Rhif: 2

Cais Rhif:	**C24/0071/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**05/02/2024**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Codi 10 uned ddiwydiannol, mynediad newydd, parcio a thirlunio.**
Lleoliad:	**Cnc Fuels Parc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor, Gwynedd, LL57 4BG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDA AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi adeilad ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Fe fyddair adeiladau wedi ei rannu'n ddeg uned, gyda'r bwriad o gael caniatâd o fewn Dosbarthiad Defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol) fodd bynnag nid oes defnyddwyr penodol eto ar gyfer yr unedau. Fe fyddai hwn y cam cyntaf o fwriad am dri adeilad cyffelyb ar safleoedd cyfagos.

1.2 Fe fyddai gan yr adeilad arwynebedd llawr o 995m^2 ac fe fyddai'n 8.2m at frig y to. Fe orchuddir y waliau a’r to gyda phaneli dur proffil. Fe fyddai'r llain o amgylch yr adeilad 1 yn 0.9 ha ac fe fyddai'n cynnwys 31 gofod parcio (gan gynnwys 10 ar gyfer yr anabl).

1.3 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin.

1.4 Mae'r safle wedi’i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i’r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y’i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) . Mae’r safle hefyd o fewn Parth Clustogi Heneb Gofrestredig Cofeb Grog a Chwrsws Llandygai (CN 153)

1.5 Fe gyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi’r cais:
- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Strategaeth Draenio
- Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu (CTMP)

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 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). 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, ac 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. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni’r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

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

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

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

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 4 : Diogelu safleoedd nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau

2.5 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12, 2024

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad Awgrymu i'r ymgeisydd i gysylltu â Chomisiynydd y Gymraeg er mwyn ceisio gwybodaeth am y “Cynnig Cymraeg”.
Uned Trafnidiaeth:	Heb dderbyn ymateb
Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth)	Dim yn cynnig cyfarwyddid yn yr achos hwn.

Uned Llwybrau	Ni fydd effaith ar unrhyw hawl tramwy cyhoeddus o'r datblygiad yma.
Adran Economi a Chymuned	Heb dderbyn ymateb
Uned Iaith	Croesawu'r bwriad i wneud defnydd o enwau Cymraeg ac i gyhoeddi dogfennau dwyieithog. Mynegi pryder nad oes tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau y bydd y datblygiad yn cynyddu defnydd o'r iaith Gymraeg. Annog yr ymgeisydd i gysylltu â Chomisiynydd y Gymraeg er mwyn ceisio gwybodaeth am y "Cynnig Cymraeg".
Gwarchod y Cyhoedd :	Gofyn am amodau er mwyn : • Sicrhau y cyflwynir manylion unrhyw offer mecanyddol / ffliw allanol cyn eu gosod ar yr adeilad • Dylid cyflwyno cynllun insiwleiddio sŵn er sicrhau mwynderau preswylwyr eiddo gerllaw • Awgrymu gosod amodau ar gyfer amseroedd gweithredu • Ni ddylid dod ag unrhyw uned i ddefnydd hyd nes bydd cysylltiad gyda'r garthffos gyhoeddus wedi ei gwblhau. • Dylid gweithredu'n unol a'r CTMP a gyflwynwyd • Dylid cytuno manylion unrhyw oleuadau allanol cyn eu gosod ar y safle.
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Dŵr Cymru	Gofyn am amod er cytuno'r fethodoleg ar gyfer gwaredu dŵr aflan a chyfarwyddid ar gyfer y datblygwr
Network Rail	Dim gwrthwynebiad
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Nid oes unrhyw oblygiadau archeolegol o'r cais hwn..
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben a derbyniwyd gwrthwynebiad gan yr Aelod Lleol gan nad oes tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau y bydd y datblygiad yn cynyddu defnydd o'r iaith Gymraeg.

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 yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLl ond mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLl, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Datblygu Economaidd

5.2 Fe warchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL ac mae'r cynnig hwn ar gyfer unedau busnes o fewn dosbarth defnydd B2 yn gyson gyda'r gofyn polisi hwn.

5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLl yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i alluogi cyflogwyr ymsefydlu busnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar gyfer defnydd addas ar raddfa briodol ar gyfer ei leoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLl.

Dyluniad, mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd 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.

5.5 Er yn eithaf mawr, fe fyddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Mae'r safle'n guddiedig o fannau cyhoeddus oherwydd tyfiant presennol a'r sgrinio naturiol a roddir gan y dirwedd. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y safle busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

5.6 Mae eiddo preswyl oddeutu 130m o'r safle ac wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio o'r safle. Fodd bynnag, rhaid nodi y gall busnesau yn nosbarth defnydd B2 fod yn rhai sy'n gallu creu effeithiau sŵn sylweddol ac nid oes unrhyw sicrwydd beth fydd y defnydd terfynol yr unedau, yn wir nid oes dim o safbwynt cynllunio i atal yr adeilad cyfan rhag cael ei weithredu fel un uned ddiwydiannol fawr. Yn absenoldeb unrhyw asesiad sŵn penodol ar gyfer y deunyddiau posib, fe gredir ei fod yn rhesymol cadw at oriau gweithredu yn ystod diwrnod gwaith arferol hyd nes y gellid dangos na fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o unrhyw weithgaredd penodol. Fe fydd yn agored i unrhyw fusnes unigol rhoi cais i mewn i amrywio eu horiau gweithredu, yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd.

5.7 Fe awgrymodd Uned Gwarchod y cyhoedd gosod sawl amod ychwanegol er sicrhau na fydd niwed i fwynderau'r anheddau sy'n ffinio gyda'r stad. Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, o osod amodau priodol a chadw at oriau gweithredu rhesymol, ni chredir bydd y busnesau hyn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

5.8 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd ar y safle dan ei ddynodiad yn y CDLL ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

5.9 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth ac mae gofod parcio helaeth wedi ei glustnodi o amgylch y safle. Wrth ystyried y byddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol, derbynnir bod yr isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafnidiaeth debyg i'r hyn sy'n debygol o ddeillio o'r safle hwn. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre' Llandygai oddeutu 450m i fwrdd. Fe gredir felly bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y briffordd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.10 Yn unol â gofynion Polisi Cynllunio Cymru (Chwefror 2024) mae'n ofynnol cyflwyno Datganiad Seilwaith Gwyrdd i gefnogi pob cais cynllunio er mwyn dangos sut bydd y datblygiad dan sylw yn cyfrannu tuag at wella bioamrywiaeth yng Nghymru. Mae'r ymgeiswyr yn ymwybodol o hyn ond ar adeg ysgrifennu'r adroddiad nid oedd datganiad wedi ei dderbyn. Fe adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, wrth ystyried lleoliad y bwriad, ar safle diwydiannol presennol, fe gredir y byddai'n briodol ceisio sicrhau gwelliannau bioamrywiaeth sy'n cyfrannu at y seilwaith gwyrdd drwy amod cynllunio priodol i gytuno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth cyn dechrau datblygu'r safle. O wneud hynny fe gredir y byddai'r datblygiad yn gyson gyda PCC ac yn cydymffurfio â gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n anelu at warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Ieithyddol

5.11 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015 mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy' yn rhoi arweiniad pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau i'r iaith Gymraeg fod yn cael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. 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 Datganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno er cefnogi'r cais hwn a daw'r Datganiad i'r casgliad nad oes angen

cyflwyno Datganiad Iaith Cymraeg er mwyn cefnogi’r cais, a hynny’n benodol gan nad yw’r trothwyon a osodir o fewn y meini prawf i Bolisi PS1 wedi ei gyrraedd.

5.12 Gan eithrio’r datblygiadau sy’n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i’r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 o’r CCA. 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. Mae’r Datganiad Ieithyddol a gyflwynwyd yn cyfeirio tuag at yr ystyriaeth sydd wedi ei roddi i’r Gymraeg wrth lunio’r bwriad. Daw’r Datganiad i’r casgliad na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol i’r Iaith Gymraeg ac yn wir y byddai’n debygol bydd y datblygiad yn cynyddu defnydd ac amlygiad yr Iaith Gymraeg yn lleol. Mae’r adroddiad yn nodi’r pwyntiau isod:

- Mae’r ymgeisydd yn enedigol o Ynys Môn gyda chysylltiad lleol cryf ac yn bwriadu cyflogi gweithwyr lleol.
- Fydd caniatáu’r cais yn galluogi'r ymgeisydd i aros a gweithio yn ei gynefin lleol.
- Mae’r ymgeisydd yn bwriadu cyflenwi bob hysbyseb a llenyddiaeth sy’n ymwneud â’r datblygiad yn ddwyieithog.
- Fydd enwau Cymraeg yn dilyn nodweddion lleol yn cael eu cyflwyno ar gyfer yr unedau diwydiannol.
- Mae’r ymgeisydd wedi cael ymholiadau gan nifer o fusnesau lleol sydd â diddordeb mewn llogi’r unedau gorffenedig.
- Fydd y datblygiad yn hybu busnesau gwasanaeth lleol eraill trwy ddenu busnesau chynyddu masnach yn yr ardal.

5.13 Fe dderbyniwyd ymateb oddi wrth yr Uned Iaith a’r Cyngor Cymuned yn croesawu’r datblygiad yn gyffredinol ond yn datgan pryder nad oes cyfeiriad at ddefnydd iaith y busnesau sydd wedi gwneud ymholiadau. Wrth grybwyll bwriad i gyflogi gweithwyr lleol, nid yw’r ymgeisydd yn crybwyll unrhyw amodau o ran sgiliau iaith. Anogir yr ymgeisydd i gysylltu â Chomisiynydd y Gymraeg er mwyn ceisio gwybodaeth am y “Cynnig Cymraeg”. Yn ogystal, fe dderbyniwyd sylwadau yn gwrthwynebu’r cais gan nad oes tystiolaeth ddigonol i gyfiawnhau y bydd y datblygiad yn cynyddu defnydd o’r iaith Gymraeg.

5.14 Mewn ymateb i’r pwyntiau hyn fe dderbyniwyd eglurhad gan yr ymgeisydd yn nodi nad oes tenantiaid ar gyfer yr unedau eto a hyd nes y bydd yn cael caniatâd cynllunio, ni fydd yr ymgeisydd yn gallu hysbysebu'r unedau. Er mwyn hybu’r iaith Gymraeg mae’r ymgeisydd wedi datgan ei barodrwydd i gydweithio gyda’r Uned Iaith a chreu ffeil trosglwyddo ar gyfer yr unedau fydd yn ymrwymo’r tenantiaid i’r Cynnig Cymraeg.

5.15 Yn y pendraw fe gredir, trwy roi hwb i’r economi leol a chynnig y cyfle i gadw swyddi presennol a chreu swyddi newydd addas ar gyfer pobl yr ardal, gall y datblygiad fod yn gadarnhaol i sefyllfa’r iaith yn lleol ac felly mae'r cais yn gyson gydag amcanion polisi PS 1.

Materion Archeoleg

5.16 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Fe gadarnhaodd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) y cloddiwyd ardal y datblygiad arfaethedig yn llawn pan oedd y parc busnes yn cael ei sefydlu, gan nodi archeoleg aml-gyfnod arwyddocaol. Er bod potensial i weddillion sydd wedi goroesi mewn pocedi bach o dir heb ei aflonyddu (gan gynnwys ar hyd ffin orllewinol y llain hon), ni ystyrir bod unrhyw oblygiadau archeolegol i’r cais presennol, gan fod y tir i bob pwrpas wedi’i sterileiddio gan y cloddiad blaenorol. Fe gredir felly gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLl.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

5.17 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Fe gadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m2 o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

5.18 Fe noda'r Datganiad Dyluniad a Mynediad a gyflwynwyd gyda'r cais mai'r bwriad yw datblygu'r safle mewn modd cynaliadwy. Bwriedir defnyddio deunyddiau inswleiddio graddfa uchel ar gyfer yr adeilad newydd ac o ganlyniad, ychydig iawn o ynni fydd ei angen ar yr unedau i gynhesu. Cynhigir hefyd i'r holl wydr ar gyfer yr adeiladau fod yn unedau gwydr dwbl, allyriad isel, wedi'u llenwi ag argon er mwyn gwella ymhellach perfformiad thermol yr adeilad. Bydd yr unedau newydd arfaethedig yn cydymffurfio'n llawn â safonau rheoliadau adeiladu cyfredol a byddant yn defnyddio technolegau ynni adnewyddadwy i leihau effaith amgylcheddol y datblygiad ymhellach.

5.19 Fe gredir, o ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy a rheolaeth adeiladu, y bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Deunyddiau i gyd i'w cytuno
4. Caniateir defnyddio'r Unedau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8
5. Amod tirlunio / gwelliannau bioamrywiaeth.
6. Oriau Agor : 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc
7. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw offer allanol a osodir ar yr adeilad
8. Ni ddylid dod ag unrhyw uned i ddefnydd hyd nes bydd cysylltiad gyda'r garthffos gyhoeddus wedi ei gwblhau.

9. Dylid gweithredu’n unol a’r Cynllun Rheolaeth Trafnidiaeth Adeiladu a gyflwynwyd

10. Amod Dŵr Cymru

11. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir
3. Uned Iaith