

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C24/1058/16/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 18/12/2024**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Llandygai

Ward: Arllechwedd

Bwriad: Adeiladu 4rh. uned ddiwydiannol newydd a thirlunio allanol cysylltiedig ar Lain C3 ym Mharc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor.

Lleoliad: Parth 3 Parc Bryn Cegin, Llandygai, Gwynedd,

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi pedwar adeilad ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandyngai. Fe fyddai gan bob adeilad ôl troed sy'n mesur tua 24m x 40m ac uchder bondo o 7.2m. Mae hyn yn cyfateb i Arwynebedd Llawr Allanol o 928 metr sgwâr fesul adeilad. Fe fyddai un o'r adeiladau yn cael ei adael fel un uned sengl tra byddai dau ohonynt wedi eu rhannu'n ddwy uned lai gyda'r un arall wedi ei rannu'n bedair uned. Fe fyddai'r adeiladau'n cael eu defnyddio at ddibenion o fewn Dosbarth Defnydd B2 (Diwydiannol cyffredinol)

1.2 Bydd tirweddu caled newydd yn cynnwys:-

- Iardiau gwasanaeth ar gyfer cerbydau nwyddau ar gyfer pob uned.
- Ffordd fynediad o bob un o'r unedau newydd i gysylltu'r rhwydwaith ffyrdd presennol.
- Llefydd parcio ceir, beiciau modur a beiciau ar gyfer pob uned.-
- Cylchrediad palmant i gerddwyr.

Cyflwynwyd cynllun tirlunio meddal gyda'r bwriad o gadw edrychiad naturiol y safle ac ymgorffori'r datblygiad newydd yn ei dirwedd.

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) . Saif hefyd o fewn Parthau Clustogi Henebion Cofrestredig Hengor a Chwrsws Llandyngai (CN 153) a Rheilffordd Chwarel y Penrhyn (CN 415).

1.5 Mae'r cais yma, oherwydd ei arwynebedd llawr, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel u'i diwygiwyd) derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.

1.6 Fe gyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:

- Datganiad Dyluniad a Mynediad
- Asesiad Ecolegol
- Adroddiad Draenio
- Asesiad Effaith Coedyddiaeth
- Datganiad Dull Coedyddiaeth
- Asesiad Trafnidiaeth
- Asesiad Sŵn
- Adroddiad Goleuo Allanol

2. Polisiâu Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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

PS 20 : Diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth

AT 1 : Ardaloedd Cadwraeth, Safleoedd Treftadaeth y Byd a Thirweddau, Parciau a Gerddi Hanesyddol Cofrestredig

2.5 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 12, 2024

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

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: Heb dderbyn ymateb

Uned Trafnidiaeth: Heb dderbyn ymateb

Cyfoeth Naturiol Cymru Dim sylwadau i'w cynnig

CADW : Dim gwrthwynebiad

Uned Bioamrywiaeth : Heb dderbyn ymateb

Gwarchod y Cyhoedd : Mae'r ymgeisydd wedi darparu asesiad effaith sŵn fel rhan o'r cais cynllunio. Cynhyrchwyd yr asesiad sŵn gan ADC Acoustics, cyfeirnod ARR/C/3851.01, dyddiedig 22 Hydref 2024 (cyfeirir ato fel yr adroddiad). Nid oes manylion am y math o ddefnydd diwydiannol fydd yr unedau hyn. Pa ddsbarthiad cynllunio fyddai'r unedau?

Cafodd yr arolygon safle eu cynnal rhwng 08:00 a 12:00 ac mae wedi nodi bod rhywfaint o sŵn lefel isel o safle adeiladu. A oedd y sŵn hwn drwy gydol y cyfnod monitro? Os felly, byddem wedi rhagdybio y byddai monitro pellach yn cael ei wneud pan nad oedd y sŵn o'r safle adeiladu yn glywadwy? Nid yw'r adroddiad yn nodi ar ba ddiwrnod o'r wythnos y cymerwyd y rhain ac ond wedi datgan bod cyflymder y gwynt yn ddibwys. Beth mae'r awdur yn ei ddsbarthu fel dibwys? A fydd yr unedau yn gweithredu dros benwythnos neu ar sail 24 awr? Mae rhagdybiaethau wedi'u gwneud ar ddeunydd adeiladu'r unedau, sef cladin sylfaenol tebyg i Kingspan a bod y ffenestri to yn un polycarbonad croen sengl gydag ychydig iawn o inswleiddio sain. Nid oes unrhyw fanylion ynglŷn â pha leihad sŵn y byddai'r rhain yn ei ddarparu yn yr adroddiad. Byddai angen darparu manylion llawn o'r deunyddiau inswleiddio sŵn fydd yn cael eu gosod o fewn yr unedau er mwyn sicrhau bod sŵn yn torri allan yn lleihau cymaint â phosib.

Gan fod y monitro cefndirol yn cael ei wneud yn y bore yn unig, rhwng 8:00-12:00, ni wyddom beth yw lefelau sŵn cefndir cyn 8:00 ac yn hwyrach yn y prynhawn/nos. Felly, byddem yn argymhell cyfyngu oriau gwaith yr unedau i rhwng 8:00am a 18:00 (diwrnod gwaith arferol) yn ystod yr wythnos. Ar gyfer agor ar y penwythnos, byddem angen monitro cefndir pellach dros gyfnod o benwythnosau ar gyfer yr oriau gweithredu arfaethedig. Mae llai o draffig ar ddydd Sul o gymharu â diwrnod o'r wythnos ac felly ni fyddai traffig oriau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

brig fel y disgrifiwyd yn yr adroddiad.

Nid yw asesiad BS4142 wedi cynnwys unrhyw sŵn byrbwyll/ysbeidiol fel cywiriad. Os defnyddir larymau bacio, symudiadau HGV, gellir eu hystyried yn fyrbwyll/ysbeidiol. Byddem wedi disgwyl gweld cywiriad yn cael ei osod i gymryd y math hwn o sŵn i ystyriaeth. Gall bacio larymau yn arbennig sefyll allan yn erbyn y lefel gefndir presennol ac felly dylid rhoi cyfrif amdano.

Mae'r adroddiad yn seiliedig ar ragdybiaethau, gan nad oes gan yr ymgynghorydd sŵn fanylion yr union weithrediadau a fydd yn digwydd ym mhob uned. Defnyddiwyd rhagdybiaeth o'r math o offer mecanyddol a fyddai'n cael ei osod yn y cyfrifiadau. Mae Adran 6.2 o'r adroddiad yn darparu cynllun o'r ffynonellau sŵn, mae croesau melyn (pymphiau, dadlwytho, offer mecanyddol, intercoms, segura, ac ati). Ar y cynllun mae'n tynnu sylw at leoliad dau adeilad yn unig gyda Mitsubishi PUHZ-RP250YKA wedi'i osod. Nid yw'r adroddiad yn nodi'n glir a ydynt wedi cyfrif am 2 Mitsubishi PUHZ-RP250YKA (unedau aerdymheru) i'w gosod ar bob uned neu dim ond y ddau adeilad.

Gan fod rhagdybiaethau wedi eu gwneud, ac nid ydym yn ymwybodol o ba fath o offer/peiriannau mecanyddol fydd yn cael eu gosod, deunyddiau adeiladu, byddem yn argymhell gosod amod yn datgan;

1. Pe bai unrhyw unedau allanol yn cael eu gosod ar unrhyw un o'r unedau rhaid darparu manylion llawn

yr unedau ynghyd ag adroddiad sŵn i ddangos y gall yr unedau gydymffurfio ag amod 2 isod.

2. Bydd yr holl beiriannau ac offer gwasanaeth adeiladu (gan gynnwys unedau aerdymheru ac unrhyw offer trin aer ac ati) yn cael eu lleoli a'u dylunio er mwyn cyrraedd Lefel Graddio (BS4142:2014 neu unrhyw fersiwn dilynol) o -5dB islaw'r sŵn cefndir a fesurwyd lefel (LA90T) a bennir yn y derbynnydd

agosaf sy'n sensitif i sŵn, pan fwriedir i'r gwaith weithredu.

3. Rhaid darparu cynllun inswleiddio sŵn ar gyfer yr unedau i'r Awdurdod cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau er mwyn lleihau sŵn yn torri allan a chydymffurfio â'r amod uchod.

RHESWM: Er mwyn sicrhau bod mwynderau trigolion yn cael eu gwarchod yn sylweddol yn ogystal â mabwysiadu mesurau i leihau lefelau sŵn ac aflonyddwch.

Fel y soniwyd uchod, nid yw'r adroddiad yn glir ar y diwrnod y cymerwyd y mesuriad cefndir. Ar hyn o bryd heb ddata cefndirol pellach am gyfnod penwythnos, nid ydym yn ymwybodol o'r lefel bresennol ac felly byddem yn awgrymu nad yw'r safle yn gweithredu

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

dros benwythnos hyd nes y bydd monitro pellach yn cael ei wneud. Yn ystod penwythnos, mae trigolion yn tueddu i fod gartref am gyfnodau hirach o'r dydd ac felly byddai'n hanfodol sicrhau nad ydynt yn cael eu haflonyddu gan sŵn o'r safle diwydiannol. Yn enwedig o weithrediad o fewn yr unedau, danfoniadau a larwm bacio. Pe byddai'r caisyn cael ei ganiatáu, byddem yn argymhell gosod amodau ar oriau defnydd a danfoniadau:

4. Ni chaiff nwyddau eu cymryd na'u hanfon o'r safle y tu allan i oriau 8:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener. Dim danfoniadau ar benwythnos.

5. Ni chaniateir defnyddio'r unedau y tu allan i'r oriau 8:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener.

6. Ni fydd gwaith adeiladu yn digwydd y tu allan i'r oriau 08:00 i 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a

08:00 i 13:00 ar ddydd Sadwrn ac nid ar unrhyw adeg ar ddydd Sul na Gwyliau Banc.

Rheswm: i warchod mwynder yr ardal

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 i sicrhau cynllun gwaredu dŵr aflan.

Cynnig canllawiau ar gyfer y datblygwr.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd

Heb dderbyn ymateb

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybuddion ger y safle ac mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben. Ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

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 CDLI ac mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLI 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLI, 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 felly mae'r cynnig ar yn gyson gyda'r polisi hwnnw.
- 5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI 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 CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.4 Yn gyffredinol, mae polisiau 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 fawr, fe fyddai'r adeiladau newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd yn cynnwys atgyfnerthu'r sgrinio presennol ac fe fyddai hyn, ynghyd a'r sgrinio naturiol a roddir gan y dirwedd naturiol, yn cuddio'r safle o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. 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'r tai agosaf oddeutu 100m o'r safle ac wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio ohono. Fe gyflwynwyd Asesiad Sŵn gyda'r cais ac fe nododd hwnnw bod yr hinsawdd sŵn cyffredinol yn cael ei ddominyddu drwyddi draw gan draffig ar yr A5 a'r A55. Roedd rhywfaint o sŵn lefel isel hefyd i'w glywed o bryd i'w gilydd o safle adeiladu cyfagos. Roedd lefelau sŵn cyffredinol a fodelwyd yn seiliedig ar achosion gwaethaf eithaf eithafol. Tybiwyd y byddai cyfnod efelychiadol prysur iawn o 1 awr yn parhau trwy gydol y diwrnod. Mae'r lefelau sŵn a ragwelir yn rhoi "*amcangyfrif cychwynnol*" o "*Effaith isel yn dibynnu ar y cyd-destun*" (fel y'i diffinnir gan BS 4142). Y cyd-destun yn yr achos hwn yw ardal brysur sy'n cael ei dominyddu gan draffig, sef y prif sŵn sy'n debygol o gael ei gynhyrchu gan y safle hwn. Mae Gwarchod y Cyhoedd wedi darparu ymateb ac yn cynnig amodau i'w gosod ar y caniatâd cynllunio er mwyn sicrhau fod mesurau lliniaru sŵn digonol yn cael eu darparu, ynghyd ac oriau gwaith/agor penodol ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais.
- 5.7 Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrywydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, ynghyd ac amodau priodol a gynigir gan Warchod y Cyhoedd, ni chredir bydd y busnesau yn y lleoliad hwn 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

safle na'r gymdogaeth leol wrth ystyried ei ddynodiad fel safle diwydiannol yn y CDLL ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

- 5.9 Yn y bôn, fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafndiaeth tebyg i'r hyn a'u rhagwelir. 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 350m i fwrdd. Fe gredir felly bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLI 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 CDLI.

Bioamrywiaeth

- 5.10 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ecologol (yn cynnwys Cynllun Seilwaith Gwyrdd) gyda'r cais ynghyd a Chynllun Gwella Bioamrywiaeth a Datganiad Dull Coedyddiaeth. Mae'r rhain yn gosod cyfres o weithredoedd ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. Bydd y cynigion tirweddu (gan gynnwys cadw a rheoli glaswelltir mosaig cyfoethog o rywogaethau yn y tymor hir; plannu coed; a phlannu gwrychoedd) ynghyd â darparu nodweddion cynefin ychwanegol ar gyfer bywyd gwyllt (bocsys ystumod, blychau adar a chloddiau gloÿnnod byw) yn helpu'r datblygiad uchafu buddion bioamrywiaeth ar y safle. Bydd y datblygiad yn sicrhau bod gwytnwch ecolegol yn cael ei gynnal o fewn y dirwedd ehangach, gan warchod, rheoli ac ymestyn ardaloedd o gynefin brithwaith agored a fyddai fel arall yn cael eu colli i olyniaeth naturiol. Bydd coridorau seilwaith gwyrdd yn cael eu cadw o amgylch perimedr y safle, gan gynnwys plannu prysgwydd a fydd yn cydgysylltu â phlanhigion glaswelltir a blannir a'r gwrychoedd newydd. Bydd cynefinoedd pellach yn rhedeg drwy'r safle gan gynnwys glaswelltir ychwanegol, gwrychoedd brodorol a phlannu coed brodorol. O sicrhau y gweithredir y mesurau hyn drwy amod cynllunio priodol fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi AMG 5 y CDLL sy'n annog cynhigion i 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, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Ategir hyn ymhellach gan bara 3.28 o Bolisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 12, 2024) ynghyd a Nodyn Cyngor Technegol 20. 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.
- 5.12 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 CDLI ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nodir bod arwynebedd llawr unedau'r bwriad tua 3544 medr sgwâr ac felly yn cyrraedd y trothwy ym mhwynt 1a polisi PS1 ar gyfer cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Serch hynny, nid oes yna Ddatganiad Iaith Gymraeg wedi ei gyflwyno er cefnogi'r bwriad. Er bod y Datganiad Dylunio a Mynediad yn cyfeirio at yr Iaith Gymraeg nid

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

oes esboniad yma pam nad oes angen Datganiad Ieithyddol. Mae'r ymgeisydd wedi ei hysbysu o'r gofyniad hwn a disgwylir derbyn gwybodaeth cyn dyddiad y Pwyllgor Cynllunio.

- 5.13 Adroddir ymhellach ar y mater yn y pwyllgor. Er hynny, mae'r safle wedi ei leoli ar safle sydd wedi cael ei glustnodi ar gyfer y math yma o ddefnydd ac o ganlyniad nid yw'n datblygiad annisgwyl ac mae'r broses o glustnodi'r safle fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol wedi cynnwys asesiad o'r effaith ar yr iaith. Pe byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ac yn unol â pholisi PS 1 mae modd gosod amodau i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad ynghyd ag arwyddion mewnol ar y safle i wella a lliniaru effaith ar yr iaith. Gan nad oes tystiolaeth i ddangos bydd y datblygiad yn peri niwed i'r iaith a gan osod amodau, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

Materion Treftadaeth

- 5.14 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 mlynnyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Derbyniwyd ymateb i'r ymgynghoriad ar y cais hwn gan Cadw ac maent yn cadarnhau, er y bydd y datblygiad arfaethedig yn weladwy o'r henebion cofrestredig o amgylch ac y gallai hyn olygu mân newidiadau gweledol yn y golygfeydd oddi wrthynt, na fydd yn cael unrhyw effaith ar y profiad a geir ohonynt a'r gallu i'w deall a'u gwerthfawrogi. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol annerbyniol ar leoliadau'r henebion cofrestredig sydd o amgylch. Yn ogystal, mae'r datblygiad o fewn gosodiad Safle Treftadaeth y Byd, fodd bynnag, mae'r rhannau o'r STB a allai fod â golygfeydd o'r datblygiad arfaethedig wedi eu ffurfio o gyswllt trafndiaeth (Rheilffordd Chwael y Penrhyn) ac nid yw'r golygfeydd iddo ac oddi yno yn cyfrannu at ei arwyddocâd. O ganlyniad, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar werth cyffredinol eithriadol Safle Treftadaeth y Byd. Ar y cyfan fe gredir bod y cynllun yn dderbyniol yn unol â gofynion polisiau AT 1 ac PS 20 y CDLI fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn yr asedau hyn.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

- 5.15 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 disgwylidig. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ac fe gadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad (yn ddarostyngedig ar dderbyn cynllun manwl ar gyfer draenio dŵr aflan) 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.
- 5.16 O ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau 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.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 24/03/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

6. Casgliadau:

- 6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, o dderbyn Datganiad Ieithyddol addas, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI 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 I ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol / cynllun tirlunio
4. Amod Dŵr Cymru
5. Caniateir defnyddio'r adeiladau at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B2
6. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog
7. Amodau Gwarchod y Cyhoedd

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir