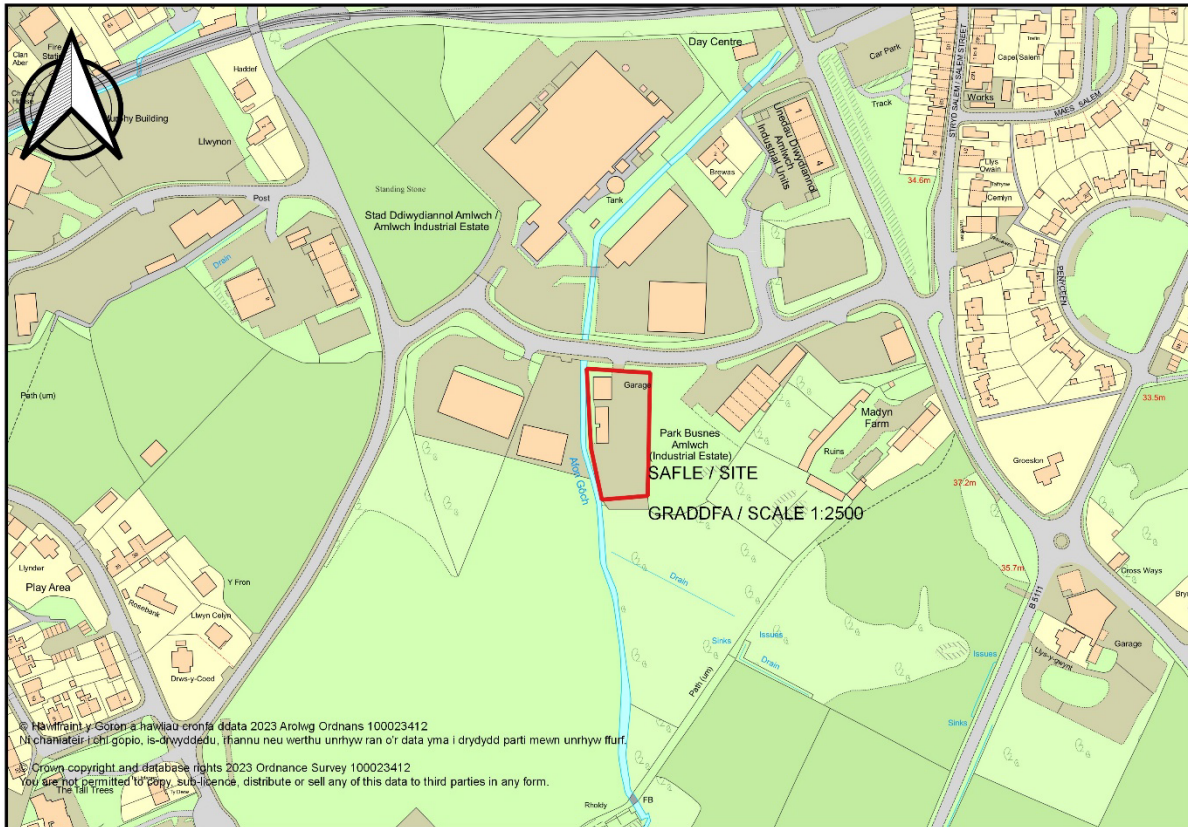


Rhif y Cais: FPL/2022/128

Ymgeisydd: Mr Calan Roberts

Bwriad: Cais llawn ar gyfer estyniad i'r adeilad presennol yn ogystal a dymchwel y gweithdy presennol a chodi gweithdy newydd yn

Lleoliad: Safle 5, Stad Ddiwydiannol Amlwch, Amlwch



Adroddiad y Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd (Huw Rowlands)

Argymhelliad: Caniatáu

Rheswm dros Adrodd i'r Pwyllgor

Mae'r ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10 y Cyfansoddiad.

Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Y Cynnig a'r Safle

Dyma gais ar gyfer estyniad i'r adeilad presennol ynghyd â dymchwel y gweithdy presennol a chodi gweithdy arall yn ei le yn Safle 5, Stad Ddiwydiannol Amlwch, Amlwch

Mater(ion) Allweddol

Y prif faterion yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisiau cyfredol, p'un ai a ydi'r cynnig yn orddatblygiad o'r safle a p'un ai a fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr adeilad, yr ardal gerllaw a'r eiddo preswyl cyfagos.

Polisiau

Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd

Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu
Polisi PCYFF 3: Dyluniad a Siapio Lle
Polisi PCYFF 1: Ffiniau Datblygu
Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirlunio
Polisi Strategol PS 13: Darparu Cyfle i Economi Ffyniannus
DP 1: Y Gymraeg a Diwylliant Cymreig
PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
DP 5: Datblygu Cynaliadwy
DP 6: Lliniaru ac Addasu i Effeithiau Newid Hinsawdd
DP 13: Darparu cyfleoedd ar gyfer economi lewyrchus
TAN 15: Datblygu a Pherygl Llifogydd
TRA 2: Safonau Parcio
TRA 4: Rheoli Effeithiau Trafnidiaeth
CYF 1: Diogelu, Dyrannu a chadw tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio ar gyfer yr Amgylchedd Trefol a Gwledig (2008)

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio (2016)

Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Ymgynhorai	Ymateb
Cyngor Tref Amlwch Town Council	Dim Gwrthwynebiad
Cynghorydd Aled Morris Jones	Dim Ymateb
Cynghorydd Derek Owen	Dim Ymateb
Cynghorydd Liz Wood	Dim Gwrthwynebiad
Cyfoeth Naturiol Cymru	Gofynnodd am Asesiad Canlyniadau Llifogydd a derbyniwyd. Darperir Nodiadau Ymgynghorol
Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd / Joint Planning Policy Unit	Cyngor a Roddwyd
Iechyd yr Amgylchedd / Environmental Health	Sylwadau
Prifffyrdd a Trafnidiaeth / Highways and Transportation	Dim sylwadau i'w gwneud mewn perthynas â'r Briffordd
Ymgynghoriadau Cynllunio YGC	Sylwadau
Dwr Cymru Welsh Water	Amod a Nodiadau Ymgynghorol

Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol / Ecological and Environmental Advisor	Sylwadau
---	----------

Mae'r cais wedi'i hysbysebu trwy ddsbarthu llythyrau hysbysu personol i ddeiliaid eiddo cyfagos. Y dyddiad olaf ar gyfer derbyn unrhyw sylwadau oedd 07/12/2022. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, nid oedd unrhyw lythyr wedi dod i law yn yr adran.

Hanes Cynllunio Perthnasol

11C197A - Dymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi adeilad newydd ar gyfer defnydd fel gweithdy pensaer, trwsio a storio yn / Demolition of existing building together with the erection of a new building for use as joinery workshop, repairs and storage at - Site 5, Amlwch Business Park, Amlwch. Caniatáu / Permitted 10/04/2008

Prif Ystyriaethau Cynllunio

Y prif ystyriaethau cynllunio yw p'un ai a ydi'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol, a p'un ai a fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar yr ardal neu ar unrhyw eiddo preswyl gerllaw.

Lleoliad/Safle:

Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli ar safle Stad Ddiwydiannol Llwyn Onn, Amlwch sydd wedi'i ddynodi'n safle cyflogaeth 'eilaidd' o dan Bolisi CYF 1 yn y CDLIC at ddefnydd B1, B2 a B8. O ganlyniad mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol o dan Bolisi CYF 1.

Bernir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol a'i fod yn adlewyrchu'r math o ddatblygiadau a welir ar ystadau diwydiannol ynghyd â safleoedd cyfagos.

Bernir na fydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal gyfagos na'r dirwedd gerllaw, nac ar unrhyw unedau Diwydiannol cyfagos gan y bydd yn gwella'r safle drwy ddefnyddio deunyddiau adeiladu gwydn ac o safon uchel.

Bernir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi PS 13 yn y CDLIC: Cefnogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, estyn busnesau sy'n bodoli'n barod, ac arallgyfeirio trwy gefnogi ailddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod, datblygiad unedau 'byw a gweithio', gweithio o'r cartref, a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol sy'n gyson a Strategaeth Ofodol y Cynllun yn unol â Pholisïau Strategol PS 5 a PS 6.

Bernir bod y cais yn hwyluso twf busnes ar raddfa briodol drwy foderneiddio a gwneud gwelliannau hanfodol i'r safle, er mwyn diogelu'r busnes lleol hir sefydlog hwn.

Llifogydd:

Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais hwn ac maent wedi datgan bod safle'r datblygiad y tu mewn i Barth C2 ar y Map Risg Llifogydd: (C2 – defnyddir i ddangos mai dim ond datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau. Ni ddylid ystyried caniatáu gwasanaethau brys na datblygiadau agored iawn i niwed).

Rhaid i ni fel ACLI benderfynu p'un ai a oes cyfiawnhad dros y datblygiad sydd wedi'i leoli y tu mewn i Barth C2 drwy ddilyn meini prawf (i)/(ii) i (iv) yn Adran 6 yn TAN 15. Bernir bod y datblygiad yn angenrheidiol y fan yma (yn Stad Ddiwydiannol Amlwch) er mwyn cyfrannu at amcanion cyflogaeth

allweddol ac mae'r datblygiad wedi'i leoli ar dir sydd wedi'i ddatblygu'n barod. Mae'r cais felly'n bodloni meini prawf (ii) a (iii).

Y maen prawf olaf yw (iv) sy'n mynnu bod yr ymgeisydd yn dangos, drwy gyflwyno Adroddiad Canlyniadau Llifogydd (FCA), y gellir rheoli canlyniadau llifogydd i lefel dderbyniol. Felly, rhaid cynhyrchu Adroddiad Canlyniadau Llifogydd i fodloni'r maen prawf olaf (iv) er mwyn darparu cyfiawnhad digonol dros leoli'r datblygiad y tu mewn i Barth Risg Llifogydd C2.

Mae Adroddiad FCA wedi cael ei baratoi ar gyfer safle'r cais ac mae wedi'i dderbyn gan yr asiant. Daw'r adroddiad i'r casgliad y gall y safle fod mewn perygl o lifogydd o'r Afon Goch gerllaw ond nad oes disgwyl iddynt fod yn ddwfn. Mae'r datblygiad yn cynnwys dymchwel yr adeilad presennol sydd yn agos at yr afon a chodi adeilad newydd yn ei le ar ran dwyreiniol y safle, ymhellach i ffwrdd oddi wrth yr afon. Mae'r adroddiad yn rhestru'r risgiau llifogydd amrywiol ar y safle ac yn darparu mesurau lliniaru i'w rhoi ar waith (yn cynnwys rhestr wirio llifogydd) fel rhan o'r datblygiad er mwyn rheoli canlyniadau llifogydd i'r fath raddau y gellir cydymffurfio'n rhesymol â gofynion TAN15

Dyluniad:

Mae Polisi PCYFF3 yn datgan y bydd disgwyl i bob cynnig arddangos dyluniad o ansawdd uchel ac y dylent ychwanegu at a gwella cymeriad ac ymddangosiad y safle. Bernir bod hwn yn ddyluniad o ansawdd uchel a fydd yn defnyddio deunyddiau ansawdd uchel/gwydn ac yn gwella edrychiad Stad Ddiwydiannol Amlwch.

Mae'r gweithdy presennol mewn cyflwr gwael ac nid yw bellach yn addas i'r diben. Mae'r gweithdy newydd wedi'i ddylunio i fod yn fwy gwydn a phara'n hirach a bernir ei fod yn welliant i'r safle. Bydd y gweithdy newydd yn mesur 10.6m o hyd, 7.6m o led a dim mwy na 3.6m o uchder. Bydd y gofod llawr yn mesur tua 81m². Bernir bod y gweithdy newydd yn welliant gan y bydd wedi'i leoli ymhellach oddi wrth yr Afon Goch na'r tai allan a fydd yn cael eu dymchwel. Mae'r cais hefyd yn cynnwys estyniad newydd i'r prif weithdy ar y safle, sy'n mesur tua 154m², i ddarparu 99m² o ofod llawr ychwanegol. Bernir bod yr estyniad hwn yn cyd-fynd â'r brif uned o ran goleddf y to ac uchder to'r gweithdy/storfa ychwanegol.

Eiddo Preswyl Gerllaw:

Mae safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i brif hwb y stad ddiwydiannol ac nid oes unrhyw eiddo preswyl gerllaw. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'i leoli ar Stryd Salem, Amlwch tua 181m i ffwrdd. Bernir bod pellter a gosodiad y cynnig yn dderbyniol o ran ei effaith ar eiddo cyfagos.

Mae'r gwaith arfaethedig wedi'i leoli ar safle busnes sy'n gweithredu o Stad Ddiwydiannol Amlwch. Mae'r Stad Ddiwydiannol wedi'i lleoli gryn bellter oddi wrth ardaloedd preswyl Porth Amlwch. Gan fod y datblygiad wedi'i gyfyngu i'r stad ddiwydiannol rhoddwyd ystyriaeth i ofynion Polisi PCYFF2: Meini Prawf Datblygu i sicrhau nad fydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch, dirgryniad, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, dreiniau, llygredd golau, neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch.

Gwella Bioamrywiaeth:

Mae'n bwysig bod bioamrywiaeth a chydnerthedd ecosystemau yn cael ei ystyried yn gynnar iawn wrth baratoi cynllun datblygu ac wrth gynnig neu ystyried cynigion datblygu. Yn unol â pholisi "gwella bioamrywiaeth" Cymru argymhellir bod blychau adar ac ystlumod yn cael eu gosod ar y safle. Mae hyn wedi cael ei weithredu yn y Dyluniadau Arfaethedig a ddarparwyd gan yr asiant. Bydd hyn yn hyrwyddo cydnerthedd ecosystemau, i'r graddau y bo hynny'n gyson ag arfer y swyddogaethau hynny'n briodol.

Casgliad

Ni fydd yr unedau diwydiannol yn edrych allan o le ar y Stad Ddiwydiannol a bernir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r polisiau perthnasol. Bernir na fydd yn cael unrhyw effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal. Bernir bod y datblygiad yn cyd-fynd â'r polisiau perthnasol yn y cynllun datblygu. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â Nodyn Cyngor Technegol 12: Dylunio, Paragraff 4.11 Hybu cynaliadwyedd drwy ddyluniad da, Cyfarwyddyd Polisi Cynllunio (Cymru) Rhifyn 11 a pholisiau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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) o'r Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y diwygiwyd).

(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.

- 2216-A3-09: Golygfeydd 3d Arfaethedig
- 2216-A3-02: Lleoliad / Cynllun Bloc Arfaethedig
- 2216-A3-07: Gweithdy Amnewid Gweddlluniau Arfaethedig
- 2216-A3-05: Gweddlluniau Arfaethedig
- 2216-A3-08: Cynllun Llawr Arfaethedig
- 2216-A3-04: Cynllun Llawr Arfaethedig
- Caulmert Limited: Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd – Safle 5, Ystâd Ddiwydiannol Amlwch (Tachwedd 2022, cyfeirnod 5647-CAU-XX-XX-RP-C-0300.S4-C0)

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: PCYFF 1, PCYFF 2, PCYFF 3, PCYFF 4, PS 13, PS 1, PS 4, PS 5, PS 6, TAN 15, TRA 2, TRA 4, CYF 1

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.