8.1 **Ceisiadau'n Economaidd** **Economic Applications**

Rhif y Cais: **34C613** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Llechwedd Trading Ltd T/A Llechwedd Meats
c/o ERW Consulting
Llys Elwen,
Engedi,
Bryngwran,
Anglesey,
LL65 3RR

Estyniad i'r adeilad presennol i gynnwys prosesu cig a bwyd dan dosbarth B2 a dosbarthu cig a bwyd a cownter masnach dan dosbarth B8 ynghyd a addasu'r fynedfa bresennol a darparu mannau parcio yn

Extension to existing building comprising of meat and food processing under class B2 and meat and food distribution and trade counter under class B8 together with alterations to the existing access and provision of parking at

The Former Gweithdy Mona Site, Bryn Cefni Industrial Estate, Llangefni

Pwyllgor Cynllunio: 02/03/2011

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)

Argymhelliad:

Ganiatad

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor:

Daw'r cais hwn gerbron y Pwyllgor oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

1. Y Safle a'r Bwriad

Mae safle'r cais i'w weld ar y ffordd sy'n mynd trwy Stad Ddiwydiannol Llangefni ac y mae yn agos at ddefnyddiau diwydiannol eraill. Mae cyn adeiladau hyfforddi'r Cyngor wedi'u dymchwel ar safle'r cais a'u malu a does dim ar ôl ar y safle ond adeilad storio gyda ffrâm ddur. Mae i'r safle tua 385 metr sgwâr o arwynebedd a cheir dwy fynedfa i gerbydau ar hyn o bryd i'r briffordd sy'n rhedeg ar hyd terfyn dwyreiniol y safle. I'r gorllewin o'r safle y mae Afon Cefni.

Bwriad yw hwn i adeiladu adeilad ffrâm bortal fydd yn rhyw 892 metr sgwâr o arwynebedd fyddai'n cael ei gysylltu i'r adeiladau presennol.

Gwneir y datblygiad ar gyfer gwaith prosesu cig a chanolfan ddosbarthu, sef defnydd cymysg B2 (Diwydiannol Cyffredinol) a B8 (Storio a Dosbarthu). Mae'r datblygiad yn cynnwys ardal adwerthu masnachol sydd oddeutu 135 m2 ar y cynlluniau a gyflwynwyd.

2. Mater(ion) Allweddol

- Yr egwyddor o ddatblygu
- Draenio a llifogydd

3. Prif Bolisïau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 Darparu Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

2 – Swyddi Newydd 30

Cynllun Datblygu Ynys Môn a Stopiwyd

EP4 – Cyfleon Gwaith Arall
SG2 – Ardal Risg Llifogydd Dangosol

Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)

Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Risg Llifogydd".

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Yr Aelod Lleol – Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Cyngor Cymuned - Dim sylwadau wedi'u derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Priffyrdd:

Mynediad a Pharcio

Caniatâd amodol.

Llwybr beics

Er bod rhan o drac seiclo Lon Las Cefni a llwybr troed yn union gyfagos tua'r gorllewin i'r safle arfaethedig, mae Afon Cefni yn ffurfio terfyn naturiol rhwng y ddau ac i bob pwrpas, ni ddylai'r datblygiad arfaethedig gael unrhyw effaith ar y trac seiclo/ llwybr troed.

Draenio – y manylion draenio yn y cynnig i'w gweld yn foddhaol mewn egwyddor.

Gwasanaethau Amgylcheddol – disgwylir am sylwadau ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Dŵr Cymru – Caniatâd amodol

Asiantaeth yr Amgylchedd – Caniatâd amodol ac yn rhestru gwybodaethau.

Uned Datblygu Economaidd

- Cynnydd mewn staff i 36 amser llawn a 9 rhan amser. Llafur lleol yn bennaf - gan gymryd rhai o'r personél a ddiswyddwyd gan Welsh Country Foods er enghraifft.
- Ymestyn y busnes i gynnyrch gwerth ychwanegol brand Ynys Môn, yn cael eu cyflenwi i farchnadoedd lleol ar draws Gogledd Cymru ac yn awr ar draws y ffin.
- Adleoli o eiddo llai yng Ngaerwen yn galluogi i'r busnes ehangu.
- Cymorth grant gan y Cynulliad ar gyfer offer cynhyrchu newydd.
- Datblygu safle tir llwyd cyfredol ar barc busnes dynodedig.
- Croesewir dyluniad draenio SUDS.
-

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

LPA/178 - Codi Canolfan Hyfforddi i Oedolion - Dim gwrthwynebiad 07/06/72.

LPA/178A – Cynlluniau Manwl – Caniatáu 03/01/75

LPA/178B - Estyniad. Dim gwrthwynebiad 03/12/80

LPA/178C – Estyniad i ystafell fwyta – Dim gwrthwynebiad 03/12/80.

LPA/178D – Cynlluniau Manwl Diwygiedig – Dim gwrthwynebiad 27/07/81.

LPA/178E – Sied botio a garddio – Dim gwrthwynebiad 08/09/82.

34LPA178F/CC – Lleoli carafan i'w defnyddio ar gyfer anghenion hamdden a chymdeithasol disgyblion Canolfan Hyffoddi Mona – Pwyllgor Cynllunio (02/05/84) – Dim gwrthwynebiad.

34LPA178G/CC – Gosod carafan ar gyfer defnydd hamdden a chymdeithasol – Tynnwyd yn ôl 19/10/87

34LPA178/H/CC – Pwyllgor Cynllunio – Dim gwrthwynebiad 15/02/90

34LPA178J/CC – Codi adeilad ar gyfer byw integredig i'r anabl – Pwyllgor Cynllunio – Dim gwrthwynebiad 10/01/96.

34LPA178JK/CC – Codi estyniad ar yr adeilad i'r anabl – Pwyllgor Cynllunio – Dim Gwrthwynebiaeth.

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Yr egwyddor o ddatblygu

Mae safle'r cais wedi ei leoli o fewn ffin ddatblygu Llangefni yn y Cynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd a'r Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd.

Mae Polisi 2 "Swyddi Newydd" yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), Polisi B1 o Gynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993), EP4 o'r Cynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a pharagraff 7.6.2 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn rhestru meini prawf sydd i'w hasesu wrth ystyried datblygiadau creu gwaith.

Mae Adran 2.7 o Bolisi Cynllunio Cymru yn rhoi cyfarwyddyd ar y defnydd o dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac amcan Llywodraeth y Cynulliad yw sicrhau defnydd mwy cynaliadwy o dir ac annog adfywio i annog datblygu ar y safleoedd hyn.

Mae safle'r cais yn dir a ddatblygwyd yn flaenorol ac wedi ei leoli o fewn y dref ac mae ei ailddatblygu i bwrpasau tebyg yn cyd-fynd â'r fframwaith polisi cynllunio a grybwyllwyd eisoes; mae'r ystyriaethau manwl yn cael eu hasesu isod.

Draenio a llifogydd

Mae rhan o safle'r cais o fewn ardal risg llifogydd dangosol. Mae Adran 13.4 o Bolisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002) yn rhoi cyngor ar reoli datblygu a risg llifogydd, a cheir cyngor pellach yn Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygu a Risg Llifogydd" "TAN". Mae Asiantaeth yr Amgylchedd wedi asesu'r Asesiad Canlyniadau Risg Llifogydd a gyflwynwyd ac y mae'n foddhaol. Mae'r awdurdod cynllunio lleol yn fodlon gyda'r datblygiad ar y seiliau polisi geir yn y "TAN".

7. Casgliad

Mae ailddatblygu safle'r cais i bwrpasau creu gwaith yn cael ei gefnogi.

8. Argymhelliad

Bod **caniatâd** cynllunio yn cael ei roi gyda'r amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn y datblygiad y cyfeirir ato yn y caniatad cynllunio hwn ddim hwyrach na (phum) mlynedd o ddyddiad y caniatad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

(02) Cwblheir y datblygiad a ganiateir trwy hyn mewn cytundeb llwyr a'r manylion ar cynlluniau wedi dablu o dan ac a gynhwysir yn y ffurflen gais, ac mewn unrhyw ddogfennau eraill gyda'r cyfryw cais.

Rhif Darlun	Enw Darlun
1817:10:1	Lleoliad Cynllun/Safle'r Cais Terfyn
1820:10:4 A	Cynllun Safle Arfaethedig
10195/5001	Gosodiad Draeniau
1820:10:6 A	Drychiadau Arfaethedig.

Oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol neu wedi cynnwys o dan ddarpariaeth unrhyw amodo'r caniatâd cynllunio.

Rheswm I sicrhau bod y datblygiad yn cael ei gyflawni yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Ni chaniateir i arwynebedd llawr gros (yn cael i fesur yn allanol) y datblygiad ganiateir yma fod yn fwy na 1549 metr sgwâr. Serch Adran 55 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) (neu unrhyw Ddeddf yn diddymu neu'n ailosod y Ddeddf honno) a'r cynlluniau ganiateir yma, ni cheir adeiladu unrhyw lawr/loriau mezzanine o fewn yr adeilad ganiateir yma. Ni fydd yr amod hon yn berthnasol i systemau racio neu systemau storio tebyg.

Rheswm: Er mwyn sicrhau y bydd rheolaeth gynllunio effeithiol yn y dyfodol tros y posibilrwydd o gynyddu’r defnydd wneir o’r datblygiad o ystyried y ddarpariaeth parcio ceir a gymeradwywyd.

(04) Ni chaniateir cyflawni unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno manylion o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar wynebau allanol y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, a'u cymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Rhaid defnyddio'r deunyddiau a gymeradwywyd wrth weithredu'r datblygiad.

Rheswm: I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

(05) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad cyn cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol gynllun tirweddu a phlannu coed sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed presennol, a'i gymeradwyo ganddo mewn ysgrifen. Bydd y cynllun tirweddu yn dangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd ac yn gwahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd a mesurau i'w gwarchod yn ystod y datblygiad. Bydd y gwaith plannu newydd a gymeradwyir yn cael ei weithredu ddim hwyrach na'r tymor plannu cyntaf ar ol meddiannu'r adeiladau neu gwblhau'r datblygiad, pa un bynnag fyddo gyntaf. Gweithredir y mesurau gwarchod cyn cychwyn y datblygiad.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(06) Os oes unrhyw goeden neu lwyn sydd yn rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu yn cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu yn cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfedrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn eu lle yn ystod y tymor plannu nesaf.

Rheswm: Er budd mwynderau gweledol yr ardal.

(07) Bydd y cynllun ar gyfer parcio, cadw mewn modurdy a symud a llwytho a dadlwytho cerbydau ddangosir ar y cynlluniau a gyflwynwyd yn cael ei ddarparu cyn meddiannu y datblygiad a ganiateir drwy hyn ac ni fydd yr ardal yma wedyn yn cael ei defnyddio ar gyfer unrhyw bwrpas arall.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio, llwytho/dadlwytho a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(08) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o’r safle ar wahân.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o’r garthffos gyhoeddus

(09) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu’n anuniongyrchol i’r sustem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda’r awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Atal gormod o ddŵr rhag llifo i'r sustem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(10) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i’r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Rhwystro gormod o ddŵr rhag llifo i’r system garthffosiaeth gyhoeddus a llygru’r amgylchedd.

(11) Mae carthffos gyhoeddus â charthion yn croesi'r datblygiad arfaethedig ac mae'r lleoliad bras yn cael ei nodi ar y Cofnod Statudol - Carthffosydd Cyhoeddus. Dan y Ddeddf diwydiant Dwr 1991 mae hawl gan Dwr Cymru i gael at ei offer ar unrhyw adeg. Ni chaniateir i unrhyw ran o'r adeilad fod o fewn 3 metr i linell y garthffos gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn gwarchod y cyfan o'r garthffos gyhoeddus ac osgoi difrod iddi

(12) Lefelau’r llawr gorffenedig i’w osod heb fod yn is na 5.75m uwch Datwm Ordnans (AOD).

Rheswm: I leihau’r risg o lifogydd yn y datblygiad arfaethdig ac i ddefnyddwyr y dyfodol.

(13) Rhaid defnyddio'r datblygiad ganiateir yma i bwrpasau prosesu cig, storio a dosbarthu sef defnydd cymysg B2 (Diwydiannol Cyffredinol) a B8 (Storio a Dosbarthu) o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (fel y'i diwygiwyd) neu unrhyw Orchymyn yn diddymu neu'n ail osod y gorchymyn hwnnw. Rhaid i'r holl nwyddau a werthir o'r datblygiad ganiateir yma fod ar sail "cyfan werthu" neu "ategol" yn unig.

Rheswm: Er mwyn diffinio sgôp y caniatâd hwn a sicrhau na fydd unrhyw ddefnydd amhriodol yn digwydd.

(14) Rhaid i'r lle storio beiciau a ddangosir ar y cynlluniau ganiateir yma gael ei rhoi ar waith cyn bod neb yn defnyddio'r datblygiad ac ni chaniateir ei ddefnyddio wedi hynny i unrhyw bwrpasau eraill.

Rheswm: I alluogi cerbydau i dynnu oddi ar y ffordd, parcio a throi o'r briffordd i leihau peryglon, rhwystr ac anhwylustod i ddefnyddwyr y briffordd gyfagos.

(15) Ni cheir storio, prosesu, trwsio, gweithredu nac arddangos unrhyw ddeunyddiau, cynnyrch, peiriannau, cerbydau, cynwysyddion storio neu wastraff (oni bai eu dynodi felly ar luniad rhif 1820:10:3 dderbyniwyd 11.01.11) ar dir agored o fewn safle'r cais, heb dderbyn caniatâd ysgrifenedig yr awdurdod cynllunio lleol.

Rheswm: Er lles mwynderau gweledol yr ardal.

(16) Rhaid cyflwyno manylion llawn am yr holl oleuo allanol i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatad ysgrifenedig cyn bod unrhyw waith adeiladu nac unrhyw weithgareddau eraill yn dechrau, a rhaid iddynt gynnwys y manylion canlynol:

- **Manylion llawn o'r holl lif oleuadau a goleuadau eraill yn cynnwys liwminair, lamp, lled pelydr ac unrhyw orchudd rhag sgleinio.**
- **Adroddiad ar unrhyw ollwng goleuni (lefelau lux) i unrhyw dir neu eiddo cyfagos.**

Ni chaniateir dechrau defnyddio'r goleuadau hyd nes y bo'r goleuadau wedi eu gosod yn unol â'r manylion a gymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Wedi hynny, rhaid cadw'r manylion a gymeradwywyd a hynny er boddhad yr awdurdod cynllunio lleol ac ni cheir gosod unrhyw oleuadau allanol ychwanegol.

Rheswm I warchod amwynderau deiliaid eiddo o amgylch

Er Gwybodaeth

Efallai y bydd angen cyflwyno cais arwahan o dan Y Rheolau Cynllunio Gwlad a Thref (Rheolaeth Hysbysebion) 1992 am hysbysebion i gael ei ddangos ar y safle cais.

9. Polisïau Perthnasol Eraill

Cynllun Fframwaith Gwynedd

D29 (Dyluniad)
FF11 (Traffig) FF12 (Safonau Parcio)
FF15 (Gofynion Cerddwyr)

Cynllun Lleol Ynys Môn

1 (Polisi Cyffredinol)
5 (Dyluniad)
26 (Parcio)

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

GP1 (Cyfarwyddyd Rheoli Datblygu)
GP2 (Dyluniad)

TR10 (Safonau Parcio)

Safonau Parcio Ynys Môn (2008)

Cyfarwyddyd Dylunio Ynys Môn (2008)

10. Ymatebion Eraill Di-Faterol a Godwyd

Dim