl a manyleb o'r offer a fydd yn cynnwys mesurau lliniaru sŵn, dirgryniad, mygdarth a mowntio gwrth-dirgryniad lle bo angen, a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau'r defnydd.

Rhaid gosod unrhyw system awyru yn unol â'r cynlluniau a'r manylion cymeradwy cyn i'r defnydd ddechrau a rhaid ei chynnal a'i chadw'n barhaol wedi hynny yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Sŵn Danfoniadau Bydd effaith y datblygiad yn dibynnu i raddau helaeth ar yr oriau gweithredu arfaethedig. Mae'n bosibl y bydd eiddo preswyl cyfagos yn destun lefelau sŵn andwyol o gyflenwadau, symudiadau cerbydau a larymau bacio. Nodwn o'r ffurflen gais mai'r oriau agor arfaethedig yw 7 diwrnod yr wythnos, 03:00 tan 18:00. Bydd cerbydau cymalog yn cyrraedd y safle tua 03.00am ac yn trosglwyddo cynhyrchion bwyd ar baletau i gerbydau dosbarthu llai.

Rhagwelir y gellir lliniaru hyn trwy gytuno ar amseroedd dosbarthu addas. Gall yr Awdurdod Cynllunio argymell Amod Cynllunio yn ymwneud â sŵn injan cerbydau danfon a sŵn rheweiddio cerbydau.

Dylid cyflwyno Cynllun Cyflawni a Rheoli Gwasanaeth i'r Awdurdod Lleol a'i gytuno cyn ei ddefnyddio. Dylai'r Cynllun gynnwys manylion penodol am amseriad y cyflenwadau a lliniaru effaith y datblygiad ar yr eiddo preswyl cyfagos.

GOLAU Cyn cychwyn ar y datblygiad, rhaid cyflwyno cynllun i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a derbyn ei gymeradwyaeth yn ysgrifenedig. Dylai'r cynllun nodi'r mesurau i'w cymryd i reoli unrhyw lacharedd neu olau crwydr sy'n deillio o weithrediad goleuadau artiffisial ar y safle. Wedi hynny bydd y goleuadau artiffisial yn cael eu gweithredu yn unol â'r cynllun cymeradwy. Mae hyn er mwyn sicrhau

nad yw golau o'r safle yn achosi niwsans cyhoeddus.

GWASTRAFF Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad yn nodi y bydd gwastraff yn cael ei drin yn unol â pholisïau sbwriel ac ailgylchu Cyngor Gwynedd. Mae gofyn i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth ynghylch darpariaeth ddigonol ar gyfer storio gwastraff a deunyddiau ailgylchadwy a manylion offer rheoli gwastraff priodol (fel byrnwr cardbord a storfa, cynwysyddion ar gyfer gwydr, olew coginio gwastraff a bwyd) os yw'n berthnasol.

Bydd angen i unrhyw gludiant neu offer posibl gael ei gynnwys yn yr asesiad sŵn

Uned Economi a Chymuned:	Diolch am y cyfle i gynnig sylwadau ar y cais isod. Rydym yn croesawu buddsoddiad masnachol yn y Sir, ac yn ystyried ei fod mewn lle addas a phriodol. Nid oes yna unedau addas eraill sydd eisoes yn bodoli yn yr ardal. Nid oes gennym ni, felly, gwrthwynebiad i'r cais.
Uned Dŵr ac Amgylchedd (Draenio):	**Risg Llifogydd a Draenio Tîr** Mae'r datblygiad yn rhannol o fewn parth llifogydd C2. Oherwydd hyn fe adawn CNC i gynnig sylwadau ar faterion risg llifogydd sy'n wynebu'r datblygiad. GWYBODAETH: Mae ein mapiau'n dangos cwrs dŵr (cyffredin) agored yn rhedeg gyda ffin deheuol y safle a fod bwriad croesi'r cwrs dŵr yma gyda mynediad newydd i'r safle. Bydd angen Caniatâd Cwrs Dŵr Cyffredin ar gyfer unrhyw waith a allai effeithio ar lif y cwrs dŵr yma, gan gynnwys gosod cylfat ynddi, a dylid cysylltu â FCRMU@gwynedd.llyw.cymru i gael cyngor pellach. Yn ogystal â hyn cynghorir y datblygwr i beidio codi unrhyw strwythurau o fewn o leia 3m i lan y cwrs dŵr yma gan y gall hyn atal gwaith cynnal a chadw yn y dyfodol. **Sylwadau Corff Cymeradwyo SDC** 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 mae'n debyg bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu. Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn arddangos fod y datblygwr yn bwriadu draenio'r safle mewn modd cynaliadwy addas, ond hyd 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 gyda'r CCS. https://www.gwynedd.llyw.cymru/cy/Trigolion/Cynllunio-a-rheolaeth-

	adeiladu/Cynllunio/System-Draenio-Cynaliadwy.aspx
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Diolch am ymgynghori â Cyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r uchod, a dderbyniwyd gennym ar 19/04/2023. **Perygl Llifogydd** Ymhellach i'n llythyr dyddiedig 18/04/2023, nodwn fod Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (Vale Consultancy). Rhagfyr 2022) wedi ei uwchlwytho i'ch porth cynllunio. Byddem yn cynghori nad yw'r ACLl wedi mynd i'r afael â'n pryderon ynglŷn â'r cynnig. Mae'r ACLl hefyd yn cynnwys (yn Atodiad D) ACLl blaenorol a luniwyd gan Beirianwyr Ymgynghori Cadarn, dyddiedig Mawrth 2021. Mae'n ymddangos bod yr ACLl hwn yn seiliedig ar fodel hydrolig safle-benodol nad ydym wedi cael golwg flaenorol ac y byddai angen adolygiad manwl gan CNC i sicrhau bod y model yn 'addas i'w bwrpas' ac wedi'i adeiladu'n briodol gan ddefnyddio'r canllawiau diweddaraf. Mae gennym bryderon nad yw'r model wedi'i adeiladu'n gywir, er y gellir cadarnhau hyn unwaith y bydd yr ymgeisydd yn cyflwyno'r adroddiad Modelu Hydrolig a'r ffeiliau modelu electronig. Nodir nad yw'r sianel (Penrhyn Cut) wedi cael ei harolygu ac felly mae'n cael ei chynrychioli gan ddata LIDAR yn y model (tybiwyd bod sianel unffurf). Mae'r lwfansau newid hinsawdd anghywir wedi cael eu defnyddio. Mae'r canllawiau diweddaraf yn gofyn am ffactora 30% ar gyfer llif afonol, gweler lwfansau newid hinsawdd ac asesiadau canlyniadau llifogydd | LLYW. CYMRU Mae'r fethodoleg a ddefnyddir i ystyried risg llifogydd mewn mannau eraill, oherwydd dadleoliad trwy godi lefelau'r ddaear yn bryderus ac mae'r cynnydd (os caiff ei fodelu'n gywir) y tu hwnt i'r hyn fyddai'n dderbyniol. Mae'n ymddangos bod asesiad rhwystr wedi'i gerfio allan (er nad oes unrhyw fanylion ychwanegol ar gael) ac yn awgrymu bod lefel llifogydd 'dylunio' ar gyfer canolig neu uchel yn 10.92 i 11.07 medr uwchben *Ordnance Datum*. Mae Paragraff A1.14 o'r TAN yn gofyn i'r datblygiad gael ei gynllunio i fod yn sych ar gyfer y digwyddiad hwn. Mae'r darluniau'n awgrymu lefelau llawr gorffenedig o 10.60m AOD. Mae lefelau presennol y tir yn amrywio o 9.2m AOD i 11.38m AOD. Mae'r FCA yn awgrymu y byddai'r adeilad arfaethedig yn gorlifo yn ystod y digwyddiad llifogydd tebygolrwydd blynyddol o 1% gyda newid hinsawdd o 20% (yn hytrach na 30%). Mae gennym bryderon felly gyda chasgliadau ACLl Vale Consultancy a Cadarn ar gyfer y safle yma. Dylai modelu sy'n benodol i'r safle hysbysu'r holl bartïon perthnasol o risg llifogydd gwirioneddol yn well. Fodd bynnag os yw'r modelu'n anghywir, yna byddem yn dychwelyd yn ôl i'n modelu cyffredinol o'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio. Felly, rydym yn cynghori'r ymgeisydd i gyflwyno rhestr wirio Model Llifogydd wedi'i gwblhau a fydd yn cadarnhau a yw'r asesiad hydrolegol (ar gyfer llif) yn dderbyniol; Mae'r fethodoleg modelu yn dderbyniol; adeiladu modelau ac ati. Mae manylion llawn ynghyd â'r templed rhestr wirio ar gael yn - Cyfoeth Naturiol Cymru / Asesiad Canlyniadau Llifogydd: rhestr wirio model llifogydd. Rydym hefyd yn cynghori'r adroddiad modelu a bod ffeiliau'n cael eu cyflwyno.

Nes bod y model wedi'i asesu a'i gadarnhau fel un derbyniol i hysbysu'r FCA, rydym yn cynnal ein pryderon ynghylch y cynnig datblygu hwn. Pe na bai'r manylion yn cael eu darparu yna efallai y byddwn yn ystyried gwrthwynebu'r cynnig.

Fel y nodwyd yn ein hymateb blaenorol, mae gennym bryderon hefyd ynghylch colli mynediad i alluogi CNC i ddefnyddio ein pwerau caniatAol i gynnal y brif afon (Cyt Penrhyn). Byddai hyn hefyd yn destun trwydded gan CNC.

Gan fod y safle eisoes yn goetir ac yn tybio nad oedd gennym unrhyw ddefnydd cynllunio dilys, byddem yn atgoffa eich awdurdod o'r profion cyfiawnhad yn adran 6.2 o'r TAN.

Ardaloedd Gwarchodedig

Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA)

O'r wybodaeth a ddarparwyd, mae CNC o'r farn y gallai'r cynigion effeithio ar ACA Pen Llŷn a’r Sarnau. Mae'r cais wedi'i leoli o fewn 525 m i'r ACA. Lleolir y safle hefyd gerllaw cwrs dŵr, sy'n arwain at yr ACA i lawr yr afon.

O ystyried y llwybr / cysylltiad posib, os bydd unrhyw achos o lygredd, rydym yn cynghori'n rhaid sicrhau'r amod canlynol yn y caniatâd cynllunio i fod yn sicr na fydd effeithiau andwyol ar y safle. Byddem yn gwrthwynebu'r cais cynllunio os na sicrheir yr amod hwn.

Amod: Ni ddylai unrhyw ddatblygiad, gan gynnwys clirio'r safle, yn cychwyn hyd nes bod Cynllun Rheoli Adeiladu Amgylcheddol (CRhAA) ar draws y safle wedi'i gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Dylai'r CRhAA gynnwys:

• Dulliau adeiladu: manylion deunyddiau, sut y bydd gwastraff a gynhyrchir yn cael ei reoli;

• Rheolaeth Safle Cyffredinol: manylion y rhaglen adeiladu gan gynnwys amserlen, manylion clirio'r safle; manylion am ddraenio yn ystod adeiladu ar y safle, mannau storio, parthau byffer o faint priodol rhwng ardaloedd storio (o rwbel, olewau, tanwyddau, cymysgu concrit a mannau golchi) ac unrhyw gwrs dŵr neu ddraen wyneb.

• Rheoli Bioamrywiaeth: manylion diogelu coed a gwrychoedd; rheolaeth o rhywogaethau ymledol; rhywogaethau a mesurau amddiffyn cynefinoedd, mesurau osgoi a lliniaru.

• Rheoli Pridd: manylion stribed *topsoil*, storio ac amelioreiddio i'w hailddefnyddio.

• Cynllun Meistr CRhAA: manylion ar y graddfa a’r cymalau datblygu; lleoliad tirwedd ac adnoddau amgylcheddol; cynigion dylunio ac amcanion ar gyfer integreiddio a mesurau lliniaru.

• Rheoli Niwsans: manylion y cyfyngiadau i'w cymhwyso yn ystod y gwaith adeiladu gan gynnwys amseru, hyd ac amlder y gwaith; manylion mesurau i leihau sŵn a dirgryniad o weithgareddau pilio, er enghraifft rhwystrau acwstig; manylion mesurau rheoli llwch; mesurau i reoli arllwysiad golau a chadwraeth awyr dywyll.

• Rheolaeth Adnoddau: manylion storio tanwydd a chemegion, gan gynnwys atal llygredd (arllwysiadau); manylion cynhyrchu gwastraff a'i reolaeth;

• Rheoli Traffig: manylion derbyn (*deliveries*) y safle, gweithfeydd (*plant*) ar y safle, cyfleusterau golchi olwynion

• Atal Llygredd: dangos sut y bydd canllawiau perthnasol ar gyfer Atal Llygredd ac arferion gorau yn cael eu gweithredu, gan gynnwys manylion gweithdrefnau arllwysiad brys a chynllun ymateb digwyddiadau.

• Manylion y personau a'r cyrff sy'n gyfrifol am weithgareddau sy'n

gysylltiedig â'r CRhAA a manylion cyswllt brys
• Clerc gwaith tirwedd/ecolegol i sicrhau cydymffurfiaeth adeiladu â chynlluniau a rheoliadau amgylcheddol cymeradwy.

Bydd y CRhAA yn cael ei weithredu fel y'i cymeradwyir yn ystod cyfnodau paratoi ac adeiladu'r safle yn y datblygiad.

Cyfiawnhad: Dylid cyflwyno CRhAA i sicrhau bod mesurau rheoli angenrheidiol yn cael eu cytuno cyn dechrau datblygu a'u gweithredu ar gyfer diogelu'r amgylchedd yn ystod y gwaith adeiladu.
Ni chafodd asesiad o'r effaith sylweddol debygol o dan Reoliad 63 Rheoliadau Cadwraeth Cynefinoedd a Rhywogaethau 2017 ei gynnal gan eich awdurdod neu ni chafodd ei anfon ymlaen i'w ystyried gan Cyfoeth Naturiol Cymru. Os byddwch yn dod i'r casgliad bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o effeithio'n sylweddol ar y safle Ewropeaidd, rydym yn edrych ymlaen at gael ei ail-ymgynghori. Gan nad yw'r asesiad hwn wedi'i gynnal, ni all Cyfoeth Naturiol Cymru gynnig sicrwydd na fyddai'r cynigion yn cael effaith niweidiol ar yr ACA.

Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA)

Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried bod gan y cynigion botensial i effeithio ar SoDdGA Morfa Harlech. Cyhyd ag yr eir i'r afael yn ddigonol â'r llwybrau effaith y cyfeirir atynt uchod ar gyfer yr Ardal Cadwraeth Arbennig, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y bydd nodweddion y Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig hefyd yn cael eu diogelu'n briodol.
Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch rhywogaethau a warchodir yn y cais ac, felly, tybiwn fod eich awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaeth a warchodir yn bresennol.

Tirlun Gwarchodedig

Lleolir y datblygiad o fewn 310m i Barc Cenedlaethol Eryri. Rydym yn nodi nad oes gwybodaeth am asesiadau tirlun wedi ei gyflwyno gyda'r datblygiad arfaethedig ac felly, rydym yn tybio bod eich Awdurdod wedi sgrinio'r cais a dod i'r casgliad bod unrhyw effeithiau ar dirlun yn annhebygol yn unol â pholisi Cynllunio Cymru (PPW 11) Cynllunio Cymru GOV. CYMRU. Os oes angen cyngor pellach arnoch yna ail-ymgynghorwyd â ni.

Rhywogaethau â Warchodir

Nodwn nad oes unrhyw wybodaeth ynghylch rhywogaethau a warchodir yn y cais ac, felly, tybiwn fod eich awdurdod wedi sgrinio'r cais ac wedi dod i'r casgliad nad oes tebygolrwydd rhesymol y bydd rhywogaeth a warchodir yn bresennol.

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), sydd i'w gweld ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posibl ar faterion eraill ac ni ellir diystyru'r posibilrwydd y gallai'r datblygiad arfaethedig effeithio ar fuddiannau eraill.
Atgoffwn yr ymgeisydd am y ffaith mai ei gyfrifoldeb ef yw sicrhau ei fod yn cael yr holl drwyddedau/caniatadau eraill sy'n berthnasol i'w ddatblygiad, yn ogystal â chaniatâd cynllunio. Cyfeiriwch at ein gwefan am fanylion pellach.

Dŵr Cymru:	Cyfeiriwn at eich ymgynghoriad cynllunio ynghylch y safle uchod, ac fe allwn ddarparu'r sylwadau a ganlyn mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Gofynnwn, os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio i'r datblygiad uchod, bod yr Amodau a'r Nodiadau Ymgynghorol a ganlyn wedi'u cynnwys yn y caniatâd i sicrhau nad oes dirywiad i drigolion presennol na'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water. Cyflwr Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd nes bydd cynllun draenio wedi ei gyflwyno ar gyfer y safle ac wedi'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr aflan ac yna'i weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad. Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i’r amgylchedd.
Llywodraeth Cymru, Trafnidiaeth:	Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad o 30 Mawrth 2023 ynghylch y cais uchod, ac yn cynghori bod Llywodraeth Cymru fel awdurdod priffyrdd ar gyfer cefnffordd yr A487 yn cyfarwyddo na roddir caniatâd cynllunio ar hyn o bryd gan nad yw'r ymgeisydd wedi darparu digon o wybodaeth i benderfynu ar y cais. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu'r wybodaeth a ganlyn i gefnogi'r cais hwn neu ailgyflwyno'r cais gyda'r manylion a ganlyn: 1. Rhaid i'r ymgeisydd ddarparu dadansoddiad o'r Traffig Dyddiol Cyfartalog Blynyddol disgwyliedig (AADT - gwerthoedd symud cerbydau) ar gyfer pob dosbarthiad cerbyd sy'n mynd i'r safle; 2. Rhaid i'r ymgeisydd ystyried a all y fynedfa bresennol ar gefnffordd yr A487 ddarparu ar gyfer y symudiadau cerbydau sy'n gysylltiedig â'r datblygiad.
Gwasanaeth Tân:	Mae adroddiad ein harchwiliad wedi ei atodi ynglŷn â'r cais C23/0234/08/LL ynglŷn â mynediad a chyflenwad dŵr. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i gynnig sylwadau ar y mesurau diogelwch tân arfaethedig yn ystod y cyfnod Ymgynghori Rheoliadau Adeiladu. Os bydd angen rhagor o wybodaeth arnoch mae croeso i chi gysylltu â’r swyddog Cydymffurfiaeth.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd 3 rhybudd yng nghyffiniau’r cais a hysbyswyd yr unedau agosaf. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd 12 gwrthwynebiad i’r cais ar sail: • **Graddfa, lleoliad –** Dyblu maint yr ystâd ddiwydiannol, lleoliad anaddas, adeilad allan o gymeriad ar adeiladau presennol yn yr ystâd, effaith gweledol. Angen defnyddio lleoliadau ar gyrion Porthmadog neu eiddo gwag yn hytrach na datblygu safle newydd.

- **Mwynderau** – Safle yn agos iawn i dai preswyl, pryderon am effaith negyddol a niwsans ar drigolion cyfagos.
- **Defnydd** – Natur y defnydd yn mynd i fod yn wahanol i ddefnyddiau presennol ar yr ystâd ddiwydiannol. Oriau gweithredu – 3 y bore 7 diwrnod o'r wythnos.
- **Sŵn** – Unedau rhewgelloedd a generaduron yn debygol o greu sŵn a niwsans cyson, effeithio ar safon iechyd a cwsg trigolion cyfagos. Sŵn o loriau HGV am 3 y bore ar ardal breswyl dawel.
- **Llygredd-** Mygdarth, potensial i lygru'r afon gyda atgyweiriadau loriau, llygredd goleuni. Cemegion peryglus yn cael eu storio ar y safle.
- **Llifogydd** – Safle yn profi llifogydd cyson o'r ffosydd, dŵr yn sefyll ar y safle er ei bod wedi bod yn sych am gyfnod hir, pryder am gynnydd ac ail leoli problemau llifogydd.
- **Ffyrdd** – Gwelededd o'r gyffordd, cefnffordd A487 yn brysur wedi profi llawr o ddamweiniau.
- **Bioamrywiaeth** – Safle wedi ei ddynodi yn Safle Bywyd Gwyllt Lleol ond wedi ei glirio'n ddiweddar a coed a bioamrywiaeth wedi ei golli. Cais diweddar wedi ei wrthod yn y cyffiniau ble tynnwyd sylw fod rhestr hir o rhywogaethau gwarchodedig amrywiol yn y cyffiniau a thir gwlyb. Angen adfer y tir yn ôl i'w gyflwr gwreiddiol, angen tirlunio.
- **Gwaith anawdurdodedig -** Safle wedi ei glirio ymhell cyn y cais, cwestiynu os oes trwydded a chaniatâd wedi bod am y mewn lenwi.
- Datblygiad ddim yn fuddiol i Penrhyndeudraeth.

5. Asesiad o'r 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. Mae'r safle hwn tu allan ond yn cyffwrdd ffin datblygu Canolfan Wasanaeth Leol Penrhyndeudraeth ar ddwy ochr fel y dangosir ym Mapiau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl), felly yn cael ei ystyried yn safle cefn gwlad. Datgan polisi PCYFF 1 y CDLl, y tu allan i ffiniau datblygu bydd cynigion yn cael eu gwrthod oni bai eu bod yn unol â pholisi penodol yn y Cynllun neu ym mholisïau cenedlaethol neu fod y cynnig yn dangos fod ei leoliad cefn gwlad yn hanfodol.

5.2 Yn y man cyntaf, dylid asesu egwyddor y bwriad yn erbyn gofynion Polisi Strategol PS 13 (Darparu ar gyfer economi ffyniannus). Wrth gyfeirio at hyrwyddo a hwyluso twf economaidd, mae maen prawf 3 o PS13 yn nodi:-

> *"3. Hwyluso safleoedd priodol a ddaw ar gael ar hap er mwyn diwallu anghenion ymhellach i'r hyn a nodir ym maen prawf 1 yn unol ag egwyddorion Polisi Strategol PS 5 a Pholisi Strategol PS 6 a Strategaeth Ofodol y Cynllun er mwyn sicrhau fod cyfleoedd economaidd yn cael eu huchafu;"*

Cwestiynir os yw'r safle heb ei ddatblygu'n flaenorol yn briodol i'r datblygiad, ble mae maen prawf 2 o bolisi strategol 5 datblygu cynaliadwy yn gofyn rhoddi blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol, gan flaenoriaethu ailddefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen oddi mewn i ffiniau datblygu neu yn y mannau mwyaf priodol tu allan iddynt.

5.3 Ymhellach, gan fod y bwriad yn ymwneud ac un defnyddiwr ar safle mawr a leolir union wrth ymyl ffin datblygu canolfan wasanaeth leol Penrhyndeudraeth, ystyrir yn briodol asesu

addasrwydd y bwriad yn erbyn gofynion Polisi CYF 4 (Mentrau diwydiannol neu fusnes newydd ar gyfer un defnyddiwr mawr oddi ar safleoedd wedi eu gwarchod neu eu dynodi ar gyfer cyflogaeth). Nodir y meini prawf perthnasol fel a ganlyn:-

2. *Fod yna dystiolaeth gadarn yn cael ei gyflwyno yn cyfiawnhau'r angen ar gyfer y datblygiad gan gymryd i ystyriaeth y profion cenedlaethol a osodir ym Mholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 23;*
3. *Ble yn briodol, defnyddir adeilad presennol er mwyn diwallu'r angen neu safle a ddatblygwyd o'r blaen er mwyn diwallu'r angen;"*
4. *Bod graddfa, math a dyluniad y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a'r ardal leol ai fod yn gydnaws â defnyddiau presennol ar y safle*

5.4 Cais gan gwmni Castell Howell Foods ydyw, sydd wedi ehangu i Ogledd Cymru yn ddiweddar ac yn chwilio am leoliad newydd i dyfu'r busnes. Mae'r cwmni'n gweithredu o ystâd ddiwydiannol Penamser, Porthmadog ar hyn o bryd ond deallir nad yw'r adeilad yn addas i sefydlu yn hir dymor. Fe nodir yn Natganiad Dyluniad a Mynediad gyda'r cais fod bwriad cyflwyno asesiad o brawf dilyniannol er mwyn adnabod safleoedd cyflogaeth eraill a allai fod yn addas ar gyfer y defnydd a phrofi cydymffurfiaeth gyda maen prawf 2. Serch hynny, ni ddarparwyd y wybodaeth hon. Byddai derbyn gwybodaeth o ran y safleoedd eraill a ystyriwyd a chyfiawnhad pam mai'r safle hwn a ystyrir fwyaf addas ar gyfer y defnydd yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda maen prawf 2 a 3 o'r Polisi. Yn absenoldeb y wybodaeth hon, nid yw'n bosib dod i gasgliad ynglŷn â chydymffurfiaeth y bwriad gyda Pholisi CYF 4.

Materion Llifogydd

5.5 Mae rhan helaeth o'r safle'r cais o fewn parth llifogydd C2 fel y dangosir ym Mapiau Perygl Llifogydd Llywodraeth Cymru, felly mae materion llifogydd ymysg prif ystyriaethau'r cais. Datgan maen prawf 4 o bolisi Strategol PS 6 y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd, oni bai y gellir dangos yn glir nad oes unrhyw risg yn bodoli neu fod modd rheoli'r risg.

5.6 Rhaid asesu derbynioldeb y cynnig o dan ystyriaethau polisi cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd yn yr achos hwn. Cyflwynwyd Asesiad Canlyniadau Llifogydd fel gwybodaeth ar y cais. Mae natur y datblygiad dan sylw, sef Depo Dosbarthu (dosbarth defnydd B2 a B8) mewn perthynas â busnes darparwyr bwyd, yn disgyn o dan gategori 'Datblygiad sy'n llai agored i niwed', sy'n cynnwys defnyddiau megis diwydiant cyffredinol, cyflogaeth fasnachol a man werthu ymysg rhai. Mae NCT 15 yn ei gwneud yn glir na ddylid caniatáu "Datblygiad sy'n agored iawn i niwed", fel defnyddiau preswyl, ym mharth C2 ond gellir caniatáu datblygiadau newydd ym mharthau C1 a C2 pan fydd yr Awdurdod Cynllunio yn penderfynu bod cyfiawnhad i'w leoli yno. Yr unig adeg y bydd cyfiawnhad i ddatblygiad o'r fath, yw pan ellir dangos:-

i. *Bod rhaid iddo fod ym mharth C er mwyn hybu, neu fod yn rhan o, strategaeth adfywio neu strategaeth gan yr awdurdod lleol sy'n angenrheidiol er mwyn cynnal anheddiad sy'n bodoli'n barod ,* ***neu,***

ii. *Bod rhaid ei leoli ym mharth C er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth allweddol sy'n cael eu cefnogi gan yr awdurdod lleol a phartneriaid allweddol eraill er mwyn cynnal anheddiad neu ranbarth sy'n bodoli'n barod.*
yn ogystal ***â,***

iii Bod y cais yn cyd-fynd ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru ac yn unol â'r diffiniad o dir sydd wedi ei ddatblygu'n barod (Polisi Cynllunio Cymru ffigur 2.1) ***a,***

iv Bod canlyniadau posib unrhyw lifogydd, yng nghyd-destun y math o ddatblygiad, wedi cael eu hystyried a'u bod yn dderbyniol yn ôl y meini prawf a restrir yn adran 5 a 7 ac yn Atodiad 1.

5.7 Mae cynnal ac adfywio anheddiad a hybu cyflogaeth yn rhan o amcanion yr awdurdod lleol, fodd bynnag rhaid bod yn gwbl sicr mai'r safle arfaethedig yw'r lle priodol ar gyfer y bwriad a

chyfiawnhad teilwng dros greu datblygiad o’r newydd mewn lleoliad o fewn parth C2. Yn absenoldeb prawf dilyniannol, nid ydym wedi ein argyhoeddi mai’r safle arfaethedig yw’r safle gorau ar gyfer y datblygiad felly ni ellir bod yn glir fod y bwriad yn cwrdd a gofynion profion i ac ii uchod.

5.8 Tir gwyllt a choediog oedd y safle hyd at yn lled ddiweddar, ond bellach mae’r llystyfiant wedi ei glirio a’r safle wedi ei orchuddio â wyneb craidd caled. Ni fyddai angen hawl i glirio’r coed ond ystyrir y wyneb caled yn ddatblygiad anawdurdodedig. Yn nhermau Cynllunio, ni ellir ystyried y safle yn dir a ddatblygwyd o’r blaen, felly mae’r bwriad yn ei hanfod yn groes i bwynt iii o’r profion uchod.

5.9 O safbwynt prawf iv. Cyflwynwyd Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd (ACLl) fel gwybodaeth ar y cais ac fe ymgynghorwyd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) arno. Ymddengys nad yw’r ACLl wedi mynd i’r afael â phryderon CNC am y cynnig ac nad yw’r model cywir na’r lwfans hinsawdd gywir wedi eu defnyddio i lunio’r ACLl. Fe nodir yn eu sylwadau nad yw’r fethodoleg a ddefnyddir i ystyried risg llifogydd mewn mannau eraill, oherwydd dadleoli yn sgil yr angen i godi lefelau’r tir ar gyfer y datblygiad, yn bryder iddynt a byddai’r cynnydd y tu hwnt i’r risg a fyddai’n dderbyniol ganddyn. Maent hefyd yn bryderus ynglŷn â cholli mynediad CNC i gynnal prif afon y Cyt sy’n rhedeg gyda chefn y safle. Fe welir o luniau fod dŵr yn cronni yng nghefn y safle, sy’n bryder. Ar sail sylwadau CNC nid yw’r canlyniadau’r ACLL yn dderbyniol, ac nid yw’r bwriad yn cwrdd â gofynion maen prawf iv o’r profion uchod.

5.10 Fe nodir fod Mapiau Llifogydd ar gyfer Cynllunio (MLIC) yn Nodyn Cyngor Technegol diwygiedig sydd i fod i gael ei fabwysiadu’n fuan, yn dangos y mwyafrif o’r safle o fewn Parth Llifogydd 3 (afonydd). Mae’r NCT 15 arfaethedig yn fwy llym ynglŷn â rheolau datblygu ar barthau llifogydd 3 a dim ond mewn achosion eithriadol ceir datblygu arnynt a hynny os yw’n disgyn o dan ddiffiniad tir a ddatblygwyd o’r blaen. Byddai’r bwriad felly yn groes i brofion y NCT arfaethedig hefyd, a ni chredir bod rheswm eithriadol yn bodoli yn yr achos yma i ddatblygu’r safle.

5.11 Ar sail yr asesiad uchod, ystyrir fod egwyddor y bwriad yn groes i sawl polisi, yn cynnwys PCYFF 1 am nad oes cyfiawnhad i ddatblygu tu allan i ffin, maen prawf 3 o bolisi strategol 13 a CYF 4 gan na ellir ei ystyried yn safle ar hap priodol oherwydd ei leoliad o fewn parth llifogydd a diffyg cyfiawnhad am y lleoliad ynghyd â Pholisi Strategol 6 a phrofion cyfiawnhad i-iv Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15 Datblygu a Pherygl Llifogydd.

Mwynderau Gweledol

5.12 Bwriedir codi dau adeilad fel rhan o’r bwriad, gyda’r adeilad dosbarthu yn mesur oddeutu 545m2 a’r adeilad gweinyddol a chynnal a chadw yn mesur 247m2, felly yn adeiladau swmpus eu maint. Dyluniad diwydiannol sydd iddynt, gyda gorffeniad cladin wedi eu hinsiwleiddio ond ni fanylir ar liw'r unedau. Fe nodir bod cymysgedd o liwiau i’r unedau presennol ar yr ystâd. Bwriedir gosod ffens ddiogelwch uchel o amgylch terfynau’r safle ac wyneb concrit hefyd. Yn sicr, mae’r gwaith o glirio llystyfiant wedi golygu bod y safle yn fwy agored bellach, serch hynny mae ychydig o lystyfiant yn parhau fel sgrin denau ar rannau o derfyn gogleddol a gorllewinol y safle. O ystyried bod yr unedau arfaethedig tu ôl a chyfochrog ac adeiladau diwydiannol presennol, felly’n rhannu’r un cyd-destun gweledol ni chredir y byddai’r datblygiad yn sefyll allan yn anghydnaws ar y safle yma. Byddai’r bwriad o fewn cnewyllyn a llinell datblygu’r ystâd bresennol, heb ymledu’n annerbyniol i gefn gwlad. Byddai modd gosod amodau i reol lliw gorffeniad yr unedau a chynnwys amodau tirlunio i helpu’r unedau ymdoddi i’r safle. O ystyried ei gyd-destun, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn peri niwed annerbyniol i fwynderau gweledol yr ardal o fewn y safle penodol hwn ac felly ni ystyrir yn groes i ofynion polisi PCYFF 3 y CDLl. Nid yw hyn fodd bynnag yn goresgyn gweddill ein pryderon am y safle.

Mwynderau Preswyl

5.13 Mae'r ystâd ddiwydiannol wedi ei leoli ar gyrion Penrhyndeudraeth, a safle'r cais yn agos i'r fynedfa, tu ôl a chyfochrog i adeiladau diwydiannol presennol a chyfochrog a chae Clwb Pêl-droed Penrhyndeudraeth. I gefn y safle ceir cae amaethyddol a thu hwnt i hwnnw ardal o dai preswyl Pant ar amrywiol lefelau ar y llethr. Oherwydd y pellter o'r tai nid oes pryderon goredrych a phreifatrwydd yn codi fodd bynnag, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau gan breswylwyr cyfagos yn mynegi pryder am natur gweithgarwch y datblygiad. Sŵn a niwsans oedd ymysg y prif bryderon, gydag oriau gweithredu rhwng 3 y bore a 6 yr hwyr 7 diwrnod o'r wythnos yn ofid, gyda'r potensial i gerbydau nwyddau trwm HGV, peiriannau a rhewgelloedd achosi aflonyddwch. Fe ddadleuir bod natur y gweithgarwch yn wahanol i ddefnydd a natur presennol unedau'r ystâd. Ystyrir fod sail i bryder y trigolion cyfagos, y gallai natur y gweithgarwch, y mynd a'r dod cyson a'r sŵn tebygol allu achosi aflonyddwch sŵn a phrysurdeb i'r ardal breswyl gyferbyn.

5.14 Ymgynghorwyd gydag Uned Gwarchod y Cyhoedd sydd o'r farn y gallai'r defnydd masnachol, sŵn cerbydau, prosesau llwytho a dadlwytho, traffig, man cynnal a chadw ac offer a pheiriannau'r safle i gyd gyfrannu at sŵn o'r safle. Fe nodir, er bod bwriad gosod ffens acwstig i'r ffin ogleddol eu bod o'r farn y bydd angen cyflwyno asesiad sŵn ar gyfer y safle. Ni ofynnwyd i'r datblygwr gyflwyno â mynd i'r costau o gyflwyno asesiad sŵn, gan fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisi ac ni fyddai canlyniadau Asesiad Sŵn yn debygol o wneud unrhyw wahaniaeth i'r argymhelliad.
Er yn cydnabod bod niwsans sŵn yn cael ei reoli gan ddeddfwriaeth ar wahân, mae gan y datblygiad y potensial i achosi lefel annerbyniol o darfu. Yn absenoldeb Asesiad Sŵn, nid yw'r Awdurdod Cynllunio yn gallu asesu i sicrwydd na fyddai effaith ar fwynderau trigolion cyfagos yn sgil y datblygiad. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisi PCYFF 2 y sy'n ceisio atal effeithiau niweidiol, aflonyddwch, sŵn annerbyniol ar feddianwyr preswylfeydd lleol.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.15 Gwasanaethir y safle gan gefnffordd yr A487 a ffordd ddi-ddosbarth yr ystâd ddiwydiannol a byddai'r fynedfa arfaethedig wedi ei lleoli oddi ar honno. Mae'r safle yn agos i brif fynedfa'r ystâd a ger tro yn y ffordd. Nodir fod blaen y safle eisoes wedi ei agor a ffens ddiogelwch dros dro wedi ei gosod arni ond nid oes mynedfa ffurfiol wedi ei gosod. Fe ddengys 30 o fannau parcio ceir a lle i 21 o loriau barcio dros nos o fewn y safle, felly byddai'n debygol fod symudiadau trafnidiaeth yn gymharol uchel. Gofynnodd yr Uned Drafnidiaeth fod cynllun mynediad i'r safle yn cael ei gyflwyno yn dangos symudiadau troi cerbydau nwyddau trwm i mewn ac allan o'r safle a'r lleiniau gwelededd. Derbyniwyd cadarnhad yn ddiweddarach fod yr uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r cynllun a dderbyniwyd, gan gynnwys amodau a nodiadau safonol i'w cynnwys pe caniateir y cais.
Gofynnwyd am wybodaeth ychwanegol gan Uned Gefnffyrdd Llywodraeth Cymru hefyd, gan gynghori na ddylid caniatáu'r cais oherwydd bod gwybodaeth annigonol wedi ei dderbyn. Fe ofynnwyd am wybodaeth ynglŷn â symudiadau dyddiol cyfartalog blynyddol a ragwelir i'r mathau o gerbydau fyddai'n defnyddio'r safle a gwybodaeth i ddangos fod mynedfa gerbydol yr ystâd ddiwydiannol i'r gefnffordd yn gallu delio gyda'r symudiadau traffig o'r datblygiad. Fe basiwyd y sylwadau ymlaen i'r asiant ond ni dderbyniwyd y wybodaeth yn yr amser a gyflwynir yr adroddiad hwn. Ar sail sylwadau'r Uned Gefnffyrdd Llywodraeth Cymru am y diffyg gwybodaeth, ni ellir gwarantu fod y fynedfa a'r symudiadau traffig yn addas i sicrhau gweithrediad diogel o'r gefnffordd. Mae'r bwriad felly yn gwrthdaro a pholisi TRA 4 a NCT 18: Trafnidiaeth.

Materion Bioamrywiaeth

5.16 Mae'r safle wedi ei adnabod fel Safle Bywyd Gwyllt Lleol ymgeisiol (1084 Pen y Bwlch) a ddewiswyd oherwydd ei goedlan wlyb a rhywogaethau. Mae gwaith clirio sylweddol wedi cymryd lle yn ddiweddar a'r mwyafrif helaeth o'r llystyfiant, ac eithrio rhannau o'r terfyn ochr a chefn, wedi eu colli. Mae hyn yn bryder sydd wedi ei godi yn y gwrthwynebiadau lleol. Derbyniwyd sylwadau gan yr Uned Bioamrywiaeth yn gwrthwynebu'r cais. Nid oedd unrhyw orchmynion gwarchod coed yn bodoli ar y tir, felly ni fyddai angen caniatâd i dorri a chlirio llystyfiant o'r safle. Ar sail cyflwr presennol y safle, credir fod dynodiad Safle Bywyd Gwyllt Lleol wedi ei gyfaddawdu i bob pwrpas. Ystyrir felly, i gydymffurfio a gofynion polisi AMG 5, y byddai'n briodol a rhesymol gosod amodau tirlunio a gwella bioamrywiaeth i ddigolledu am y golled o goed a bywyd gwyllt ar y safle. Gydag amodau tirlunio a phlannu ar y terfynau ystyrir y gallai'r bwriad fodloni gofynion polisi AMG 5 y CDLl, fodd bynnag nid yw hyn yn gorbwyso ffaith fod egwyddor y bwriad yn ei hanfod yn groes i bolisi.

Materion yr Iaith Gymraeg

5.17 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg, lle'n berthnasol ac fe ategir hyn ym mharagraff 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2021) ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.

5.18 Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi ei hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl a Diagram 5 o Ganllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy. Nodir mai cyfanswm arwynebedd yr unedau yw 792m2 a chan hynny nid yw'r trothwy arwynebedd ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1 wedi ei gyrraedd. Nid yw'r wybodaeth ar y cais yn manylu faint o weithwyr fydd yn cael ei gyflogi ar y safle, pe fyddai 50 neu fwy o weithwyr yn cael eu cyflogi drwy'r datblygiad fe ddylid cyflwyno Datganiad Effaith Iaith Gymraeg. Hyd yn oed os na gyrhaeddir y lefelau cyflogaeth hyn, ac na fyddai angen Datganiad Effaith Iaith Gymraeg mae'r arweiniad a gynhwysir yn Atodiad 5 o'r CCA 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. Byddai disgwyl felly bod y datblygwr yn cyflwyno Datganiad ar sut a roddir ystyriaeth i'r Gymraeg wrth lunio'r bwriad. Mae cyfeiriad bychan yn y Datganiad Dylunio a mynediad gyda'r cais yn nodi fod mwyafrif y gweithwyr presennol yn lleol ac yn siarad Cymraeg, ac y byddai'r datblygiad yn fodd o helpu'r gweithlu presennol i gadw eu swyddi a thwf y cwmni'n debygol o gael effaith positif ar yr Iaith Gymraeg ar economi leol. Ni chyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg fodd bynnag, ac ni aethpwyd ati i ofyn amdano gan na fyddai canlyniadau'r Datganiad yn gwyrdroi'r farn fod egwyddor y bwriad yn groes i bolisi. Mae diffyg gwybodaeth felly am ystyriaethau'r iaith Gymraeg ar y cais, sy'n groes i faen prawf 4 o Bolisi PS5 a gofynion Polisi PS1 y CDLl, atodiad 5 y CCA, Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Gymraeg (2017) ag o fewn paragraffau 3.25 i 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y bwriad yn erbyn y polisïau perthnasol, down i'r casgliad fod y datblygiad yn groes i egwyddorion lleoli gyda diffyg cyfiawnhad a phrawf dilyniannol dros ddewis y lleoliad. Mae materion llifogydd hefyd ymysg y prif ystyriaethau, gyda diffyg cydymffurfiaeth â gofynion profion y NCT 15 a'r Asesiad Canlyniadau Llifogydd heb ddilyn y modelau cywir. Mae diffyg gwybodaeth ar y cais yn golygu na ellir asesu effaith y bwriad ar fwynderau trigolion cyfagos, effaith ar y gefnffordd nac effaith ar yr iaith Gymraeg. Er bod rhai elfennau yn dderbyniol, nid yw'n gorbwyso'r ffaith fod egwyddor y bwriad yn methu cyfarfod profion cyfiawnhad polisi Cenedlaethol Nodyn Cyngor Technegol 15. Ni chyflwynwyd unrhyw

Ymholiad Cyn Cais ar gyfer y bwriad, ble y byddai materion o’r fath wedi eu codi. Ar sail yr asesiad, nid oes dewis ond gwrthod y cais am y rhesymau canlynol.

7. Argymhelliad:

1. Ni gyflwynwyd tystiolaeth ddigonol gyda'r cais i brofi bod angen ar gyfer uned ddiwydiannol newydd ar dir ar hap tu allan i ffin heb ei ddatblygu’n flaenorol ac o fewn parth llifogydd C2, ac ni chyflwynwyd tystiolaeth trwy ddefnyddio’r prawf dilyniannol i ddangos nad oes safle amgen addas o fewn ffiniau datblygu’r ganolfan leol neu aneddleoedd cyfagos. O ganlyniad, ystyrir fod y datblygiad, oherwydd natur ei leoliad, yn groes i amcanion maen prawf 3 polisi PS 13, maen prawf 2 polisi PS 5 a pholisi CYF 4 Cynllun datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2. Fe fyddai lleoli’r datblygiad arfaethedig ar y safle hwn yn groes i’r cyfarwyddyd a roddir yn Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 15: Datblygu a Pherygl o Lifogydd gan fod rhan helaeth o’r safle o fewn parth llifogydd C2 fel y’i hadnabyddir gan “Fapiau Cyngor ar Ddatblygu” a Pharth Llifogydd 3 (Afonydd) a ddangosir ar y Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio (FMfP). Nid yw’r safle yn cyfarfod a phrofion cyfiawnhad lleoli, pwynt i - iv yn rhan 6 y NCT gan ni dderbyniwyd cyfiawnhad dros leoliad y safle tu allan i’r ffin datblygu, na ellir ei ystyried yn dir a ddatblygwyd o’r blaen ac nid yw’r Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi ein argyhoeddi na fyddai risg llifogydd. Mae’r bwriad felly yn groes i ofynion Nodyn Cyngor Technegol 15 ynghyd â pholisi PS6 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn sy’n datgan y dylid lleoli datblygiadau newydd i ffwrdd o ardaloedd lle mae risg llifogydd a pholisi PCYFF 1 sy’n rhwystro datblygiadau tu allan i ffiniau ble na ellir profi bod lleoliad cefn gwlad yn hanfodol.

3. Byddai sefydlu Depo dosbarthu ynghyd â’r gweithgarwch mynd a dod cysylltiedig, gyda’r potensial i achosi aflonyddwch sŵn a tharfu, ac yn absenoldeb Asesiad Sŵn nid oes sicrwydd na fyddai’r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau’r cymdogion cyfagos, felly yn groes i egwyddorion polisi PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017).

4. Nid oes gwybodaeth ddigonol wedi ei gyflwyno ynglŷn â symudiadau dyddiol cyfartalog tebygol y datblygiad a gallu’r i gyffordd y gefnffordd ymdopi gyda’r symudiadau trafnidiaeth cysylltiedig a’r datblygiad, i sicrhau gweithrediad diogel o’r briffordd. Yn unol gyda chyfarwyddyd Llywodraeth Cymru ac yn absenoldeb y wybodaeth ystyrir fod y bwriad yn gwrthdaro â gofynion pholisi TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (Gorffennaf 2017) a gofynion TAN 18: Trafnidiaeth (2007).

5. O ganlyniad i ddiffyg gwybodaeth perthnasol gyda’r cais cynllunio, nid yw’r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi’i argyhoeddi na fydd effaith negyddol ar yr iaith Gymraeg yn unol â maen prawf 4 o Bolisi PS5 a gofynion Polisi PS1 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017), Atodiad 5 o Ganllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019) a chyngor cenedlaethol a chynhwysir ym mharagraff 3 Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a’r Gymraeg (2017) ag o fewn paragraffau 3.25 i 3.29 o Bolisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11 (2021).