

Rhif y Cais: **34LPA984/CC** Application Number

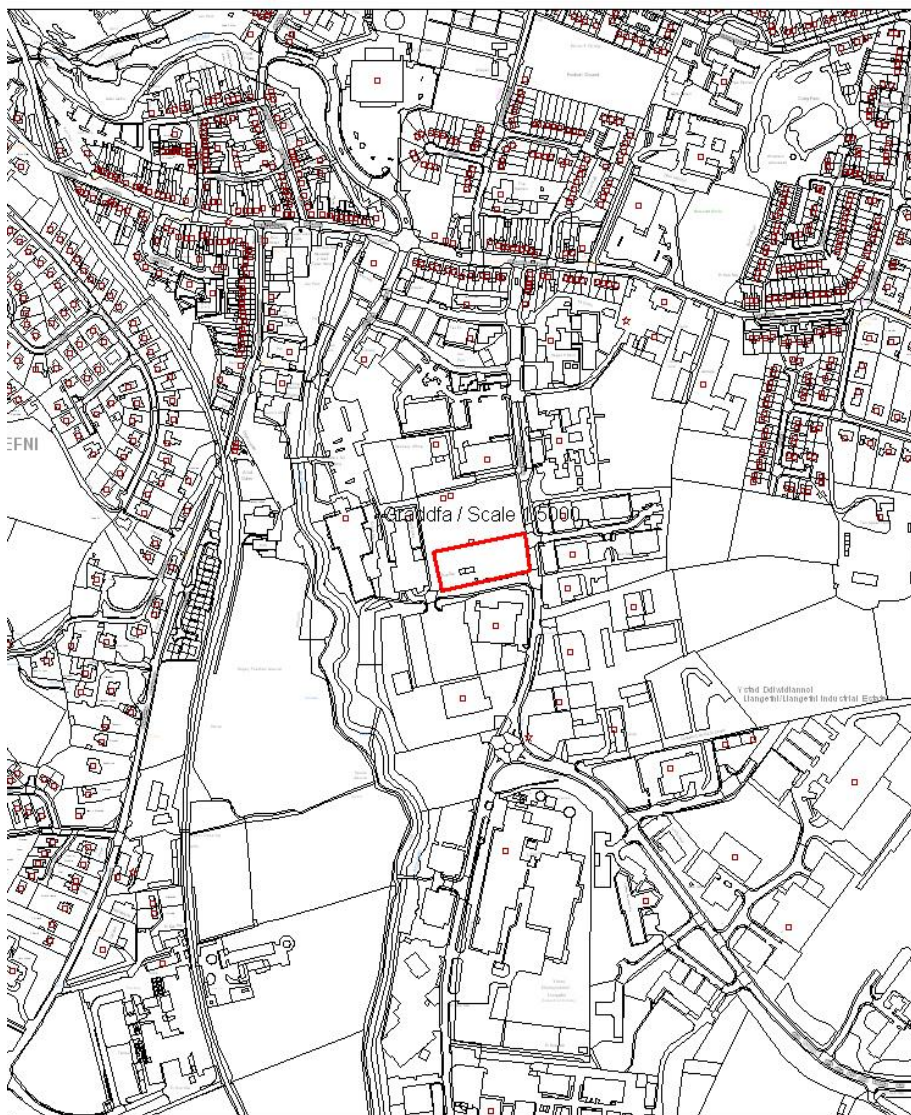
Ymgeisydd Applicant

**Head of Service Environment and Technical Services
c/o Mr Viral Desai
AMEC
Canon Court
Abbey Lawn
Abbey Foregate
Shrewsbury
Shropshire
England
SY2 5DE**

Cais llawn ar gyfer codi 7 uned diwydiannol ynghyd a llefydd parcio cysylltiedig yn

Full application for the erection of 7 industrial units together with associated car parking at

Penyrsedd Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/09/2013

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (DFJ)

Argymhelliad:

Caniatau

Rheswm dros 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 a'r Canolbwynt Heddlu sydd yn agos at el gwblhau. 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 golygu codi 7 uned diwydiannol mewn 2 bloc, un yn cynnwys pedwar uned gyda'r llall yn cynnwys 3. Fyddai amrediad maint yr unedau oddeutu 115m² hyd at 150m².

Defnyddir yr unedau ar gyfer diwydiant a busnes a bydd yr unedau unigol yn cael eu addasu'n fewnol er mwyn cyrraedd anghenio defnyddwyr unigol.

Lleoli'r yr adeiladau tuag at blaen a cefn y safle gyda'r fynedfa a'r parcio wedi ei leoli yng nghannol y safle oddiar y lon bresennol sydd yn ei dro yn cysylltu a phrif lon y stad ddiwydiannol.

2. Mater(ion) Allweddol

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

3. Prif Bolisiâu

Cynllun Fframwaith Gwynedd
B1 Darpariaeth Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn
2 – Swyddi Newydd

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd
EP4 – Cyfleon Cyflogaeth Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiadau a Risg Llifogydd"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Cyng Bob Parry: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu.

Cyng Dylan Rees: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu.

Cyng Nicola Roberts: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu.

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

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

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

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Gwasanaethau Amgylcheddol: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad

Datblygu Economaidd: Gefnogol.

Yn ychwanegol i'r uchod ni dderbynwyd unrhyw sylwadau yn dilyn hysbysebu'r cais.

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 ailddatblygu'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 llifogydd

Bydd y system draenio carthion wedi ei chysylltu i'r garthffos gyhoeddus. Bydd dŵr wyneb yn cael ei deneuo 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.

7. Casgliad

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

8. Argymhelliad

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

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

(03) 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus, gwarchod iechyd a diogelwch preswylwyr a sicrhau na chaiff yr amgylchedd ei niweidio.

(04) 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 sistem garthffosiaeth gyhoeddus a llygru'r amgylchedd.

(05) 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.

(06) 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.

(07) 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 aeddfedrwydd 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.

(08) 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.

(09) 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.

(10) 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 gredydau 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.

(11) 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 safon ardderchog [BREEAM] ac o leiaf 8 o gredydau dan Ene1 - Gostwng allyriadau CO2 ar gyfer yr adeilad penodol hwnnw yn unol â gofynion [BREEAM] [2008].

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

(12) 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 hwnw yn unol â gofynion [BREEAM] [dyddiad].

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

9. Polisiâu 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)