

Rhif y Cais: LBC/2021/29

Ymgeisydd: Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo

Bwriad: Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer ailwampio y toiledau dynion a merched yn

Lleoliad: Uned Gerddi Haulfre, Haulfre, Llangoed



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Keith Williams)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn ymwneud â thir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cyfadeilad stablau sy'n dyddio o ganol i ddiwedd y bedwaredd ganrif ar bymtheg, sydd ar ffurf 3 rhes baralel yn cynnwys stablau ac ystafell harneisiau, tŷ coets a beudy, cytiau moch ac adeiladau allan, storfeydd a chwt generadur, ynghyd â thŵr cloc addurnedig. Mae'r cyfadeilad wedi'i leoli i'r dwyrain o ffordd y B5109 trwy Llangoed; a cheir mynediad ato o ben gogleddol y pentref ar hyd lôn gefn ac yna lôn breifat fer. Mae'r adeilad yn adeilad rhestredig gradd II o dan yr enw *Stablau Haulfre* (Rhif Cofnod Cadw 26761). Mae'r stablau wedi'u rhestru oherwydd eu diddordeb fel grŵp o adeiladau anghyffredin o gyflawn a manwl sydd yn enghraifft o gyfadeilad gwasanaeth cynlluniedig ar gyfer stad yn dyddio o ganol y bedwaredd ganrif ar bymtheg. Mae hierarchaeth y manylion pensaernïol yn adlewyrchu'n eglur

hierarchaeth y defnydd o fewn y cyfadeilad ac mae nifer o'r manylion gwreiddiol wedi cael eu cadw, ar y tu mewn a'r tu allan.

Mae'r cyfadeilad stablau yn cynnwys 3 rhes baralel ac mae'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig yn ymwneud â'r rhes Ddeheuol yn unig, sydd yn rhes is fwy plaen.

Mae'r cynnig yn gais am ganiatâd adeilad rhestredig er mwyn gwneud addasiadau mewnol i adnewyddu'r toiledau dynion a merched.

Mater(ion) Allweddol

Prif faterion y cais yw:

- A yw'r Cynnig yn cydymffurfio â pholisïau ac ystyriaethau polisi perthnasol.
- A yw'r Cynnig yn cael effaith sylweddol ar gymeriad yr adeilad rhestredig.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi Strategol PS 20: Diogelu a Lle bo'n Berthnasol Wella Asedau Treftadaeth

Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle

Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirwedd

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)

Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

Mae Gofynion Deddfwriaethol a Pholisi: Adran 16(2) Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990 yn datgan:

(2) Wrth ystyried a ddylid rhoi caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer unrhyw waith, bydd yr awdurdod cynllunio lleol neu'r Ysgrifennydd Gwladol yn rhoi sylw arbennig i ba mor ddymunol yw cadw'r adeilad neu ei osodiad neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo'.

Deddf yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) 2016 a Chanllaw Arfer Orau.

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Gary Pritchard	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cynghorydd Carwyn Jones	Cefnogi
Cynghorydd Alun Roberts	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad
Cyngor Cymuned Llangoed Community Council	Dim sylwadau / gwrthwynebiad
Cadw Listed Building Consent Notificatio CADW	Dim ymateb ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Hysbysebwyd y cynnig trwy osod rhybudd ar y safle ynghyd ag anfon llythyrau personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Rhoddwyd hysbysiad yn y papur newydd lleol hefyd.

Dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau: 27/10/2021.

Sylwadau: Derbyniwyd llythyrau yn cefnogi'r cais yn llawn gan Gyngor Cymuned Llangoed a Phenmon a'r Cynghorydd Carwyn Elias Jones.

Hanes Cynllunio Perthnasol

35LPA929A/CC – Newid defnydd fflat yn fwyty/caffi yn Haulfre

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y Cyngor sydd berchen ar yr adeilad rhestredig. Mae'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig, a dderbyniwyd yn dilyn cyfarfod ar y safle a thrafodaethau cychwynnol cyn cyflwyno cais gyda'r Gwasanaeth Cynllunio, ar gyfer addasiadau mewnol er mwyn adnewyddu toiledau'r dynion a merched.

Mae'r gwaith arfaethedig yn cynnwys tynnu'r wal fewnol fodern o flociau congrid i lawr yn ofalus, gosod deunydd cladio hylan ar y waliau yn lle'r teils wal cerameg modern, gosod llawr gwrth-lithr, creu ciwbiclau toiled newydd yn nhoiledau'r dynion, a gosod cyfleusterau ystafell ymolchi newydd.

Cafodd y nodweddion mewnol presennol eu gosod yn ddiweddarach ac nid oes iddynt unrhyw ddiddordeb hanesyddol na phensaernïol. Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r gosodiad mewnol newydd er mwyn peidio â niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig ac mae modd ei ddadwneud yn rhwydd, heb ddifrodi ffabrig hanesyddol yr adeilad, os bydd amgylchiadau'n newid yn y dyfodol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyr yn gwrthwynebu'r cais am ganiatâd adeilad rhestredig.

Cefnogir y cynigion gan iddynt ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, gan gynnwys dyluniad arfaethedig sydd yn gwarchod ac yn gwella'r adeilad rhestredig, yn amodol ar osod amodau penodol yn ymwneud â chaniatâd adeilad rhestredig.

Casgliad

Rhoddwyd ystyriaeth ofalus i'r cynigion a ni fyddant yn niweidio cymeriad yr adeilad rhestredig a byddai modd eu dadwneud yn rhwydd, heb niweidio ffabrig hanesyddol yr adeilad, os bydd amgylchiadau'n newid yn y dyfodol.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw lythyr yn gwrthwynebu'r cais.

Cefnogir y cynigion gan iddynt ystyried cymeriad ac arwyddocâd yr adeilad rhestredig, a'i nodweddion treftadaeth, a mae'r dyluniad arfaethedig yn gwarchod ac yn gwella'r adeilad rhestredig, yn amodol ar osod amodau penodol yn ymwneud â chaniatâd adeilad rhestredig.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio a gofynion y Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad y Safle / RS650/RCAP1323/10
Cynllun Safle / RS650/RCAP1323/01
Cynllun Llawr Presennol / RS650/RCAP1323/02
Gwaith Dymchwel Arfaethedig / RS650/RCAP1323/03
Cynllun Llawr Arfaethedig / RS650/RCAP1323/04
Lloriau Newydd Arfaethedig / RS650/RCAP1323/05
Cladin Wal Arfaethedig / RS650/RCAP1323/06
Gwresogyddion Newydd Arfaethedig / RS650/RCAP1323/07
Addasiadau Cysylltiad Draenio Arfaethedig / RS650/RCAP1323/08
Datganiad Dylunio a Mynediad (Datganiad Effaith Treftadaeth) / Adain Eiddo, Cyngor Sir Ynys Mon

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

NODYN: Mae'r rhybudd penderfyniad hwn yn rhoddi caniatâd Adeilad Rhestredig yn unig. Efallai y bydd arnoch angen caniatâd cynllunio hefyd ac hyd oni fydd y caniatâd wedi ei roddi, ni chewch symud ymlaen i ddatblygu'r eiddo.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisïau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF 3, PCYFF 4, a PS 20.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/196

Ymgeisydd: Mr Dyfed Williams

Bwriad: Cais llawn am godi strwythur newydd i ddarparu tô dros y storfa tail fferm presennol yn

Lleoliad: Fron Heulog, Cemaes.



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Joanne Roberts)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae safle'r cais yn dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais ar gyfer codi strwythur newydd i ddarparu tô dros y storfa tail buarth bresennol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli ymhlith adeiladau amaethyddol presennol ar fferm sefydledig ar gyrion Cemaes.

Mater(ion) Allweddol

Y materion allweddol yw a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapiau Lle
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddau
Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol
Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, Chwefror 2021)
Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy (2010)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Richard Griffiths	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cynghorydd Richard Owain Jones	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyngor Cymuned Llanbadrig Community Council	Dim gwrthwynebiad.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Sylwadau.
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Dim ymateb adeg ysgrifennu'r adroddiad.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Dim gwrthwynebiad.

Mae'r cynnig wedi'i hysbysebu trwy bostio llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad diweddaraf ar gyfer derbyn unrhyw sylw oedd y 03/11/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

20LPA1022/CC – Cais llawn ar gyfer codi adeilad amaethyddol ar gyfer anifeiliaid ar dir yn / Full application for the erection of an agricultural building for the housing of livestock on land at Fron Heulog, Cemaes – Caniatau / Granted 3.9.15

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Mae hwn yn gais ar gyfer codi strwythur newydd i ddarparu to dros storfa dail buarth bresennol yn Fron Heulog, Cemaes.

Pwrpas y cynnig yw gwella'r system reoli dail bresennol ar y fferm er mwyn cydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) (Cymru) 2021. Nid yw'r strwythur ar gyfer cynyddu niferoedd stoc.

Mae Polisi PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) yn datgan, y bydd datblygiadau'n cael eu gwrthod tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau penodol y Cynllun hwn neu bolisïau cynllunio cenedlaethol, neu fod y cynnig yn dangos bod ei leoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol.

Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig. Serch hynny, mae safle'r cais yn fferm amaethyddol sydd wedi'i sefydlu'n barod. Oherwydd natur y datblygiad, mae lleoliad yng nghefn gwlad yn hanfodol ac o'r herwydd ystyrir ei fod yn cydymffurfio â darpariaethau polisi PCYFF 1 y CDLIC.

Mae Polisi PCYFF 2 y CDLIC yn nodi bod rhaid i gynigion ddangos eu bod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y Cynllun a pholisïau a chanllawiau cynllunio cenedlaethol.

Mae Polisi PCYFF 3 y Cynllun yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu lleoedd deniadol a chynaliadwy. Caniateir cynigion, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, dim ond os ellir cydymffurfio gyda meini prawf y polisi perthnasol:

1 ei fod yn ychwanegu at ac yn gwella cymeriad ac edrychiad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa, yr uchder, y màs a'r driniaeth i'r drychiadau;
3 ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'r hyn sydd o'i amgylch ac yn ymgorffori tirlunio meddal a chaled a sgrinio pan fo hynny'n briodol, yn unol â pholisi PCYFF4.

O ystyried cyd-destun adeiladau eraill a defnyddiau presennol, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn arwain at effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol fel y byddai angen ei liniaru naill ai trwy liw neu dirlunio.

O ystyried yr uchod, byddai'n cydymffurfio â meini prawf perthnasol yn ymwneud â thirwedd ac agweddau gwledol o PCYFF 3 a PCYFF 4.

Casgliad

Oherwydd y rhesymau a nodir uchod, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o ran lleoliad a dyluniad ac nid ystyrir y byddai ei faint yn cael effaith niweidiol sylweddol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau meddianwyr preswyl gerllaw.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Bydd gwaith ar y datblygiad yn cychwyn dim hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(02) Caiff yr adeilad a ganiateir trwy hyn ei ddefnyddio at ddibenion amaethyddol yn unig, fel y'i diffinnir yn Adran 336 (1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwigwyd), ac nid ar gyfer unrhyw fath o fusnes na defnydd masnachol arall.

Rheswm: Sicrhau y bydd y datblygiad bob amser er lles y diwydiant amaethyddol.

(03) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir yma yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir ar y cynlluniau a nodir isod, manylion sydd wedi eu cynnwys mewn unrhyw ddogfennau a gyflwynwyd gyda chais o'r fath oni bai eu bod wedi eu cynnwys yn narpariaethau'r amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn:

- **Cynllun Safle Presennol a Cynllun Lleoliad: A3-02**
- **Darluniau Arfaethedig: A2-01**

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Y cynllun datblygu sy'n berthnasol i Ynys Môn yw'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017). Roedd y polisiau canlynol yn berthnasol i'r sylw a roddwyd i'r cais hwn: PCYFF1, PCYFF2, PCYFF3, PCYFF4, PS19, AMG5.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.

Rhif y Cais: FPL/2021/178

Ymgeisydd: Mr Nathan Burdett

Bwriad: Cais llawn ar gyfer codi 7 uned busnes ynghyd a tirlunio a datblygiadau cysylltiedig yn

Lleoliad: Cyn Safle Heliport, Stad Diwydiannol Penrhos, Penrhos, Caergybi



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Iwan Jones)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno ar ran yr Awdurdod Lleol.

Y Cynnig a'r Safle

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno ar gyfer codi 7 uned fusnes ynghyd â gwaith tirlunio a datblygiadau cysylltiedig ar hen Safle'r Hofrenfa, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi. Bydd yr unedau arfaethedig yn cael eu defnyddio at ddibenion (Dosbarth B1), defnydd diwydiannol cyffredinol (Dosbarth B2) a warysau a dosbarthu (Dosbarth B8). Cyfanswm arwynebedd llawr yr unedau arfaethedig yw 982m².

Mae safle'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn barod ac mae cyfanswm yr arwynebedd y safle yn 0.58 hectar.

Yn union i'r gorllewin o'r safle mae yna 10 uned fusnes a gwblhawyd yn 2020. Yn ei hanfod, bydd y datblygiad arfaethedig yn ffurfio cam 2 y datblygiad hwnnw. I'r dwyrain mae yna unedau diwydiannol sy'n ffurfio rhan o Stad Ddiwydiannol Penrhos. I'r de ddwyrain mae gwaith trin dŵr gwastraff Dŵr Cymru.

Ceir mynediad i'r safle o'r de ddwyrain oddi ar fân gylchfan oddi ar Stad Ddiwydiannol Penrhos. Mae'r cynigion yn cynnwys llefydd parcio ceir, storfeydd beiciau, storfeydd biniau a thirlunio.

Mater(ion) Allweddol

A yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol, a fydd y cynnig yn cael effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) dynodedig a diogelwch y briffordd.

Polisïau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
 Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
 Polisi PCYFF 5: Rheoli Carbon
 Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
 Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu
 Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr
 Polisi TRA 2: Safonau Parcio
 Polisi TRA 4 : Rheoli Ardrawiadau Cludiant
 Polisi Strategol PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig
 Polisi Strategol PS 4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd
 Polisi Strategol PS 5: Datblygu Cynaliadwy
 Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle ar Gyfer Economi Ffyniannus
 Polisi CYF 1: Gwarchod, Dynodi ac Amddiffyn Tir ac Unedau ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth
 Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a Lle bo'n Berthnasol Gwella'r Amgylchedd Naturiol
 Polisi AMG 1: Cynlluniau Rheolaeth Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol
 Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cynghorydd Jeff M. Evans	Dim ymateb
Cynghorydd Glyn Haynes	Dim ymateb
Cynghorydd Robert Llewelyn Jones	Dim ymateb
Cyngor Tref Caergybi / Holyhead Town Council	Dim ymateb
Uned Datblygu Economaidd / Economic Development Unit	Dim ymateb
Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Argymhell Amodau – Sicrhau bod y mesurau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad ecoleg yn cael eu cyflawni'n llawn a bod cynllun golemu llawn yn cael ei gyflwyno a'i roi ar waith cyn dechrau defnyddio'r unedau.
Ymgynghorydd Tirwedd / Landscape Advisor	Caniatâd gydag amodau i sicrhau bod y cynllun tirlunio'n cael ei roi ar waith fel rhan o'r datblygiad.

Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Prif sylwadau wedi'u cynnwys yng nghraidd yr ymateb
Priffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim gwrthwynebiad
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Argymhell amod i sicrhau yr ymdrinnir yn briodol ag unrhyw lygredd.
Cyfoeth Naturiol Cymru / Natural Resources Wales	Caniatâd gydag amodau i sicrhau bod mesurau lliniaru a gynhwysir yn yr adroddiad ecoleg yn cael eu rhoi ar waith
Dwr Cymru Welsh Water	Dim gwrthwynebiad
Draenio Gwynedd / Gwynedd Drainage	Dim gwrthwynebiad
Llywodraeth Cymru (Priffyrdd/Highways)	Dim gwrthwynebiad
GCAG / GAPS	Dim gwrthwynebiad
North Wales Fire & Rescue Service	Dim ymateb
Cadw Scheduled Monuments	Ni fydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar unrhyw henebion gerllaw

Hysbysebwyd y cynnig trwy anfon llythyrau hysbysu personol at feddianwyr eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn sylwadau oedd 11/08/2021. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn nid oedd yr adran wedi derbyn unrhyw sylwadau.

Hanes Cynllunio Perthnasol

46LPA910/CC Dymchwel adeiladau'r Hofrenfa, newid defnydd y tir yn safle amwynder dinesig a gorsaf drosglwyddo gwastraff ynghyd â lleoli dau adeilad symudol a gosod pont bwyso, caniatâd gydag amodau 04.08.09.

19LPA1023/SCR/CC – Barn sgrinio ar gyfer codi unedau busnes, nid oes angen Asesiad o Effaith Amgylcheddol 30.09.15.

19LPA1023A/CC Cais llawn ar gyfer codi 10 uned fusnes hyblyg ynghyd â lle parcio cysylltiedig, iard wasanaeth, tirlunio, man gwefru cerbydau trydan, paneli solar a dwy storfa finiau/ailgylchu a beiciau, caniatawyd gydag amodau 07.12.15.

19LPA1023B/CC – Cais llawn ar gyfer codi 10 uned fusnes (Dosbarth B1, B2 a B8) ar dir yn hen Safle Hofrenfa, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor y Datblygiad:

Lleolir safle'r cais tu mewn i ffin ddatblygu Caergybi o dan ddarpariaethau PCYFF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Mae polisi strategol PS 13 y CDLIC yn datgan y bydd y cyngor yn hwyluso twf economaidd trwy warchod a dyrannu safleoedd a thir ar gyfer defnydd cyflogaeth / busnes o dan ddarpariaethau CYF 1. Mae safle'r cais wedi'i ddynodi fel cynnig C10 o dan ddarpariaethau CYF 1 sydd yn gwarchod tir ar gyfer defnydd cyflogaeth diwydiannol. Ystyrir felly bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o dan bolisiâu'r CDLIC

Mae Polisi Cynllunio Cymru yn annog datblygiad ar dir a ddatblygwyd yn barod, ar sail cynaliadwyedd, er mwyn ailddefnyddio safleoedd o'r fath mewn aneddiadau presennol lle mae yna dir gwag, neu dir na wneir defnydd llawn ohono, ar gyfer defnyddiau addas megis y defnydd yn y cais hwn.

Oherwydd yr ystyriaethau a ddisgrifir uchod, mae'r egwyddor yn amlwg yn dderbyniol.

Effaith y datblygiad ar Gymeriad ac Edrychiad yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol:

Yn ei hanfod, mae safle'r cais wedi'i amgylchynu gan ddatblygiadau masnachol / diwydiannol a gwaith trin dŵr gwastraff. Yn y man agosaf, mae ffin yr AHNE yn rhedeg ar hyd y llinell drên tua'r de orllewin, ac mae golygfeydd o'r AHNE ar gael o'r ardal tu ôl i siop Morrisons. Mae'r AHNE hefyd yn ffinio â ffin ogleddol Stad Ddiwydiannol Penrhos ger Traeth Penrhos.

Er nad yw safle'r cais yn yr AHNE, oherwydd agosatrwydd yr AHNE i'r de orllewin, mae'r effaith ar osodiad y dynodiad tirwedd hwn yn ystyriaeth berthnasol. Mae Polisi Cynllunio Cymru'n esbonio mai prif amcan dynodi AHNEau yw gwarchod a gwella eu harddwch naturiol. Dylai penderfyniadau Rheoli Datblygu sy'n effeithio ar AHNEau ffafrio gwarchod harddwch naturiol, er y bydd yn briodol ystyried lles economaidd a chymdeithasol yr ardaloedd.

Fel yr esboniwyd yn flaenorol, mae'r cais yn cynnwys tir a ddatblygwyd yn barod ar stad ddiwydiannol lle mae'n amlwg bod yr egwyddor datblygu wedi cael ei sefydlu trwy'r dynodiad o dan CYF 1 y CDLIC, sy'n golygu bod disgwyliad i safle'r cais ddod ymlaen ar gyfer defnydd diwydiannol. Mae'r rhain yn ystyriaethau perthnasol sylweddol sydd nid yn unig yn sefydlu egwyddor y datblygiad yn agos i'r AHNE, ond mae yna ystyriaethau lles economaidd a chymdeithasol sylweddol y mae'n briodol i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu hasesu o dan ddarpariaethau Polisi Cynllunio Cymru.

O ran amcanion gwella a gwarchod yr AHNE, mae'r ystyriaethau a ganlyn yn berthnasol, sef y bydd y cynnig yn gwella tir a ddatblygwyd yn barod, yn ogystal â'r tirlunio a'r edrychiad allanol, yn amodol ar yr ystyriaethau a ddisgrifir isod.

Mae gofyn statudol ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ystyried dibenion yr AHNE. Rhoddwyd ystyriaeth i'r gofynion statudol hyn o ran defnyddio deunyddiau allanol priodol a gwella safle'r cais trwy dirlunio. Mae'r arbenigwr tirwedd wedi asesu'r cais ac mae o'r farn na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith ar harddwch naturiol yr AHNE nac yn cael effaith ar ei nodweddion neu ei rinweddau arbennig.

Iaith Gymraeg – cyflwynwyd gwybodaeth gyda'r cais cynllunio sy'n rhoi ystyriaeth ddyledus i'r effaith ar yr iaith Gymraeg. Daw i'r canlyniad y bydd yr unedau busnes yn defnyddio gweithwyr o'r farchnad gyflogaeth leol yn ystod y cyfnod adeiladu a phan fyddant yn weithredol, ac yn gyffredinol mae mân effeithiau buddiol ar yr iaith Gymraeg yn debygol a bydd yn darparu gwelliannau hefyd trwy gyfrwng arwyddion dwyieithog a defnyddio Uned Datblygu Economaidd y Cyngor i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol.

Effaith ar fwynderau eiddo cyfagos:

Dylid ystyried effaith y cynnig, yn arbennig ar fwynderau defnyddwyr tir gerllaw, yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi PCYFF2 y CDLIC. Dylid rhoi ystyriaeth benodol i faen prawf 6 sydd yn nodi y dylid gwrthod caniatâd cynllunio os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, neu ddefnyddwyr tir ac eiddo arall.

Nid yw safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal breswyl o Gaergybi. Oherwydd natur y cynnig a'i bellter oddi wrth eiddo preswyl gerllaw, a defnyddwyr tir ac eiddo arall, nid ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar fwynderau'r eiddo.

Awdurdod Priffyrdd Lleol:

Ceir mynediad i safle'r cais o'r de orllewin, gan gysylltu'r briffordd gyhoeddus â ffordd fewnol a fydd yn gwasanaethu'r unedau. Bydd gan bob uned ei lefydd parcio ei hun. Mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol ac Adran Priffyrdd Llywodraeth Cymru wedi asesu'r cynnig ac maent yn fodlon â'r cais.

Ystyriaethau Perthnasol eraill - Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad gan Swyddog Ecolegol ac Amgylcheddol y Cyngor mewn perthynas ag ecoleg, na gan CNC, ar yr amod y glynir at yr amodau a gyflwynwyd yn yr adroddiad ecolegol, ac i'r perwyl hwnnw gosodir amod cynllunio i reoleiddio hynny.

Casgliad

Ystyrir bod egwyddor y datblygiad yn alinio â pholisïau cynllunio Cenedlaethol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol mewn termau technegol ac na fydd mwynderau'r ardal na'r AHNE gerllaw yn cael eu niweidio. Gosodir amodau ar y caniatâd yn unol â hynny.

Argymhelliad

Bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau canlynol:

(01) Rhaid cychwyn ar y datblygiad yr ymwna'r caniatâd hwn a fo o fewn pum mlynedd i ddyddiad y caniatâd hwn.

Rheswm: I gydymffurfio gyda gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd).

(02) Bydd gwaith ar y datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei gyflawni mewn modd a fydd yn cydymffurfio'n llwyr â'r manylion a ddangosir yn y cynlluniau a gymeradwywyd, manylion sydd wedi'u cynnwys yn y ffurflen gais ac unrhyw ddogfennau eraill a gyflwynwyd gyda chais o'r fath, fel y'u rhestrir isod, oni nodir fel arall yn narpariaethau unrhyw amodau sy'n rhan o'r caniatâd cynllunio hwn.

Cynllun Lleoliad

Cynllun Tirlunio Meddal – 39696-XX-DR-LA-6011 Rev E

Cynllun Safle Arfaethedig (Gosodiad Cyffredinol) – 39696-WOOD-XX-P2-DR-A-0002_S4_P01 Rev C

Cynllun Llawn (Gosodiad Cyffredinol) – 39696-WOOD-XX-PH2-DR-A-1001 Rev P02

Cynlluniau a Drychiadau Cyffredinol – 39696- WOOD-XX-P2-DR-A-0005_S4_P01

Croestoriad Safle – Aliniad Fertigol – 20264/402 P1

Croestoriadau Safle – 20264/403 Rev P1

Drychiadau – 39696-WOOD-XXPH2-DR-DR-A-2001 RevP01

Gosodiad Draenio – 20264/501 Rev P1

Cynllun Tirlunio Caled – 39696-XX-DR-LA-6010 Rev D

Drychiadau Gosodiad Cyffredinol – 39696-WOOD-XX-PH2-DR-A-3001 Rev P01

Cynllun To (Gosodiad Cyffredinol) – 39C96-WOOD-XX-PH2-DR-A-1007 Rev P01

Gosodiad Cyffredinol a Gosod Allan -0 20264/401 Rev P1

Manylion Gosodiad ac Adeiladu Wynebau – 20264/404 Rev P1

Rheswm: Sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r manylion a gymeradwywyd.

(03) Bydd yr holl waith adeiladau, cynnal a chadw ac atgyweirio'n gysylltiedig â'r datblygiad a ganiateir trwy hyn yn cael ei wneud mewn modd sydd yn cydymffurfio'n gaeth ac yn llawn â'r Arfarniad Ecolegol Rhagarweiniol (Barnes, S. 2021) a Mynegai Addasrwydd Cynefin (HIS) ac Arolwg EDNA ar gyfer Madfallod Dŵr Cribog gan Enfys Ecology V1.

Rheswm: I warchod ac amddiffyn unrhyw rywogaethau sy'n bresennol.

(04) Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau hyd oni chyflwynir manylion llawn cynllun goleuo ar gyfer y datblygiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, rhaid i'r datblygiad gael ei gwblhau yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn a bydd ar waith cyn i'r defnydd a gymeradwyir yma ddechrau, ac yna bydd yn cael ei weithredu a'i gynnal yn unol â'r cynllun a gymeradwywyd drwy gydol oes y datblygiad.

Rheswm: I warchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a gwarchod ecoleg, diogelwch y briffordd ac atal llygredd golau.

(05) Ni wneir unrhyw waith datblygu hyd nes bydd manylion lefelau slab arfaethedig yr adeilad(au), mewn perthynas â lefelau presennol ac arfaethedig y safle a'r tir o'i amgylch, wedi cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r lefelau slab a'r lefelau arfaethedig a gymeradwywyd o dan ddarpariaethau'r amod hwn.

Rheswm: Er mwyn osgoi amheuaeth ac i sicrhau ffurf datblygiad boddhaol.

(06) Pe canfyddir unrhyw lygredd, ni fydd unrhyw waith datblygu pellach yn cael ei wneud hyd nes y bydd Strategaeth Adfer addas wedi cael ei gyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Wedi hynny, bydd y gwaith yn cael ei gwblhau yn unol â'r manylion a gymeradwywyd.

Rheswm: Er budd iechyd y cyhoedd.

(07) Rhaid i unrhyw waith plannu yn y manylion tirlunio a gymeradwywyd a gynhwysir yng Nghynllun Tirlunio Meddal Wood 39696-XX-DR-LA-6011 Rev. 3 gael ei wneud yn ystod y tymor plannu cyntaf ar ôl dechrau defnyddio'r safle, neu ar ôl cwblhau'r datblygiad, pa un bynnag yw'r cynharaf, ac os, yn ystod cyfnod o 5 mlynedd ar ôl cwblhau'r datblygiad, y bydd unrhyw goed neu blanhigion yn marw, yn cael eu tynnu ymaith neu'n dioddef difrod neu glefyd sylweddol, yna bydd coed neu blanhigion newydd o faint a rhywogaeth debyg yn cael eu plannu yn eu lle yn ystod y tymor panner nesaf.

Rheswm: Er mwyn i'r cynnig integreiddio i'r ardal yn unol â gofynion Polisiâu PCYFF 3 a PCYFF 4 yn y CDLIC.

Hefyd, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio, cyn belled ag na fydd y newidiadau yn effeithio ar natur neu yn mynd i galon y caniatâd/datblygiad.