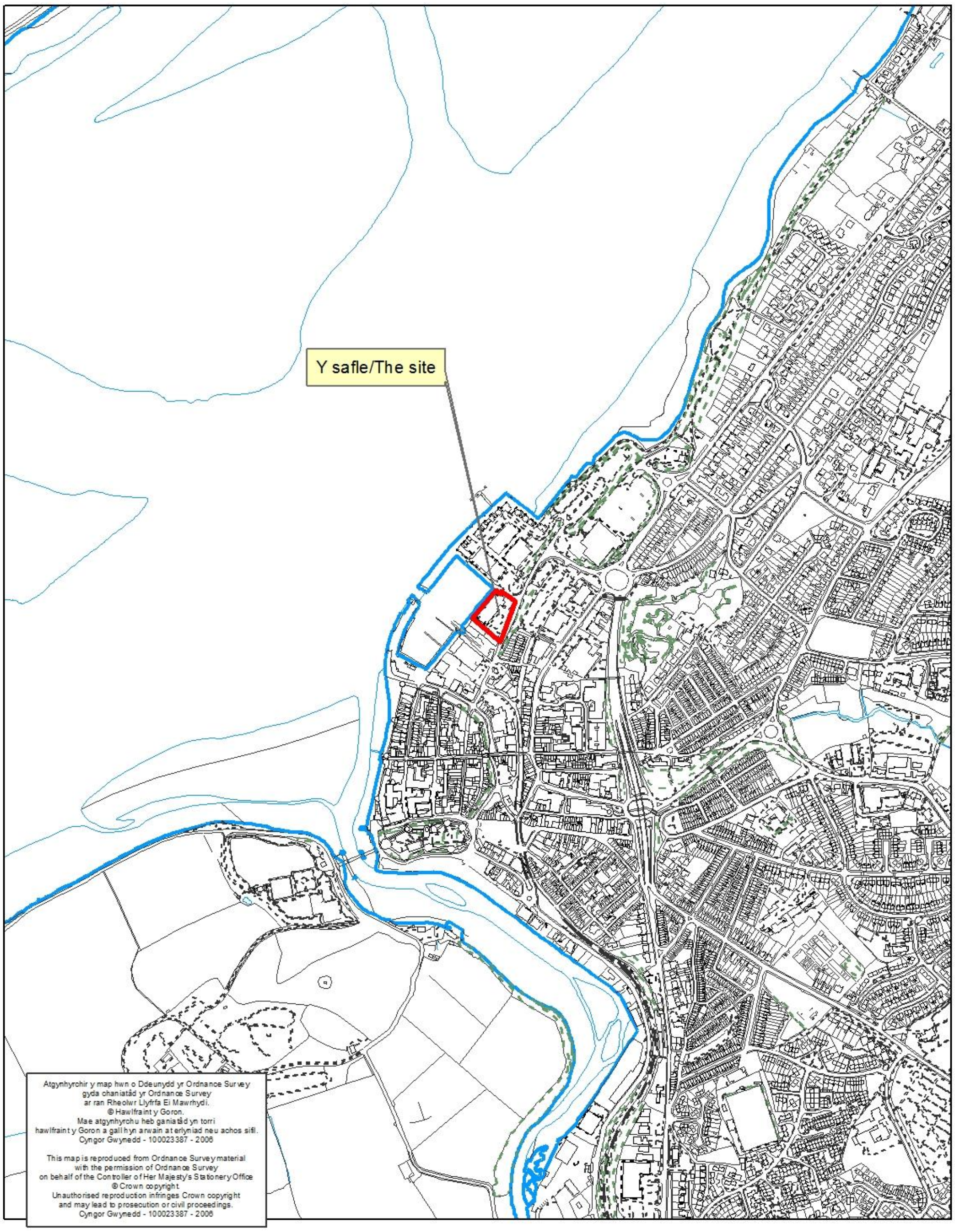
PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 16/05/2015
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO AC AMGYLCHEDD	DOLGELLAU

Rhif: **3**

Rhif y Cais / Application Number : C16-0239-14-LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



Atgynhyrchir y map hwn o Ddeunydd yr Ordnance Survey
gyda chaniatâd yr Ordnance Survey
ar ran Rheolwr Llyfrfa Ei Mawrhydi.
© Hawlfraint y Goron.
Mae atgynhyrchu heb ganiatâd yn torri
hawlfraint y Goron a gall hyn arwain at erlyniad neu achos sifil.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

This map is reproduced from Ordnance Survey material
with the permission of Ordnance Survey
on behalf of the Controller of Her Majesty's Stationery Office
© Crown copyright.
Unauthorised reproduction infringes Crown copyright
and may lead to prosecution or civil proceedings.
Cyngor Gwynedd - 100023387 - 2006

Cais Rhif:	C16/0239/14/LL
Dyddiad Cofrestru:	21/03/2016
Math y Cais:	Llawn - Cynllunio
Cymuned:	Caernarfon
Ward:	Menai (Caernarfon)
Bwriad:	CODI ESTYNIAD TRI LLAWR BLAEN ER MWYN DARPARU 2 SGRIN SINEMA, DERBYNFA, SWYDDFEYDD A CHYFLEUSTERAU MANWERTHU
Lleoliad:	GALERI, DOC VICTORIA, CAERNARFON, GWYNEDD, LL551SQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: Dirprwyo'r hawl i ganiatáu.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ymestyn y ganolfan fenter greadigol bresennol a adnabyddir fel Galeri er mwyn darparu 2 sgrin sinema, derbynfa, swyddfeydd a chyfleusterau manwerthu. Gellir rhannu'r cais i fyny i'r elfennau canlynol:-

- Codi estyniad 850m2 tri llawr o uchder rhwng edrychiad blaen yr adeilad presennol a Ffordd Balaclafa.
- Dymchwel y strwythur sy'n cynnwys y grisiau mewnol yn nhu blaen yr adeilad presennol.
- Bydd yr estyniad yn mesur 22m o led, 23m o hyd gyda'r uchder yn amrywio o 9.4m i 11.4m.
- Ail-leoli'r brif fynedfa yn yr adeilad presennol i'r estyniad arfaethedig ynghyd a chreu lolfa newydd, swyddfa ar gyfer 18 gweithiwr, ystafell gyfarfod, storfeydd amrywiol a man arddangos nwyddau ar y llawr gwaelod. Bydd mynediad dros dro yn cael ei greu o'r adeilad presennol tra bod y gwaith i godi'r estyniad yn mynd yn ei flaen.
- Darparu toiledau, sinema 71 sedd ynghyd a sinema 120 sedd ar y llawr cyntaf.
- Darparu seddi uwch i'r 2 sinema ar yr ail lawr ynghyd ac ystafelloedd taflunio ac ystafell offer/peiriannau.
- Creu encilfa ar gyfer bysiau yn nhu blaen y safle ac ar gerbydlon Ffordd Balaclafa.
- Er mwyn gwireddu'r bwriad rhaid lleihau rhywfaint ar y maes parcio sy'n gwasanaethu'r Galeri ac mae hyn yn golygu colli 4 man parcio o'r 26 man sydd yno'n bresennol.

1.2 Bydd edrychiadau allanol yr estyniad yn gymysg o ddeunyddiau gydag edrychiad diwydiannol iddynt gan gynnwys shitiau sinc metelaidd llwyd wedi eu gosod ar aliniad fertigol a llorweddol ynghyd a phaneli o wydr mewn fframiau alwminiwm llwyd tywyll a rendr llyfn lliw gwyn i'r waliau, bydd y toeau crib hefyd o shitiau sinc metelaidd gyda'r toeau gwastad o goedyn a gorchudd lliw llwyd iddynt. Mae'r deunyddiau hyn wedi eu dewis gan gymryd i ystyriaeth lleoliad agored y safle i heli'r môr ynghyd a'r amcan i greu adeilad sy'n adlewyrchu hanes diwydiannol y rhan yma o'r dref.

1.3 Lleolir y safle gerllaw strwythur rhestredig Doc Fictoria sydd i'r gogledd o'r dref gaerog a'r ardal gadwraeth ac oddi fewn i leoliad hanfodol y castell fel y'i dynodwyd gan CADW. I'r gogledd o'r safle lleolir datblygiad Doc Fictoria sy'n cynnwys amrywiaeth o ddefnyddiau fel bwytai, gwestai, unedau preswyl a meddygfa, i'r dwyrain lleolir mannau parcio cyhoeddus ynghyd a theras o dai ar dir sydd uwchlaw safle'r cais ac a adnabyddir fel Teras Pretoria, i'r de lleolir adeilad rhestredig Y Goleuad (swyddfeydd) ac i'r gorllewin lleolir man tramwy cyhoeddus a'r doc ei hun.

1.4 Cyflwynwyd y cais cyfredol hwn yn dilyn gwaith ymchwil gan ymgynghorwyr marchnata i hyfywdra busnes y ganolfan fenter greadigol gan ystyried y dyfodol a daethant i'r canlyniad bod angen gwahanu'r elfen theatr o'r elfen sinema sy'n cyd-rannu'r un ystafell ar hyn o bryd.

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 Unedol.

2.2 **Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) 2009:**

POLISI B3 - DATBLYGIADAU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ADEILAD RHESTREDIG
Sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol.

POLISI B4 - DATBLYGIADAU O FEWN NEU SY'N EFFEITHIO AR OSODIAD ARDALOEDD CADWRAETH
Sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatáu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad.

POLISI B6 – SAFLE TREFTADAETH Y BYD CASTELL CAERNARFON A WALIAU'R DREF
Gwrthod cynigion fydd yn achosi niwed arwyddocaol i henebion Safle Treftadaeth y Byd Castell Caernarfon.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU
Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau fod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU
Diogelu mwynderau'r gymdogaeth leol drwy sicrhau bod rhaid i gynigion gydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod nodweddion cydnabyddedig a mwynderau'r ardal leol.

POLISI B24 - GWNEUD NEWIDIADAU AC YMESTYN ADEILAD O FEWN FFINIAU DATBLYGU, PENTREFI GWLEDIG A CHEFN GWLAD
Sicrhau fod cynigion i wneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu cymeriad a gwerth mwynderol yr ardal leol.

POLISI B25 – DEUNYDDIAU ADEILADU
Gwarchodir cymeriad gweledol ardal y Cynllun trwy sicrhau mai dim ond llechi Cymreig naturiol neu lechi sy'n debyg o ran edrychiad, lliw a nodweddion hindreulio fydd yn cael eu caniatáu ar doi, ac eithrio mewn amgylchiadau lle mae'r math o adeilad neu ei leoliad penodol, neu'r manteision o ran cynaliadwyedd yn golygu y byddai deunydd arall yn briodol. Ar gyfer rhannau eraill o adeiladau, disgwylir defnyddio deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol. Gwrthodir cynigion fydd yn arwain at gyflwyno deunyddiau sy'n israddol neu'n ymwthiol.

POLISI CH33 – DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD.
Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sydd yn ymwneud a'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH36 - CYFLEUSTERAU PARCIO CEIR PREIFAT
Gwrthodir cynigion am ddatblygiadau newydd, ehangu datblygiadau presennol neu newid defnydd os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd yn unol â chanllawiau parcio cyfredol y Cyngor, gan roi ystyriaeth i hygyrchedd gwasanaeth cludiant cyhoeddus, y gallu i gerdded a beicio o safle a phellter y safle at faes parcio cyhoeddus.

POLISI CH37 - CYFLEUSTERAU ADDYSGOL, IECHYD A CHYMUNEDOL
Caniateir cynigion datblygu ar gyfer cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a chyfres o feini prawf sy'n ymwneud a lleoliad y cynnig, ei hygyrchedd i wahanol ddulliau o deithio, ynghyd ag ystyriaethau priffyrdd, dyluniad unrhyw ysgol newydd a'r effaith ar ganol tref diffiniedig.

POLISI D8 - EHANGU MENTRAU PRESENNOL
Caniatáu cynigion i ehangu/ymestyn/dwysau mentrau diwydiannol a busnesau presennol neu fentrau eraill os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol yn ymwneud gydag addasrwydd y defnydd presennol o safbwynt yr ardal o'i amgylch a defnyddiau cyfagos a'i berthynas a'r gwaith presennol.

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (2016).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12 Dylunio (2014).

NCT 23 Datblygu Economaidd (2014).

Cylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol: Adeiladau Hanesyddol ac Ardaloedd Cadwraeth.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C15/1216/14/LL - newidiadau i du blaen y caffi, gosod sgriniau parhaol a chreu patio allanol ar gyfer y caffi wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2015.

3.2 Cais rhif C11/0514/14/LL - gosod paneli photofoltaic ar do'r adeilad wedi ei ganiatáu yn Awst, 2011.

3.3 Cais rhif C09A/0277/14/LL - estyniad a newidiadau mewnol ac allanol wedi ei ganiatáu yn Awst, 2009.

3.4 Cais rhif C06A/0681/14/LL - newidiadau i'r fynedfa i mewn i'r adeilad wedi ei ganiatáu yn Hydref, 2006.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Cefnogi.
Uned Drafnidiaeth:	Gan ystyried pryderon yr Uned ynglŷn ag effaith creu encilfa ar gyfer 2 fws ar weledBedd o'r fynedfa bresennol i faes parcio Galeri cyflwynwyd cynllun diwygiedig gan yr ymgeisydd sy'n dangos encilfa ar gyfer un bws yn unig er mwyn diogelu'r gwelededd hwn. Heb dderbyn ymateb eto gan yr Uned ynglŷn a'r cynllun diwygiedig.
Swyddog Cadwraeth:	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Er bod risg llifogydd sy'n gysylltiedig â'r datblygiad hwn yn dderbyniol argymhellir codi lefel y llawr 200mm yn uwch na lefelau tir presennol. Angen sicrhau bod y system garthffos gyhoeddus gyda capasiti digonol i gymryd ychwaneg o ddŵr aflan s fydd yn deillio o'r datblygiad.
Dŵr Cymru:	Cyngor safonol gan gynnwys amod priodol parthed gwaredu dŵr wyneb o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben ond ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad gan y cyhoedd yn dilyn y cyfnod hysbysu statudol.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ymestyn ac ehangu mentrau presennol wedi ei selio ym Mholisi D8 o GDUG sy'n datgan cymeradwyir y fath gynigion os gellir cydymffurfio gyda nifer o ganllawiau sy'n datgan nad yw'r defnydd presennol yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal, fod y bwriad wedi ei leoli o fewn y datblygiad presennol, bod y bwriad yn ategol i'r gwaith sydd yno ar hyn o bryd ac na fydd graddfa'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol. Mewn ymateb i'r gofynion hyn cyflwynir y wybodaeth isod:-

- Credir nad yw defnydd presennol y safle fel canolfan menter greadigol yn ddefnydd sydd yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o'i amgylch nac i ddefnyddiau presennol cyfagos. Lleolir y safle o fewn ardal sy'n frith o ddefnyddiau amrywiol gan gynnwys defnyddiau preswyl a defnyddiau masnachol. Mae'r ardal hon yn cael ei hadnabod fel ardal bwysig o ran cefnogi a hyrwyddo datblygiadau sy'n hybu'r economi leol ac sy'n adfywio'r rhan yma o'r dref a chredir bod y bwriad diweddaraf yn cadarnhau'r

amcanion hyn drwy ddarparu cyfleusterau ategol i'r cyfleusterau sydd eisoes yn bresennol yn ardal y doc.

- Bydd yr estyniad wedi ei leoli o fewn cwrtil allanol y cyfleuster gyda chysylltiadau mewnol ar y 3 llawr rhwng yr estyniad ei hun a'r adeilad presennol.
- Bydd yr amrywiol ddefnyddiau oddi fewn i'r estyniad bwriedig yn ategol i'r gwaith/cyfleusterau sydd yn bodoli ar y safle'n bresennol.
- Credir na fydd graddfa'r cyfleuster presennol ynghyd a'r estyniad bwriedig yn achosi difrod arwyddocaol i fwynderau, yr amgylchedd a'r rhwydwaith ffyrdd lleol gan ystyried cynnwys yr asesiad isod.
- Ni fydd y bwriad diweddaraf hwn yn cynnwys mesurau tirlunio sensitif gan ystyried lleoliad a chyfyngiadau'r safle o fewn y strydlun adeiledig er bydd y coed presennol sydd ar ymylon dwyreiniol y safle yn aros.

5.2 Mae Polisi CH37o GDUG, yn gefnogol i ddarparu cyfleusterau addysgol, iechyd a chymunedol newydd neu estyniadau i rai presennol os gellir cydymffurfio a nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y datblygiad wedi ei leoli o fewn ffin datblygu, bod y safle yn wirioneddol hygyrch, bod y datblygiad yn dderbyniol ar sail parcio, traffig a diogelwch ffyrdd ac na fydd y datblygiad yn tanseilio atyniad, hyfywedd a bywiogrwydd canol tref. Gan ystyried gofynion Polisi D8 a CH37 o GDUG credir bod y bwriad o ymestyn yr adeilad presennol yn dderbyniol mewn egwyddor.

Mwynderau gweledol

5.3 Mae safle'r cais wedi ei leoli mewn man amlwg yn y strydlun ar safle gellir ei ddiffinio fel safle amlwg/allweddol i'r pwrpas hyn. Mae'r egwyddorion y tu cefn i osodiad, ffurf, dyluniad a deunyddiau'r estyniad wedi cael eu dylanwadu gan ddyluniad ac edrychiadau'r adeilad presennol. Yr amcan yw creu strwythur sy'n cyfateb ac sy'n efelychu elfennau pensaernïol yr adeilad presennol. Er bod yr estyniad wedi ei leoli yn nhu blaen yr adeilad presennol a'i fod o raddfa weddol fawr ni chredir y byddai'n creu strwythur anghydnaws yn y strydlun gan ystyried y canlynol:-

- Mae ad-drawiad yr estyniad yn cael ei leihau drwy ddefnyddio deunyddiau gwahanol ac ysgafn i'r edrychiadau allanol gan gynnwys paneli helaeth o wydr ynghyd a chreu corneli ag onglau amrywiol i'r waliau ac i'r toeau.
- Defnyddio deunyddiau allanol sy'n adlewyrchu ac yn ategu defnyddiau allanol yr adeilad presennol.
- Gosodir yr estyniad oddeutu 3.6m yn is nag uchder yr adeilad presennol fel bod yr adeilad yn gweithredu fel cefnlen i'r estyniad ei hun.

5.4 Bydd golygfeydd o'r estyniad o gyfeiriad y gogledd a'r de o lefel stryd tra bydd golygfeydd ohono o'r dwyrain o dir uwch gan edrych i lawr arno. Un o brif amcanion y bwriad yw creu strwythur sydd nid yn unig yn integreiddio'n dda gyda'r adeilad presennol ond hefyd sy'n creu strwythur cyfoes a modern yn y strydlun.

5.5 Mae'r safle hefyd wedi ei leoli gerllaw strwythurau rhestredig gan gynnwys y doc ei hun ac adeilad Y Goleuad sydd gyfochrog a ffin ddeheuol y safle. Lleolir y safle hefyd nepell o Ardal Gadwraeth Caernarfon ynghyd ac oddi fewn i leoliad/golygfeydd hanfodol o Safle Treftadaeth y Byd a'r Castell. Fodd bynnag, gan ystyried gosodiad, graddfa, a dyluniad yr estyniad credir na fydd yn cael ad-drawiad sylweddol ac arwyddocaol ar osodiad ac integredd y dynodiadau statudol hyn. I'r perwyl hyn, felly, credir bod y bwriad diweddaraf yn cydymffurfio a gofynion Polisi B3, B4, B6, B22, B23, B24, B25 a D8 o GDUG ynghyd a chydymffurfio gyda'r

cyngor a gynhwysir yng Nghanllawiau Dylunio Gwynedd, NCT 12 Dylunio, Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 8 ynghyd a Chylchlythyr 61/96 y Swyddfa Gymreig..

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.6 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir dau westy ac unedau preswyl (sy’n rhan o ddatblygiad Doc Fictoria) oddeutu 72-102m i’r gogledd gyda theras o dai (Teras Pretoria) wedi ei leoli oddeutu 42m i’r de-ddwyrain o safle’r estyniad. Gan ystyried bod y ganolfan fenter greadigol eisoes wedi ei ymsefydlu’n llwyddiannus ar y safle credir na fydd ei ymestyn yn cael ad-drawiad sylweddol nac arwyddocaol ar fwynderau’r trigolion/defnyddwyr cyfagos o’i gymharu â’r aflonyddwch cyffredinol sydd eisoes yn bodoli yn nalgylch safle’r cais. Bydd unrhyw weithgaredd yn cael ei gyfyngu’n fewnol i’r estyniad er cydnabyddir gall y bwriad ddenu mwy o bobl i’r rhan yma o’r dref ar sail gwella’r atyniadau presennol mae’r Galeri yn ei gynnig. Fodd bynnag, dyma oedd/yw’r nod hir dymor i optimeiddio defnydd ardal y doc er mwyn creu amgylchedd deniadol a dynamig sydd yn atyniadol i dwristiaid a thrigolion lleol gan ystyried hefyd na fydd unrhyw ddatblygiad yn cael ad-drawiad negyddol ar y gymuned leol.

5.7 Lleolir Teras Pretoria ar lwyfandir sy’n uwch na safle’r estyniad a bydd lleoliad yr estyniad is law’r teras yn cynorthwyo i leihau unrhyw ad-drawiad ormesol a all ddeillio o leoli’r estyniad ar y llecyn tir hwn. Credir hefyd na fydd preifatrwydd deiliaid y teras yn cael eu tanseilio pe caniateir y cais gan ystyried y dyluniad a’r defnydd a wneir o’r estyniad ei hun. Bydd unrhyw ffenestri sy’n wynebu i gyfeiriad y teras wedi eu lleoli ar y llawr gwaelod a byddent ar gyfer defnydd ystafell gyfarfod a’r uned arddangos nwyddau. Gan ystyried yr uchod credir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi B23 a D8 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mae Polisi CH33 a CH36 o GDUG yn datgan bydd rhaid i gynigion am ddatblygiadau fod yn dderbyniol ar sail nid yn unig diogelwch ffyrdd/strydoedd ond hefyd ar sail darparu mannau parcio digonol oddi fewn i safle cais. Fel y cyfeiriwyd ato uchod, cyflwynwyd cynllun diwygiedig parthed yr encilfa ond ar adeg paratoi’r adroddiad hwn nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth. Pe tai’r Uned yn ymateb yn ffafriol i’r rhan yma o’r cais gellir tybio wedyn i’r bwriad gydymffurfio a Pholisi CH33 o GDUG. Fodd bynnag, o safbwynt addasrwydd y rhwydwaith ffyrdd lleol credir eu bod yn ddigonol i allu delio a’r llif traffig sy’n debygol o ddeillio o’r bwriad i ymestyn y ganolfan. Ni fydd y bwriad yn golygu cynnydd sylweddol yn nhrafnidiaeth i’r safle gan ystyried bod defnydd sinema 400 sedd eisoes yn bodoli o fewn y ganolfan bresennol. Rhagwelir y bydd cadarnhad o’r sefyllfa wedi ei dderbyn gan yr Uned Drafnidiaeth erbyn diwrnod y Pwyllgor.

5.9 Mae Polisi CH36 yn datgan dylid gwrthod datblygiadau os na ddarperir lle i barcio cerbydau oddi ar y stryd. Yn yr achos yma credir (er gwaethaf y ffaith bod 4 llecyn parcio yn cael ei golli fel rhan o’r cais) bod hygyrchedd y safle parthed gwasanaeth cludiant cyhoeddus a pha mor rhwydd yw hi i gerdded ac i feicio i’r safle ynghyd a pha mor agos ydyw at fannau parcio cyhoeddus yn digolledu’r 4 man parcio a ddisodlir pe caniateir y cais hwn. I’r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH36 o GDUG.

Yr economi

5.10 Mae cyngor a chanllawiau cenedlaethol a gynhwysir yn NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 yn pwysleisio dylai Awdurdodau Cynllunio Lleol geisio sicrhau bod datblygiadau economaidd yn digwydd yn y mannau mwyaf priodol a chynaliadwy (fel safleoedd hygyrch oddi fewn i ffiniau datblygu yn yr achos hwn) yn hytrach na rhwystro a dadlau yn erbyn datblygiadau o'r fath. Dywed hefyd *gall manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad ymestyn ymhell tu hwnt ardal ddaearyddol y datblygiad ei hun ac o ganlyniad mae'n hanfodol bod y system gynllunio'n cydnabod ac yn rhoi ystyriaeth briodol i'r manteision economaidd sy'n gysylltiedig â datblygiad newydd…. Dylai awdurdodau hefyd ddelio a cheisiadau datblygu economaidd mewn ffordd bositif ac adeiladol.* O fewn y cyd-destun cenedlaethol yma credir bod y bwriad hwn yn dderbyniol a'i fod yn fodd o gynnal a hybu'r busnes/cyfleuster llwyddiannus yma sy'n werthfawr a dylanwadol iawn o fewn yr economi leol a thu hwnt.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth ynghyd ag ystyried yr holl faterion perthnasol gan gynnwys polisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, graddfa, lleoliad, dyluniad, ffurf, deunyddiau, diogelwch ffyrdd, mwynderau gweledol a phreswyl.

7. Argymhelliad:

7.1 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio ac Amgylchedd i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Drafnidiaeth ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Amod Dwr Cymru parthed gwaredu dŵr hwyneb o'r safle.
4. Amodau priffyrdd.
5. Deunyddiau allanol i'w cytuno.