

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## **Rhif: 3**

**Cais Rhif:** C19/0687/14/LL

**Dyddiad  
Cofrestru:** 16/07/2019

**Math y Cais:** Llawn - Cynllunio

**Cymuned:** Caernarfon

**Ward:** Peblig

**Bwriad:** Cais llawn i newid defnydd adeilad o ddefnydd D2 (canolfan cartio dan do) i ddefnydd B2 (defnydd diwydiannol cyffredinol)

**Lleoliad:** Redline Go-Kart Centre, Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, LL52BD

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn i newid defnydd uned ddiwydiannol presennol sydd wedi ei leoli o fewn Ystad Ddiwydiannol Cibyn o'i ddefnydd sefydledig fel canolfan cartio dan do (defnydd busnes dosbarth D2) i ddefnydd newydd o fewn defnydd busnes dosbarth B2 sef defnydd diwydiannol cyffredinol. Nid oes unrhyw wybodaeth pellach wedi ei gyflwyno am y busnes a fwriedir ei leoli yma heblaw ei fod o fewn dosbarth defnydd B2.
- 1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ym mhen deheuol yr ystad gyda amrywiol ddefnydd busnes i safleoedd ac unedau cyfagos gyda thiroedd agored tu draw i'r safle i gyfeiriad y de. Mae mynedfa gerbydol safonol yn gwasanaethu'r safle gyda llecynnau parcio i flaen yr adeilad tra fod tyfiant sefydledig o goed yn wasgaredig ar diroedd gerllaw.
- 1.3 Mae'r cynnig gerbron yn ymwneud â newid defnydd yr adeilad yn unig, nid oes unrhyw fwriad i gynnal newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad ei hun. Mae arwynebedd llawr mewnol yn mesur 1,765m<sup>2</sup> ac felly'n arferol, mi fyddai hyn yn gyfystyr a chais 'mawr'. Er hynny, credir yn yr achos yma fod y rheoliadau perthnasol yn cyfeirio at greu arwynebedd llawr newydd ac nid at adeilad sydd yn bodoli eisioes fel a geir yn yr achos yma.

## 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.
- 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 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygu cynaliadwy

PCYFF 1: Ffiniau datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PS 13: Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Hefyd yn ystyriaeth berthnasol yn yr achos yma yw'r canlynol:

Canllaw Cynllunio Atodol: Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy

#### 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru argraffiad 10 2018

Nodyn Cyngor Technegol 23: Datblygu Economaidd

### 3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 C04A/0686/14/LL – adeiladu canolfan cartio ynghyd a mynedfa newydd a man parcio – caniatwyd 24/02/05

#### 4. **Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, mae'r cynnig yn dangos dwywaith y nifer o lecynnau parcio sydd angen ar gyfer y math yma o ddatblygiad yn ôl safonau cyfredol

Dŵr Cymru: Amod a chyngor safonol

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd llythyr / gohebiaeth yn gwrthwynebu.

### 5. **Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:**

#### **Egwyddor y datblygiad**

- 5.1 Mae egwyddor datblygiad fel a geir yma wedi ei gynnwys yn bennaf ym mholisiâu PS 1, PS 5, PS 13 a CYF 1 o'r CDLL. Yn ogystal, mae Polisi PCYFF1 yn datgan y caniateir cynigion y tu mewn i ffiniau datblygu yn unol â pholisiâu a chynigion eraill o fewn y Cynllun, polisiâu cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau perthnasol eraill. Mae Polisi CYF 1 yn nodi "*Gwarchodir tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol...ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes a ddangosir ar y map cynigion*". Mae'r safle yma wedi ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 23/09/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

leoli o fewn y ffin datblygu ac o fewn Ystad Cibyn sydd wedi ei ddynodi yn benodol fel Safle Strategol Isranbarthol (prif) ar gyfer defnyddiau tir o fewn dosbarthiadau B1, B2 a B8. Mae polisi PS 13 yn nodi y disgwylir y bydd y Cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy warchod tiroedd ac unedau i ddibenion cyflogaeth a busnes (B1, B2 a B8) tra fod polisi PS 5 yn nodi y rhoddir blaenoriaeth i ddefnyddio tir ac isadeiledd yn effeithiol gan flaenoriaethu aildefnyddio tir ac adeiladau a ddefnyddiwyd o'r blaen lle bynnag bo hynny'n bosib. Yn yr achos yma, mae'r hyn a fwriedir yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer cyflogaeth yn ogystal â statws Ystad Cibyn fel prif Safle Strategol Isranbarthol.

- 5.2 Gan ystyried yr uchod ac o ystyried fod y safle wedi ei ddynodi yn y CDLL fel safle yn benodol ar gyfer datblygiad cyflogaeth, credir bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion cyffredinol polisiau'r cynllun lleol.

### **Mwynderau gweledol, mwynderau cyffredinol a phreswyl**

- 5.3 Mae'r adeilad, yr isadeiledd cysylltiol, gan gynnwys ffordd fynediad a llecynnau parcio i gyd yn bodoli eisioes ac felly ni chredir fod unrhyw newid yn y sefyllfa o'r hyn sy'n bodoli eisioes o safbwynt yr agwedd yma. Mae'r cais presennol yn golygu newid defnydd yr adeilad heb unrhyw newiadau allanol i'r strwythur allanol. Ni chredir y byddai'r bwriad yn amharu ar fwynderau gweledol na chyffredinol yr ardal. Mae'r safle o fewn ystad ddiwydiannol eang bresennol heb eiddo preswyl cyfagos o fewn unrhyw bellter rhesymol ble fyddai effaith amlwg yn deillio o'r newid yma. O ganlyniad, ni chredir y bydd unrhyw bryder o safbwynt y newid defnydd a'i fod o ganlyniad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2.

### **Materion trafndiaeth a mynediad**

- 5.4 Mae ffordd safonol yn arwain trwy'r ystad bresennol gyda mynedfa lydan at safle'r cais a llecynnau parcio a throi eisioes yn bodoli o flaen yr adeilad. Nid yw'r Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r cais gan nodi fod safonau parcio cyfredol wedi cael eu bodloni trwy'r ddarpariaeth bresennol. Credir felly fod gofynion perthnasol polisiau perthnasol TRA 2 a TRA 4 wedi cael eu bodloni.

### **Yr economi**

- 5.5 Fel sydd eisioes wedi ei grybwyll uchod, mae'r safle yma o fewn un o brif stadau diwydiannaol y Sir sydd wedi ei gyfyngu yn bennaf i ddefnyddiau ynghlwm â defnydd B1, B2 a B8. Fe ganiatawyd yr adeilad yma a'i ddefnydd cysylltiedig yn wreiddiol fel defnydd y tu allan i ddsbarth y safle fel eithriad i'r polisiau perthnasol. Credir felly fod y cais presennol yma yn ymgais i newid defnydd yr adeilad a'r safle fel y byddai'n cyd fynd gyda'r defnydd dynodedig a'r polisiau perthnasol a'i fod trwy hynny yn cydymffurfio gyda gofynion perthnasol polisiau CYF 1, PS 5 a PS 13.

### **Materion Ieithyddol**

- 5.6 Fel sydd yn ofynnol yn ôl polisi PS 1, mae datblygiad sydd yn ymwneud â datblygiad diwydiannol gydag arwynebedd o 1,000m<sup>2</sup> neu fwy, angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r Canllaw Cynllunio Atodol; Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwywedi ei fabwysiadu ac mae'r asiant yn ymwybodol o'r angen i gyflwyno Datganiad ond ar hyn o bryd nid yw datganiad wedi ei dderbyn. Oherwydd fod y cais yn un fyddai'n creu cyflogaeth yn lleol ac fod awgrymiad fod angen dyfarniad yn fuan, credir y byddai'n rhesymol i adrodd ar y mater i'w Pwyllgor diwedd Medi a ac adrodd

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 23/09/2019</b>
<b>ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD</b>	<b>CAERNARFON</b>

ar lafar am y materion ieithyddol perthnasol. Hyderir y bydd Datganiad wedi ei dderbyn erbyn hynny a sylwadau'r Uned Iaith ar gael i'w hadrodd i'r Pwyllgor.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 O ystyried yr asesiad uchod, ac yn ddarostyngedig i dderbyn sylwadau ffafriol gan yr Uned Iaith ar y Datganiad Ieithyddol ystyrir fod y bwriad yma i newid defnydd adeilad ar Stad Ddiwydiannol Cibyn o ddefnydd D2 i ddefnydd B2 yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion y polisiau perthnasol fel a nodir uchod.

## **7. Argymhelliad:**

- 7.1 Caniatau – amodau

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn: nid yw'r caniatad yn caniatau unrhyw arwyddion na unedau awyru/echdynnu.