

8.1

Ceisiadau'n Economaidd

Economic Applications

Rhif y Cais: 34C635/ECON Application Number

Ymgeisydd Applicant

**Mr Ian Poole  
c/o Mr Keith O'Hanlon  
Lawray Limited  
Poplar House  
Yale Business Village  
Ellice Way  
Wrexham  
LL13 7YL**

Codi adeilad deulawr newydd fel Hwb Gweithredol yr Heddlu ynghyd a gwaith allanol cysylltiedig ar dir yn

Erection of a new two storey Operational Police Hub building together with associated external works on land at

Penyrsedd, Industrial Estate, Llangefni



**Pwyllgor Cynllunio: 06/06/2012**

**Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DPJ)**

**Argymhelliad:**

Caniatau

**Rheswm dors adrodd i'r pwyllgor:**

Adroddir ar y cais i'r pwyllgor gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw perchennog y tir.

### **1. Y Safle a'r Bwriad**

Mae'r cais wedi ei leoli ar y brif ffordd i mewn i stad Ddiwydiannol Llangefni, yng nghyffiniau defnyddiau masnachol a dinesig. Mae'r hen unedau diwydiannol ar safle'r cais wedi eu dymchwel a'u mathru ac mae'r safle'n wag.

Byddai'r datblygiad yn lletya hwb gweithredol Heddlu Gogledd Cymru yn Llangefni, sy'n cynnwys tîm ymateb cyflym canolog yn gwasanaethu Ynys Môn. Byddai'n darparu arwynebedd llawr mewnol gros oddeutu 1190m<sup>2</sup> ar ffurf adeilad deulawr gyda lle parcio cysylltiedig â ffens o gwmpas y datblygiad. Yn allanol, byddai'r adeilad o edrychiad diwydiannol / masnachol ac wedi ei gladio gyda haenau metel wedi eu proffilio.

Byddai'r fynedfa arfaethedig i gerbydau yn yr un lle a'r fynedfa gyfredol i brif ffordd y lôn ddiwydiannol.

### **2. Mater(ion) Allweddol**

- Egwyddor Datblygu
- Draenio a Llifogydd
- Parthynas gyda'r cyffuniau

### **3. Prif Bolisiau**

**Cynllun Fframwaith Gwynedd**

B1 Darpariaeth Cyflogaeth

**Cynllun Lleol Ynys Môn**

2 – 30 o Swyddi Newydd

**Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd**

EP4 – Cyfleon Cyflogaeth Eraill

**Polisi Cynllunio Cymru (Mawrth 2002)**

Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiadau a Risg Llifogydd"

### **4. Ymateb i'r Ymgynghorion a'r Cyhoeddusrwydd**

**Yr Aelod Lleol:** Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu.

**Cyngor Cymuned:** Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Priffyrdd:** Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

**Draenio:** Dylai'r ymgeisydd ddarparu manylion dylunio ac adeiladu ar gyfer teneuo dŵr wyneb

**Swyddog Cadwraeth:**

1. Mae'r safle wedi ei glirio o hen adeiladau diwydiannol yn barod ar gyfer defnydd arfaethedig newydd.
2. Ceir mynediad i'r safle oddi ar y brif ffordd sy'n rhedeg o'r gogledd i'r de ac mae tir ac adeiladau masnachol o gwmpas y safle ar dair ochr ac mae Swyddfeydd a thir y Cyngor i'r dwyrain.
3. O bersbectif yr amgylchedd adeiledig, ymddengys bod yr adeilad arfaethedig yn addas i'r pwrpas ac yn briodol. Mae ei uchder, ei faint, ei ddwysedd, y deunyddiau, y lliw a'r dyluniad oll o safon uchel ac yn gweddu i'r ardal. Mae'r gwaith tirlunio caled a meddal arfaethedig hefyd yn briodol ac yn addas i'r pwrpas yng nghyd-destun yr adeilad arfaethedig a'r ardal leol.

**Ymgynghorydd Ecolegol:** Dim sylwadau ecolegol ar y cais ar hyn o bryd.

**Gwasanaethau Amgylcheddol:** Yn argymhell materion er gwybodaeth.

**Dwr Cymru:** Caniatâd amodol.

**Asiantaeth yr Amgylchedd:** Yn fodlon bod y safle arfaethedig yn ddigon uchel uwchben Afon Cefni ac nad oes risg o lifogydd o'r herwydd. Mae'r Datganiad Dylunio a Mynediad a gyflwynwyd yn dweud y gweithredir egwyddorion draenio cynaliadwy o ran dyluniad draenio dŵr wyneb ond ni chafwyd unrhyw fanylion ac, ar y sail honno, argymhellir amod.

## **5. Hanes Cynllunio Perthnasol**

Mae ceisiadau cynllunio rhifau 34LPA418 a 34LPA928 yn ymwneud â chyn-ddefnydd masnachol o'r safle.

## **6. Prif Ystyriaethau Cynllunio**

### **Egwyddor datblygu**

Mae safle'r cais o fewn ffin anheddiad Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn a fabwysiadwyd ac yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd.

Mae Polisi 2 'Swyddi Newydd' yng Nghynllun Lleol Ynys Môn (Rhagfyr 1996), Polisi B1 Cynllun Fframwaith Gwynedd (Tachwedd 1993), EP 4 Cynllun Lleol Ynys Môn a Stopiwyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn rhestru amodau i'w hasesu wrth ystyried datblygiadau cyflogaeth.

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn cynnwys canllawiau ar y defnydd o dir a ddatblygwyd o'r blaen a nod Llywodraeth y Cynulliad yw gwneud defnydd mwy cynaliadwy o dir ac annog adfywio i hybu datblygiad ar y safleoedd hyn.

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd eisoes ac sydd wedi ei leoli o fewn yr anheddiad, ac mae aildatblygu'r safle ar gyfer y defnydd a fwriedir yn cyd-fynd gyda'r fframwaith polisi cynllunio y

sonnir amdano uchod; rhoddir sylw i'r ystyriaethau manwl isod.

### **Perthynas gyda'r Cyffiniau**

Fel y nodwyd eisoes yn yr adroddiad, mae'r safle'n cynnwys hen safle diwydiannol wrth ochr defnyddiau masnachol a dinesig. Mae'r raddfa, y dyluniad diwydiannol / masnachol a'r deunyddiau yn rhai o safon uchel ac maent yn cydweddu â'r cyffiniau. Argymhellwyd amod ar gyfer tirlunio'r safle sy'n darparu ar gyfer cadw'r coed sydd yno'n barod.

### **Draenio a Ilifogydd**

Bydd y system draenio carthion wedi ei chysylltu i'r garthffos gyhoeddus. Bydd dŵr wyneb yn cael ei denuo a bydd y system ar gyfer ei ddraenio wedi ei chysylltu gyda'r system gyfredol ar gyfer draenio dŵr wyneb oedd yn gwasanaethu'r adeiladau a oedd ar safle'r cais yn flaenorol. Bydd dŵr wyneb o'r meysydd parcio yn mynd trwy seiffon. Mae amodau wedi eu cynnwys ar gyfer y materion hyn

### **Materion Eraill**

Amodau 12, 13 a 14 yn ymwneud â'r safon Breeam ar adeiladau masnachol a gwybodaeth disgwylir gan yr ymgeisydd i gwblhau gofynion yr amodau hyn.

### **7. Casgliad**

Ar yr amod y derbynnir o wybodaeth gan yr ymgeisydd a ymatebion i'r ymgynghori gan y rheini a restrir yn yr adroddiad, mae'r cais yn dderbyniol.

### **8. Argymhelliad**

Cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr isod ac unrhyw amodau eraill a argymhellir gan yr ymgynghoreion nad ydynt wedi ymateb hyd yma:

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

Reason: To comply with the requirements of Section 91(1) of the Town and Country Planning Act 1990.

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

<b>Rhif Darlun</b>	<b>Enw Darlun</b>
	Cynllun Lleoliad Safle
<u>1457.ex.01 rev a</u>	Arolwg Safle Cyfredol
<u>1457.222 rev c</u>	Gwaith Allanol Arfaethedig
<u>1457.224</u>	Trawsluniau o'r Safle Arfaethedig
<u>1457.225</u>	Cynllun o'r Ystafell Golchi Cerbydau
	Allwedd Thorlux
<u>1457.226</u>	Manylion y Ffens a'r Giât
<u>1457.220 rev a</u>	Biniau a Lloches Beiciau Arfaethedig a Phwmp

	Gwres
<u>1457.203 rev b</u>	Drychiadau Arfaethedig
<u>1457.215</u>	Trawsluniau Arfaethedig Taflen Dau
<u>1457.205 rec c</u>	Cynllun a Manylion y Llawr Gwaelod
<u>1457.206 rev c</u>	Cynllun a Manylion y Llawr Cyntaf

**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 defnyddio goleuadau allanol ar gyfer y datblygiad hyd nes y bydd y goleuadau wedi eu gosod yn unol â'r cynlluniau a gymeradwyir yma (yr allwedd Thorlux a dderbyniwyd 13.04.12 neu unrhyw luniad arall a gymeradwyir yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol). Wedi hynny caiff y manylion a gymeradwywyd eu cadw yn unol â'r fanyleb a gymeradwyir ac ni chaniateir gosod unrhyw oleuadau ychwanegol.**

Rheswm Diogelu mwynderau'r ardal.

**(04) Bydd yr adeilad(au) a ganiateir drwy hyn yn cael ei adeiladu/eu hadeiladu gyda slabiau ar lefelau a ddangosir ar ddarlun Rhif 1457.224 a gymeradwywyd, oni bai cymeradwywyd yn ysgrifenedig fel arall gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf foddhaol o ddatblygiad.

**(05) Rhaid i ddŵr wyneb a dŵr budr ddraenio o'r safle ar wahân.**

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

**(06) Ni chaniateir i ddŵr wyneb lifo yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus onibai y gytunwyd yn ysgrifenedig gyda'r awdurdod cynllunio lleol.**

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

**(07) Ni chaiff dŵr draenio tir arllwys yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus.**

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

**(08) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd y bo Datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio integrol a chynhwysfawr o'r safle yn dangos sut y byddir yn delio gyda charthffosiaeth dwr wyneb a draeniad tir a bod hyn wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn cyswllt gydag Ymgynghorwyr Datblygu Rhwydwaith Dwr Cymru Welsh Water.**

Rheswm: I sicrhau fod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau niweidiol yn digwydd i'r amgylch neu'r sistem garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

**(09) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd yng nghyswllt y caniatâd hwn hyd nes cyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a derbyn ei ganiatâd ysgrifenedig ef i gynllun fydd yn darparu ac yn gweithredu ar system i reoli dwr wyneb.**

Rheswm: Er mwyn gwyrddroi risg uwch o lifogydd ar ac oddi ar y safle.

**(10) 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.

**(11) 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.

**(12) Bydd raid defnyddio'r lliwiau a'r defnyddiau yn y 'Atodlen o Defnyddiau Allanol' wrth weithredu'r datblygiad a gymeradwyir yma ac eithrio lle cymeradwywyd yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.**

Rheswm : I sicrhau golwg foddhaol i'r datblygiad.

**(13) Bydd raid codi pob adeilad newydd dibreswyl a gymeradwyir yma i gwrdd â safon gyffredinol BREEAM (Dull Asesu Amgylcheddol y Sefydliad Ymchwil Adeiladu (neu gynllun sicrwydd safon cyfatebol) ac ennill o leiaf X o greydau dan gategori Ene1 – Gostwng Allyriadau Carbon yn unol â gofynion BREEAM. Rhaid gweithredu'r datblygiad yn gwbl unol â'r asesiad a gymeradwywyd a'r ardystiad.**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion cynaliadwyedd a gydnabyddir yn genedlaethol.

**(13) Ni chaniateir codi unrhyw adeilad a gymeradwyir drwy hyn hyd nes y bydd 'Tystysgrif Interim' wedi ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn tystio y llwyddwyd i gyflawni safonau gofynnol isaf [BREEAM] ac o leiaf X o greydau dan Ene1 - Gostwng allyriadau CO2 ar gyfer yr adeilad penodol hwnnw yn unol â gofynion [BREEAM] [dyddiad].**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion cynaliadwyedd a gydnabyddir yn genedlaethol.

**(14) Cyn i neb symud i mewn i'r adeilad penodol a gymeradwyir yma, bydd rhaid cyflwyno 'Tystysgrif Derfynol' i'r Awdurdod Cynllunio Lleol, yn tystio y llwyddwyd i gyflawni safonau gofynnol isaf [BREEAM] ac o leiaf X o greydau dan Ene1 - Gostwng allyriadau CO2 ar gyfer yr adeilad penodol hwnnw yn unol â gofynion [BREEAM] [dyddiad].**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion cynaliadwyedd a gydnabyddir yn genedlaethol.

## **Cynghorion**

Memo gan y Gwasanaethau Amgylcheddol 23.04.12

### **9. Polisiau 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)