**Rhif: 3**

| | |
|---|---|
| **Cais Rhif:** | **C16/1269/41/LL** |
| **Dyddiad Cofrestru:** | **24/11/2016** |
| **Math y Cais:** | **Llawn - Cynllunio** |
| **Cymuned:** | **Llanystumdwy** |
| **Ward:** | **Llanystumdwy** |
| **Bwriad:** | **Cais i estynnu adeilad presennol er mwyn darparu lle storio** |
| **Lleoliad:** | **Unit 1-2, Parc Amaeth, Llanystumdwy, Criccieth, LL52 0LJ** |
| **Crynodeb o'r Argymhelliad:** | **CANIATÁU GYDAG AMODAU** |

## 1. Disgrifiad:

1.1 Mae hwn yn gais llawn ar gyfer codi estyniad ar ochr orllewinol uned gynhyrchu bresennol (cynllun diwygiedig i'r un a ganiatawyd yn flaenorol - C14/0812/41/AM). Diben yr estyniad newydd fyddai sicrhau gofod ychwanegol ar gyfer gwasanaeth paratoi cigoedd ffres Bwydlyn, sy’n rhan o gwmni Harlech Frozen Foods Cyf. Bydd gwaith cynhyrchu’n parhau yn yr adeilad gwreiddiol tra bydd yr estyniad yn cynnig gofod ychwanegol ar gyfer prosesu ynghyd a gofod storio a chyfleusterau cefnogol.

1.2 Fe fyddai’r estyniad yn creu 995$m^2$ ychwanegol o arwynebedd llawr drwy ymestyn yr adeilad presennol 22m i gyfeiriad y gorllewin gan gadw at ddefnyddiau tebyg i’r adeilad gwreiddiol gyda tho crib (lethr bas) a waliau o gladin proffil. Fe fyddai’r estyniad dau fetr yn is na’r adeilad gwreiddiol ond fe fyddai ei arwynebedd yn fwy na’r gwreiddiol o 470m2 gan olygu bydd arwynebedd llawr yr uned mwy neu lai'n treblu.

## 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 STRATEGOL 16 – CYFLOGAETH
Caniateir datblygiadau fydd yn cryfhau economïau lleol os nad ydynt yn niweidio’r amgylchedd, diwylliant neu fwynderau.

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 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 D2 - SAFLEOEDD DIWYDIANNOL
Diogelu tir ac unedau ar Safleoedd Diwydiannol ar gyfer defnyddiau Dosbarth B1, B2 a B8. Caniatáu datblygiadau nad ydynt yn ddefnyddiau B1, B2 a B8 os yn gyfleusterau busnes atodol ar raddfa fach; darparu cyfleusterau rheoli gwastraff neu ddefnyddiau 'sui generis' eraill gyda nodweddion tebyg weithgaredd Dosbarth B1 a B2; neu, dim yn arwain at brinder tir unedau ar gyfer defnydd B1, B2 a B8.

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 berthnasol ar hyn o bryd ar gyfer gwneud penderfyniadau am geisiadau cynllunio.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru – (Argraffiad 9, Tachwedd 2016)

*7.3.2 : Dylid cefnogi cynlluniau ehangu busnesau sydd wedi'u lleoli mewn ardal wledig agored cyn belled nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar yr amwynder lleol.*

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2009)

Nodyn Cyngor Technegol 23 Datblygu Economaidd (2014)

**3. Hanes Cynllunio Perthnasol:**

3.1 C14/0812/41/AM - Caniatâd amlinellol am estyniad a newidiadau i adeilad diwydiannol : Caniatawyd 06/11/14

3.2 C08D/0026/41/R3 - Creu compownd storio – Caniatawyd : 18/02/08

**4. Ymgynghoriadau:**

Cyngor Cymuned/Tref: Cefnogi

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Dŵr Cymru: Sylwadau
Angen amod ynghylch draenio dŵr
Nodiadau safonol ynghylch cysylltu â'r garthffos gyhoeddus

Uned Gwarchod y Cyhoedd: Heb eu derbyn

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a ni dderbyniwyd unrhyw ymateb gan y cyhoedd i'r cynnig.

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

**Egwyddor y datblygiad**

5.1 Mae'r safle wedi ei glustnodi yn y CDU fel Safle Diwydiannol sy'n gyfyngedig i fusnesau bwyd. Mae'r datblygiad arfaethedig felly'n cyd-fynd a Pholisi D2 ac yn gwbl dderbyniol mewn egwyddor.

5.2 Mae Polisi D8 y CDU hefyd yn ystyriaeth bwysig yn yr achos hwn ac yn ymwneud gydag ehangu mentrau presennol. Yng nghyd-destun y cais hwn fe ystyrir meini prawf polisi D8 yn eu tro:

1. Nid oes unrhyw dystiolaeth wedi dod i law i awgrymu bod y defnydd presennol yn achosi difrod arwyddocaol i'r ardal o amgylch.

2. Mae safle'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn ffin y safle presennol sydd wedi ei ddynodi gan y CDU fel Safle Cyflogaeth i'w Warchod.

3. Byddai'r datblygiad yn ategol i'r fenter bresennol.

4. Ystyrir y byddai'r datblygiad yn dderbyniol o safbwynt ei effeithiau ar fwynderau, yr amgylchedd a ffyrdd (gweler isod).

5. Ystyrir bod tirlunio effeithiol eisoes mewn lle i sgrinio'r datblygiad.

**Mwynderau gweledol**

5.3 Fe fyddai'r estyniad a gynigir o faint, dyluniad a defnyddiau cyffelyb i'r adeilad presennol y bydd yn gysylltiedig ag o.

5.4 Gan fod y datblygiad ar safle diwydiannol presennol ni ystyrir y byddai'n edrych allan o le ac fe ystyrir y byddai edrychiad y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gofynion Polisïau B22 & B24 o'r CDU.

**Mwynderau cyffredinol a phreswyl**

5.5 O ystyried bod y datblygiad arfaethedig ar safle diwydiannol dynodedig, fe ellid disgwyl bod peth sŵn yn cael ei greu o'r busnesau sydd wedi eu lleoli yno ac na fyddai effeithiau o'r fath yn annisgwyl o'u bod o fewn rheswm. O safbwynt mwynderau gweledol, ni fyddai fawr ddim newid yng nghymeriad y safle o'r tu allan. Am y rhesymau hyn fe fyddai'r datblygiad yn gydnaws gyda Pholisi B23 o'r CDU.

**Materion trafnidiaeth a mynediad**

5.6 Fe ystyrir bod darpariaeth barcio ddigonol mewn lle ar gyfer y twf disgwyliedig mewn defnydd. Mae'r datblygiad felly'n cydymffurfio a Pholisi CH33 o'r CDU.

**Yr economi**

5.7 Mae Harlech Food Services Ltd yn rhan bwysig o economi'r ardal wledig o'i hamgylch sy'n creu cyfleoedd cyflogaeth uniongyrchol. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn gwella effeithlonrwydd dulliau gweithredu'r cwmni ac yn caniatáu iddo ehangu a thrwy hynny helpu cynaladwyedd economaidd y busnes. Fe feddai hyn yn cydweddu gydag amcanion Polisi Strategol 16 y CDU.

## 6. Casgliadau:

6.1 Er gwaethaf i hwn fod yn ddatblygiad cymharol fawr, mae yn ddatblygiad sy'n gwbl addas ar gyfer ei leoliad ac yn cyfrannu tuag at gynaladwyedd economaidd y busnes gan olygu bod hwn yn ddatblygiad sydd yn dderbyniol o safbwynt polisïau perthnasol y CDU.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau'n ymwneud â

1. Amser 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Lliw allanol i'w gytuno.
4. Amod Dŵr Cymru