Rhif: 9

Cais Rhif:	**C16/1367/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03/11/2016**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Codi estyniad 4 llawr ochr, estyniad cefn ac ochr i'r is-lawr a chreu maes parcio newydd**
Lleoliad:	**Woodlands House, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL574FA**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer ymestyn yr adeilad presennol er mwyn darparu warws, ehangu'r swyddfeydd presennol, creu cyfleusterau cyfarfodydd ac ystafell cyfarpar er mwyn i'r busnes presennol ehangu ar y safle yn hytrach na ail leoli. Mae'r bwriad yn golygu codi estyniad ochr pedwar llawr, estyniad ochr a chefn i greu lefel islawr a chreu maes parcio newydd. Mae dogfennau'r cais yn dangos byddai'r cynllun yn creu hyd at 15 swydd newydd o fewn y busnes.

1.2 Cyflwynwyd y dogfennau isod fel rhan o'r cais cynllunio :

- Datganiad Dylunio.
- Datganiad Trafnidiaeth.
- Adroddiad Coed.
- Asesiad Botanegol a Rhywogaethau a Warchodir.

1.3 I'r gogledd a'r gorllewin o'r safle lleolir coedlan a adnabyddir fel Coedlan *Warren* ynghyd a neuadd 'Masonic', i'r gogledd-ddwyrain lleolir masnachwr adeiladu ac wedyn yr annedd breswyl a adnabyddir fel Capel y Graig Lodge sydd hefyd yn adeilad rhestredig, i'r de-ddwyrain lleolir wal restredig Stad y Faenol gyda'r gefnffordd A487 y tu ôl iddo, i'r de lleolir warws y 'Bookpeople' ac wedyn tir parc Stad y Faenol sy'n cynnwys porfa agored a choedlannau.

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 400m i'r de-orllewin o ffin orllewinol safle'r cais.

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 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 cynaliadwy', 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 Unedol Gwynedd 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 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 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
Gwarchod cymeriad gweledol trwy sicrhau fod yn rhaid i ddeunyddiau adeiladu fod o safon uchel sy’n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

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.

Mae Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, sydd wrthi'n cael ei baratoi, yn destun Archwiliad Cyhoeddus ar hyn o bryd. Nid yw'n ystyriaeth cynllunio perthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9 (2016).

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

NCT 12 Dylunio (2016).

NCT 23 Datblygu Economaidd (2014).

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

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C03A/0828/25/LL - Adeiladu swyddfeydd, mannau parcio a thirweddu. Caniatau 12/04/04

3.2 C98A/0360/25/AM - Cais amlinellol i ddatblygu swyddfeydd. Caniatau 02/09/98

3.3 C98A/0338/25/LL - Codi dau adeilad yn cynnwys gwesty, bwyty, canolfan cynhadledd maes parcio, mynedfa a thirlunio. Caniatau 29/07/98

3.4 C97A/0464/25/CL - Adeiladu gwesty/ganolfan cynhadledd a maes parcio (adnewyddu caniatâd cynllunio amlinellol rhif 3/25/356E. Caniatáu 01/10/97

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Heb eu derbyn
Uned Drafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru:	Dim gwrthwynebiad – cyngor safonol.
Trafnidiaeth Cynulliad:	Dim gwrthwynebiad
CADW:	Dim gwrthwynebiad – dim effaith ar osodiad y parc a gerddi hanesyddol cofrestredig gan nad oes golygfeydd allan o'r parc yn gyfeiriad yma.

Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymru: Heb eu derbyn.

Uned Bioamrywiaeth / Coed: Dim gwrthwynebiad - angen amodau - cwblhau'r gwaith yn unol â’r adroddiad ecolegol, adroddiad coed a’r cynllun plannu coed.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw’r cyfnod hysbysebu i ben ar y 14/12/16 ond ar adeg paratoi’r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau wedi derbyn.

5. Asesiad o’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 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 B1. Fe ystyrir fod y bwriad yma yn cydymffurfio gyda’r polisi hwn trwy ehangu defnydd yr uned B1 presennol.

5.2 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. Mae’r polisi hefyd yn cydnabod pwysigrwydd mentrau presennol i’r economi leol a gallant ychwanegu at hyfywedd canolfannau a phentrefi presennol. Nod y polisi yw hwyluso eu datblygiad a ni ddylai cynigion i ehangu, ymestyn a dwysáu beri unrhyw anhawster ar Safleoedd Cyflogaeth Safon Uchel neu Safleoedd Diwydiannol.

5.3 Mae cyngor a chanllawiau cenedlaethol a gynhwysir yn NCT 23 a Pholisi Cynllunio Cymru, Pennod 7 hefyd yn adlewyrchu’r polisïau’r CDUG trwy bwysleisio 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. Mae’r cyngor hefyd yn datgan, dylai awdurdodau ddelio a cheisiadau datblygu economaidd mewn ffordd bositif ac adeiladol.

5.4 Gan ystyried y bwriad, polisïau perthnasol, y dynodiadau tir a defnydd presennol y 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

5.5 Mae safle’r cais wedi ei leoli ar dir tu cefn i’r adeilad presennol ac i’r ochrau. Mae rhannau o’r safle yn ffurfio rhan o’r cwrtil presennol ond fe fydd yr estyniad 4 llawr a’r maes parcio newydd yn ymestyn fewn i’r goedlan sy’n ochri’r safle. Mae’r safle presennol wedi ei leoli ar dir sydd ar lefel is na’r masnachwr adeiladu cyfagos, y lonydd stad a safle’r Bookpeople gerllaw. Er bod yr adeilad presennol yn eithaf swmpus fel y mae, oherwydd y topograffi a choed naturiol sy’n amgylchu’r safle nid yw’n amlwg o fewn y parc busnes na’r dirwedd o’i amgylch.

5.6 Mae’r estyniad ochr ogleddol a’r estyniad cefn yn adlewyrchiad (ar sail dyluniad, ffurf a deunyddiau allanol) o’r adeilad presennol. Er hynny fe fydd yr estyniad ochr ddeheuol o ddyluniad modern gyda defnydd o wydr, to fflat ac ystafell cyfarpar fychan ar ei ben.

5.7 Mae’r datganiad dylunio yn esbonio rhesymeg yr estyniad trwy ddatgan fod ôl-troed y safle wedi ei gyfyngu gan ffiniau’r safle, coed ac anghenion parcio. Mae’r strwythur a gosodiad mewnol yn golygu fod yr estyniad yn gallu cael ei addasu fel mae anghenion y busnes yn newid. Mae’r defnydd o wydr yn uchafu’r golau naturiol i mewn i’r adeilad ar safle sydd wedi amgylchu gan goed. Fe fydd y gwydr yn ysgafnu edrychiad yr adeilad trwy adlewyrchu golau a’i amgylchoedd naturiol o’i gwmpas.

5.8 Ni ystyrir fod yr estyniad 4 llawr sydd yn uwch na’r adeilad presennol yn estyniad hollol naturiol i’r adeilad presennol. Er hynny ni ystyrir bydd yr estyniad yn sylweddol niweidiol i’r adeilad presennol gan nad oes nodweddion pensaernïol arbennig i’r adeilad fyddai’n cael ei golli na’i niweidio. Nid yw’r adeilad presennol yn weladwy yn y dirwedd ehangach ac o ganlyniad ystyrir bydd prif effaith y datblygiad yn cael ei gyfyngu i fannau o fewn y parc busnes ei hun yn hytrach nag o olygfeydd pellach. Oherwydd uchder yr adeilad o bosib bydd rhannau uwch o’r adeilad i’w weld o bellter ond fe fydd hyn ymysg coed neu gyda chefndir o adeiladau eraill (e.e. adeilad Bookpeople) o fewn y parc busnes.

5.9 Er mwyn lleihau effaith y bwriad a hefyd i liniaru’r golled o goed mae’r cais wedi cynnwys cynllun tirweddu ac ail blannu. Ystyrir fod hyn yn hanfodol er mwyn sicrhau na fydd yr estyniad newydd na’r adeilad presennol yn cael ad-drawiad annerbyniol ar y tirlun lleol nac ar edrychiad y parc busnes.

5.10 Nodir hefyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd fel y’i dynodir yn CDUG 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 yr asesiad uchod, credir na fydd y bwriad hwn yn cael effaith sylweddol nac arwyddocaol ar osodiad a chymeriad y rhan yma o’r tirlun hanesyddol.

5.11 Mae’r bwriad hefyd wedi ei leoli yn agos i 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 a thŷ preswyl rhestredig. Er y dynodiadau statudol hyn credir na fydd unrhyw effaith negyddol sylweddol ar osodiad yr ardal gadwraeth na’r strwythurau rhestredig o ystyried topograffi, lleoliad a dyluniad yr estyniad ynghyd a’r sgrinio a’r tirweddu sydd yn lleihau ei ad-drawiad ar yr amgylchedd lleol.

5.12 Ystyrir fod y dyluniad a deunyddiau wedi cael ei gyfiawnhau yn y datganiad dylunio a'i fod yn addas ar gyfer ei lleoliad ar safle cyflogaeth safon uchel ac felly yn cwrdd ag anghenion polisïau B3, B4, B12, B22, B23, B24, B25 o’r Cynllun Unedol Datblygu Gwynedd.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.13 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 100m i'r dwyrain gyda choedlan ac adeilad masnachwr adeiladu wedi eu lleoli rhyngddynt.

5.14 Gan fod defnydd busnes/gwaith eisoes wedi cael ei sefydlu ar y safle a chan ystyried lleoliad yr estyniad yng nghefn ac ochr 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. Credir na fydd y bwriad yn creu cynnydd sylweddol mewn trafnidiaeth/symudiadau i mewn ac allan o'r safle a fyddai'n achosi effaith andwyol ar fwynderau preswyl yr eiddo.

5.15 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 o GDUG.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.16 Mae polisi CH33 o'r Cynllun Datblygu Unedol yn sicrhau diogelwch ar ffyrdd a strydoedd ac mae'n caniatáu 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. Mae polisi CH36 yn ymwneud a chyfleusterau parcio preifat. Fe fydd y bwriad yn darparu maes parcio newydd fel rhan o'r bwriad gyda 10 llecyn parcio newydd a dderbyniwyd datganiad trafnidiaeth fel rhan o'r cais er mwyn asesu effaith tebygol y datblygiad. Ar sail y wybodaeth a dderbyniwyd nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth nac uned Cefnffyrdd Llywodraeth Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda holl ofynion polisi CH33 a CH36 o'r Cynllun Datblygu Unedol.

Materion bioamrywiaeth a choed

5.17 Mae polisi B20 o'r CDU yn diogelu rhywogaethau a'u cynefinoedd sy'n bwysig yn rhyngwladol, ac mae'n 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.

5.18 Fe fydd y bwriad yn golygu colled o rhan o'r coedlan presennol i ochor deheuol y safle er mwyn codi'r estyniad a darparu maes parcio newydd. Derbyniwyd adroddiad coed ac adroddiad botanegol a rhywogaethau a warchodir ar gyfer y safle. Ni oedd gan yr Uned Bioamrywiaeth gwrthwynebiad i'r bwriad os ydi'r mesurau yn yr adroddiad ecolegol a'r adroddiad coed yn cael eu dilyn a fod y cynllun plannu yn cael ei weithredu. Ystyrir felly, gydag amodau fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisi B20 o'r CDU.

6. Casgliadau:

6.1 Mae safle'r cais wedi ei ddynodi o fewn Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (CDUG) fel Safle Cyflogaeth i'w Warchod. Mae'r polisïau lleol a cenedlaethol yn cydnabod pwysigrwydd mentrau presennol i'r economi leol a gallant ychwanegu at hyfywedd canolfannau a phentrefi presennol. Nod y polisïau yw hwyluso datblygiad ac yn gyffredinol ni ddylai cynigion i ehangu, ymestyn a dwysáu busnesau presennol fod yn broblemus ar Safleoedd Cyflogaeth Safon Uchel neu Safleoedd Diwydiannol.

6.2 O ystyried yr uchod ac wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol a'r sylwadau a dderbyniwyd, fe gredir fod y bwriad yma yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

7. Argymhelliad:

Caniatau – amodau

1. Amser
2. Yn unol â'r amodau.
3. Deunyddiau
4. Amodau Bioamrywiaeth - cwblhau'r gwaith yn unol â'r adroddiad ecolegol, adroddiad coed a'r cynllun plannu coed.
5. Cwblhau'r maes parcio newydd cyn defnyddio'r estyniad.