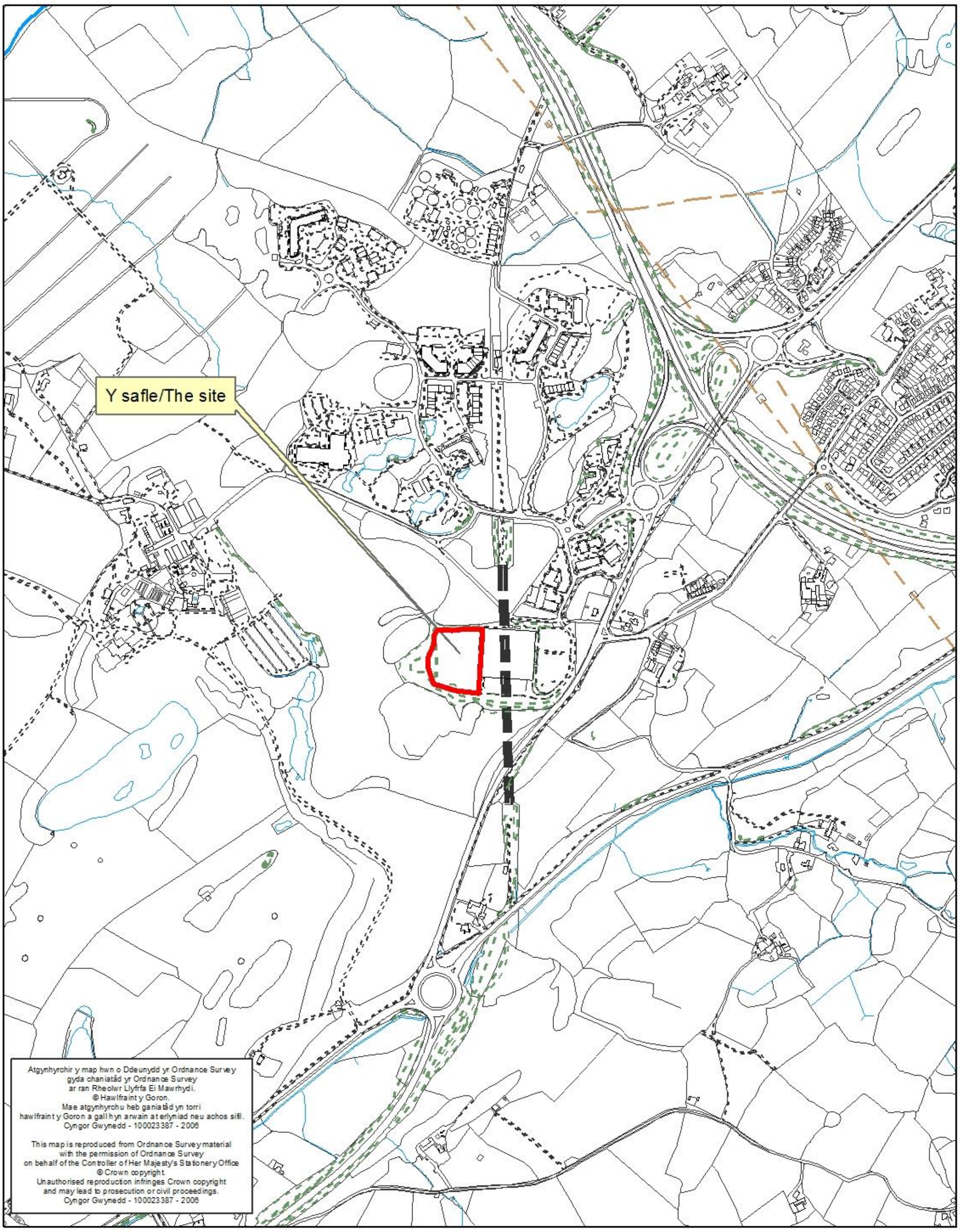
Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C16/0154/25/LL

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



Cais Rhif:	C16/0154/25/LL
Dyddiad Cofrestru:	19/02/2016
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Pentir
Ward:	Pentir
Bwriad:	ESTYNIAD 75,000 TROEDFEDD SGWAR I'R WARWS PRESENNOL
Lleoliad:	THE BOOK PEOPLE LTD., FFORDD Y PARC, PARC MENAI, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4FB

Crynodeb o'r Argymhelliad: DIRPRWYO'R HAWL I GANIATÁU.

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ymestyn warws llyfrau'r B*ook People* ym Mharc Menai er mwyn creu storfa ychwanegol sy'n atodol i'r warws presennol. Gellir rhannu'r cais i fyny i'r elfennau canlynol:-

- Codi estyniad 6,993m2 (75,000 troedfedd sgwâr) yng nghefn yr adeilad 9,290m2 (100,000 troedfedd sgwâr) presennol ar safle sy'n mesur 0.7ha.
- Creu llawr *mezzanine* oddi fewn i gornel blaen dwyreiniol yr adeilad gan gynnwys grisiau a lifftiau newydd.
- Ail-leoli'r swyddfa weinyddol a thoiledau mewnol ar lawr gwaelod yr adeilad presennol er mwyn gwella mynediad i'r estyniad newydd.
- Cadw'r 290 o fannau parcio presennol ynghyd a'r 12 llecyn ar gyfer beics sydd wedi eu lleoli o flaen yr adeilad.
- Creu man llwytho ychwanegol i'r 3 man presennol ar ochr ddeheuol yr adeilad.
- Codi uchder y canopi ardal dadlwytho o 6m i 6.3m ar ochr ddeheuol yr adeilad er mwyn galluogi derbyn lorïau a threlars uchel iddynt.

1.2 Bydd yr estyniad newydd yn mesur 82m o hyd, 85.4m o led gydag uchder o 14.4m sydd yn adlewyrchu uchder yr adeilad presennol. Yn fewnol, bydd waliau a tho'r estyniad o wneuthuriad gorchudd proffil dur wedi ei liwio i gyd-weddu gyda'r adeilad presennol ac wedi ei osod ar fframwaith dur. Gosodir paneli golau yn y to sy'n adlewyrchu'r paneli presennol ar sail dyluniad a gosodiad. Gellir cadarnhau'r union liwiau drwy gynnwys amod cynllunio perthnasol pe caniateir y cais hwn.

1.3 Mae safle'r estyniad wedi ei leoli ar dalcen gorllewinol yr adeilad presennol ac yn cynnwys llecyn o dir gwastad o wyneb llechi a greuwyd pan godwyd yr adeilad gwreiddiol yn 2002. Creuwyd y wyneb hwn yn bwrpasol ar gyfer ei ddatblygu o dan gam 2 er mwyn galluogi ehangu'r busnes Canolfan Archebu a Dosbarthu Post yn y dyfodol. Fel rhan o'r cais gwreiddiol ac er mwyn lleihau effaith yr adeilad ar fwynderau gweledol ymgymerwyd â chynllun plannu coed a thirweddu ar gyrion gorllewinol a deheuol y safle sydd erbyn heddiw wedi ei sefydlu. I'r gogledd o'r safle lleolir coedlan a adnabyddir fel Coedlan *Warren* ynghyd a swyddfeydd a rhodfa sy'n gwasanaethu'r safle ei hun, i'r gogledd-ddwyrain lleolir yr annedd breswyl a adnabyddir fel Capel y Graig Lodge, i'r dwyrain lleolir wal restredig Stad y Faenol gyda'r gefn ffordd A. 487 y tu ôl iddo, i'r de lleolir tir parc y Stad sy'n cynnwys porfa agored a choedlannau ac i'r gorllewin lleolir tir parc gydag adeiladwaith y Stad ymhellach draw.

1.4 Mae safle'r cais wedi ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) fel Safle Cyflogaeth i'w Warchod. Mae'r safle o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd a Thirwedd Hanesyddol Gofrestredig. Yn ychwanegol i hyn lleolir Ardal Gadwraeth Stad y Faenol oddeutu 200m i'r de-orllewin o ffin orllewinol safle'r cais.

1.5 Yn unol â gofynion Nodyn Cyngor Technegol 12 Dylunio (2014) cyflwynwyd Datganiad Dylunio a Mynediad gyda'r cais. Yn ychwanegol i'r ddogfen hon cyflwynwyd Arolwg Cynefin Estynedig Cam 1gan fod y safle yn cael ei gydnabod o dan y Ddeddf Amgylchedd Naturiol a Chymunedau Gwledig, 2006 fel Cynefin Gwarchod Amrywiaeth Biolegol ynghyd a Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

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 2009:**

POLISI A1 - ASESIADAU AMGYLCHEDDOL NEU ASESIADAU EFFEITHIAU ARALL
Sicrhau fod gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol ar ffurf asesiad amgylcheddol neu asesiadau o effeithiau eraill.

POLISI A2 - GWARCHOD GWEAD CYMDEITHASOL, IEITHYDDOL A DIWYLLIANNOL CYMUNEDAU
Diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau rhag niwed arwyddocaol oherwydd maint, graddfa, neu leoliad cynigion.

POLISI A3 - EGWYDDOR RAGOFALUS
Gwrthod cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad perthnasol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

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 B12 - GWARCHOD TIRWEDDAU, PARCIAU A GERDDI HANESYDDOL
Gwarchod tirweddau, parciau a gerddi ddiddordeb hanesyddol arbennig yng Nghymru rhag datblygiadau a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i'w cymeriad, eu hedrychiad neu eu gosodiad

POLISI B16 - GWARCHOD SAFLEOEDD CADWRAETH NATUR O BWYSIGRWYDD CENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi niwed arwyddocaol i safleoedd cadwraeth natur o bwysigrwydd cenedlaethol oni bai eu bod yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i warchod, mwyhau a rheoli nodweddion cydnabyddedig y safleoedd.

POLISI B20 - RHYWOGAETHAU A'U CYNEFINOEDD SY'N BWYSIG YN RHYNGWLADOL A CHENEDLAETHOL
Gwrthod cynigion sy'n debygol o achosi aflonyddwch neu niwed annerbyniol i rywogaethau a warchodir a'u cynefinoedd oni bai y gellid cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu i ddiogelu nodweddion cydnabyddedig y safle.

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 B33 - DATBLYGIADAU SY'N CREU LLYGREDD NEU BOENDOD
Diogelu amwynderau dynol, ansawdd iechyd a'r amgylchedd naturiol neu adeiledig rhag lefelau uchel o lygredd.

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 D1 - SAFLEOEDD CYFLOGAETH SAFON UCHEL
Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Cyflogaeth Safon Uchel. Mewn achosion eithriadol caniatáu cyfleusterau cefnogol cyflenwol ar raddfa fach os gelir cydymffurfio gyda chyfres o feini prawf yn ymwneud gyda chyfiawnhad gorbwysol; gymesuredd, swyddogaeth y safle dan sylw

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.

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2009).

Canllawiau Dylunio Gwynedd (2003).

2.3 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 8 (2014).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009).

NCT 12 Dylunio (2014).

NCT 20 Cynllunio a'r Iaith Gymraeg (2013).

NCT 23 Datblygu Economaidd (2014).

Cylchlythyr y Swyddfa Gymreig 61/96 Cynllunio a'r Amgylchedd Hanesyddol.

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif C98A/0360/25/AM - datblygu swyddfeydd wedi ei ganiatáu'n amlinellol yn Medi, 1998.

3.2 Cais rhif C01A/0645/25/LL - codi adeilad ar wahân i bwrpas dosbarthu archebu drwy'r post a chanolfan cefnogaeth cwsmeriaid wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2001. Fel rhan o fanylion y cais hwn cyfeiriwyd yn y cynlluniau i'r posibilrwydd bydd rhan orllewinol, y safle yn cael ei ddatblygu yn y dyfodol ar gyfer ehangu'r busnes o dan gam 2.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad ar sail mynediad nac ychwaith ar y niferoedd o lecynnau parcio sydd ar y safle'n bresennol.
Uned Bioamrywiaeth:	Angen cynnwys amodau priodol pe caniateir y cais sy'n ymwneud a chydymffurfio a'r mesuriadau lliniaru a gynhwysir yn yr arolwg cynefin a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio ei hun.
Uned Goed:	Dim ymateb.
Llywodraeth Cymru (Trafnidiaeth):	Dim ymateb.
CADW:	Dim ymateb.

Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru:	Dim ymateb.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Angen gwybodaeth ychwanegol sy'n ymwneud a chynllun goleuo, asesiad risg bioamrywiaeth ynghyd a manylion pellach yn ymwneud a madfall ddwr *Great Crested.* Mae'r bygythiad o lifogydd ar y safle yn isel iawn. Sylwadau sylfaenol yn ymwneud ac osgoi llygredd a rheoli sbwriel,
Dŵr Cymru:	Dim ymateb.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybuddion o amgylch y safle a gwybyddwyd deiliaid eiddo preswyl cyfagos. Wrth ddarparu'r adroddiad hwn ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd gyda'r cyfnod hysbysebu yn dod i ben ar 23.03.16.

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. Yn ogystal, mae Polisi D1 yn diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Cyflogaeth Safon Uchel (sy'n cynnwys Parc Menai) ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnesau a gynhwysir yn Nosbarth B1ac mae Polisi B24 yn caniatáu cynigion ar gyfer gwneud newidiadau neu ymestyn adeilad yn amodol bod y dyluniad a'r raddfa yn gweddu gyda'r brîf adeilad a'r ardal leol o gwmpas y datblygiad.

5.2 Mae Polisi A1 yn datgan gwrthodir cynigion os na fydd gwybodaeth ddigonol yn cael ei darparu gyda'r cais cynllunio ynglŷn ag unrhyw effeithiau amgylcheddol neu eraill sylweddol tebygol. Mae Polisi A2 yn datgan gwrthodir cynigion fyddai oherwydd eu maint, eu lleoliad neu eu graddfa yn achosi niwed arwyddocaol i gydlyniad cymdeithasol, ieithyddol neu ddiwylliannol cymunedau. Mae Polisi A3 yn datgan gwrthodir cynigion os oes unrhyw bosibilrwydd o ddifrod difrifol neu anwrthdroadwy i'r amgylchedd neu'r gymuned os na ellir dangos heb amheuaeth ar ddiwedd asesiad priodol o'r effeithiau y gellir negyddu neu liniaru'r effaith.

5.3 Yn ychwanegol i'r polisïau hyn rhaid ystyried y ffaith bod manylion wedi eu cynnwys yn y cais blaenorol ar gyfer codi'r adeilad presennol oedd yn cadarnhau bwriad yr ymgeisydd i ehangu'r fenter yn y dyfodol drwy baratoi'r llecyn tir sy'n destun y cais cyfredol hwn ar gyfer ei ail-ddatblygu. Gan ystyried cynnwys yr asesiad hwn ynghyd a hanes cynllunio'r safle credir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol mewn egwyddor yn ddarostyngedig ei fod hefyd yn cydymffurfio gyda'r polisïau perthnasol eraill a drafodir isod.

Mwynderau gweledol

5.4 Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu cefn i'r adeilad presennol gan ddefnyddio llecyn o dir gwastad sydd eisoes wedi ei baratoi ar gyfer ei ail-ddatblygu o dan y cais cynllunio blaenorol.

Bydd yr estyniad yn adlewyrchiad (ar sail dyluniad, ffurf a deunyddiau allanol) o'r adeilad presennol. Mae'r llecyn tir wedi ei sgrinio'n sylweddol gan goedlan sefydledig i'r gogledd (sy'n gymysgedd o goed bythwyrdd a choed collddail) ynghyd ac adeiladwaith swyddfeydd. Bydd hefyd yn rhannol guddiedig o'r dwyrain (yr A. 487) gan ystyried lleoliad ac uchder wal ffiniol Stad y Faenol. Mae'r safle hefyd wedi ei sgrinio gan goed a bwnd o gyfeiriad y de o dir preifat sydd ym mherchnogaeth Stad y Faenol. Bydd y safle yn fwyaf gweladwy (ond o bellter) o gyfeiriad y gorllewin ble lleolir rhai o adeiladwaith y Stad. Bydd golygfeydd ysbeidiol o'r estyniad newydd ar hyd y rhodfa sy'n gwasanaethu'r Stad o gyfeiriad Parc Menai drwy wagle yn y sgrin goed sydd o amgylch safle'r cais. Fodd bynnag, gan fod yr estyniad o'r un edrychiad ac uchder a'r adeilad presennol (sydd wedi ei leoli yn is na'r dirwedd o'i amgylch) ni fydd gwahaniaeth sylweddol nac arwyddocaol yn nhrawiad yr estyniad ar fwynderau gweledol o gyfeiriad y gorllewin. Er nad yw'r bwriad cyfredol hwn yn cynnwys cynllun tirweddu ar sail cyfyngiadau maint y safle argymhellir i unrhyw ganiatâd cynllunio gynnwys amod sy'n gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun rheoli tirlunio ar gyfer ymylon y safle i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol er mwyn sicrhau na fydd yr estyniad newydd na'r adeilad presennol yn cael ad-drawiad annerbyniol ar y tirlun lleol.

5.5 Nodir hefyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd yng NgDUG yn ogystal â bod o fewn Tirwedd Hanesyddol Gofrestredig gyda'r flaenoriaeth o fewn y fath ddynodiadau i ddiogelu ac i gyfoethogi nodweddion cadarnhaol y dirwedd a gwrthod cynigion os ydynt yn amharu'n andwyol ar gymeriad, edrychiad a gosodiad tirwedd hanesyddol. Gan ystyried agosatrwydd yr estyniad i'r adeilad presennol (sydd erbyn hyn wedi ymsefydlu yn y tirlun), golygfeydd ysbeidiol o'r gorllewin yn unig geir o'r estyniad ynghyd a'r ffaith bod y safle eisoes wedi ei ddynodi ar gyfer defnyddiau diwydiannol o safon uchel credir na fydd y bwriad diweddaraf hwn o ymestyn yr adeilad presennol yn cael effaith sylweddol nac arwyddocaol ar osodiad a chymeriad y rhan yma o'r tirlun hanesyddol.

5.6 Mae'r bwriad hefyd wedi ei leoli nepell i'r de o ardal gadwraeth Stad y Faenol ynghyd a wal ffiniol restredig gradd II y Stad sydd wedi ei leoli i'r dwyrain o safle'r cais. Er y dynodiadau statudol hyn credir na fydd unrhyw effaith negyddol sylweddol ar osodiad nag integredd yr ardal gadwraeth na'r wal restredig o ystyried lleoliad a dyluniad yr estyniad ynghyd a'r sgrinio a'r tirweddu sydd yn lleihau ei ad-drawiad ar yr amgylchedd lleol. I'r perwyl hyn, credir bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi A1, A3, B3, B4, B12, B22, B23, B24, B25 a D8 o GDUG ynghyd a chydymffurfio gyda chyngor cenedlaethol a chynhwysir ym Mhenodau 5, 6 a 7 o Bolisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 12 ynghyd a chynnwys Cylchlythyr 61/96.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.7 Fel y cyfeiriwyd ato uchod lleolir yr estyniad o fewn safle sydd wedi ei ddynodi'n benodol ar gyfer defnydd diwydiannol/masnachol o safon uchel ac mae'r rhan yma o Barc Menai eisoes wedi cael ei ddatblygu ar gyfer y fath yma o ddefnydd. Lleolir yr annedd breswyl agosaf oddeutu 210m i'r gogledd-ddwyrain gyda choedlan a'r adeilad presennol wedi eu lleoli rhyngddynt. Gan fod defnydd busnes/gwaith ar raddfa fawr eisoes wedi cael ei sefydlu ar y safle a chan ystyried lleoliad yr estyniad yng nghefn yr adeilad presennol credir na fydd mwynderau preswyl a chyffredinol deiliaid yr eiddo hwn yn mynd i'w cael eu tanseilio'n sylweddol pe caniateir y cais yma. Mae'r sŵn a gynhyrchir gan yr offer a'r peiriannau a ddefnyddir ar gyfer y defnydd presennol yn cael ei gyfyngu'n effeithiol i'r gwagle sydd oddi fewn i'r adeiladwaith ac nid oes bwriad i ychwanegu at y rhain o fewn y cynllun diweddaraf hwn. Credir na fydd cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth/symudiadau i mewn ac allan o'r safle i'r hyn sy'n bodoli'n bresennol a chan ystyried bod y bwriad yn caniatáu i loriau a threlars uchel iddynt ddadlwytho eu nwyddau ar y safle bydd hyn, yn ei dro, yn golygu

lleihad yn y nifer o loriau sy'n ymweld â'r safle ei hun. Ystyrir hefyd, wrth ddarparu'r adroddiad hwn, nad oes unrhyw ymateb wedi ei dderbyn hyd yn hyn gan y cyhoedd i'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn ystod y cyfnod hysbysu statudol. Credir bod y bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi B23, B33 a D8 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.8 Mewn ymateb i dderbyn ymgynghoriad statudol parthed y cais hwn dywed yr Uned Drafnidiaeth nid yw'r bwriad yn debygol o ychwanegu at lefelau traffig trwy drefi neu bentrefi cyfagos ac mae'r niferoedd o lecynnau parcio presennol ar y safle dros ddwbl yr hyn a ddisgwylir ar gyfer y math yma o ddefnydd. Credir, felly, bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi CH33 a CH36 o GDUG.

Materion bioamrywiaeth

5.9 Mae Uned Bioamrywiaeth y Cyngor wedi cynnig sylwadau ar y cais sydd wedi eu selio ar gynnwys Rhan 4 o'r Arolwg Cynefin Estynedig Cam 1 a gyflwynwyd gyda'r cais. Er mwyn diogelu fflora a ffawna'r cynefin sydd wedi cael ei adnabod fel rhan o F*rithwaith o Gynefinoedd Agored ar dir a oedd Cynt wedi ei Ddatblygu* bydd angen ymgymryd â'r mesuriadau lliniaru sydd wedi eu cynnwys yn yr arolwg a gellir sicrhau hyn drwy gynnwys amodau cynllunio perthnasol.

5.10 Mae sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) ar y bwriad yn datgan nad oes digon o wybodaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais sydd yn eu caniatáu i ymateb yn llawn iddo. I'r perwyl hyn, gofynnwyd i'r ymgeisydd gyflwyno gwybodaeth ychwanegol yn ymwneud a chyflwyno cynllun goleuo, asesiad risg bioamrywiaeth a manylion pellach yn ymwneud a madfall ddwr *Great Crested.* Nid oedd y wybodaeth yma wedi ei dderbyn ar adeg paratoi'r adroddiad ond deallir fod yr ymgeisydd mewn trafodaethau gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ynglŷn â'r agweddau hyn o'r bwriad. Pe tai'r wybodaeth yma yn cael ei gyflwyno a'i fod yn cadarnhau na fydd unrhyw effaith ar rywogaethau gwarchodedig (ystlumod a'r fadfall ddŵr G*reat Crested*), yna, credir bydd y bwriad yn cydymffurfio a gofynion Polisi A1, A3, B16 a B20 o GDUG ynghyd a chydymffurfio gyda'r cyngor a gynhwysir ym Mhennod 5 o Bolisi Cynllunio Cymru Gwarchod a Gwella'r Dreftadaeth Naturiol a'r Arfordir a NCT 5 Cynllunio a Chadwraeth Natur. Bydd modd gosod amodau priodoli sicrhau hyn os bydd CNC yn credu fod angen amodau i reoli'r sefyllfa.

Materion Ieithyddol a Chymunedol

5.11 Yn unol â gofynion CCA: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg cyflwynwyd Datganiad Ieithyddol a Chymunedol gyda'r cais ond ar adeg paratoi'r adroddiad hwn nid oes ymateb wedi ei dderbyn gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd i'w gynnwys. Pe tai'r Uned yn ymateb yn ffafriol ar ei gynnwys gellir tybio wedyn i'r bwriad cydymffurfio a Pholisi A2, NCT 20 a'r CCA perthnasol sy'n diogelu cydlyniad cymdeithasol, ieithyddol a diwylliannol cymunedau.

Hanes cynllunio perthnasol

5.12 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae'r llecyn tir sy'n gynwysedig yn y cais diweddaraf hwn eisoes wedi cael ei baratoi a'i ddarparu ar gyfer cynllun i ehangu'r busnes presennol ac mae hyn wedi ei gadarnhau pan gyflwynwyd y cais cynllunio blaenorol.

Yr economi

5.13 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 cyflogaeth safon uchel 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 llwyddiannus yma sy'n werthfawr iawn o fewn yr economi leol a thu hwnt.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad hwn ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan CNC ar gynnwys amodau cynllunio perthnasol credir bod y cais cyfredol hwn yn dderbyniol ar sail graddfa, lleoliad, dyluniad, ffurf, deunyddiau, diogelwch ffyrdd, parcio, mwynderau gweledol, mwynderau preswyl ac yn cydymffurfio gyda pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

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 CNC a'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd ac i amodau perthnasol yn ymwneud a:-

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Amodau Bioamrywiaeth sy'n ymwneud ac ymgymryd â mesuriadau lliniaru fel y'i cynhwysir yn yr Arolwg Cynefin Estynedig Cam 1 a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio.
4. Deunyddiau allanol.
5. Amodau CNC parthed diogelu rhywogaethau gwarchodedig.
6. Cyflwyno cynllun goleuo i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
7. Cyflwyno cynllun rheoli tirlunio i'w gytuno gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol.
8. Cyfyngu'r llawr *mezzanine* i'r lleoliad a ddangosir yng nghynllun rhif BAS-DR-A 023 Rev. P3.