

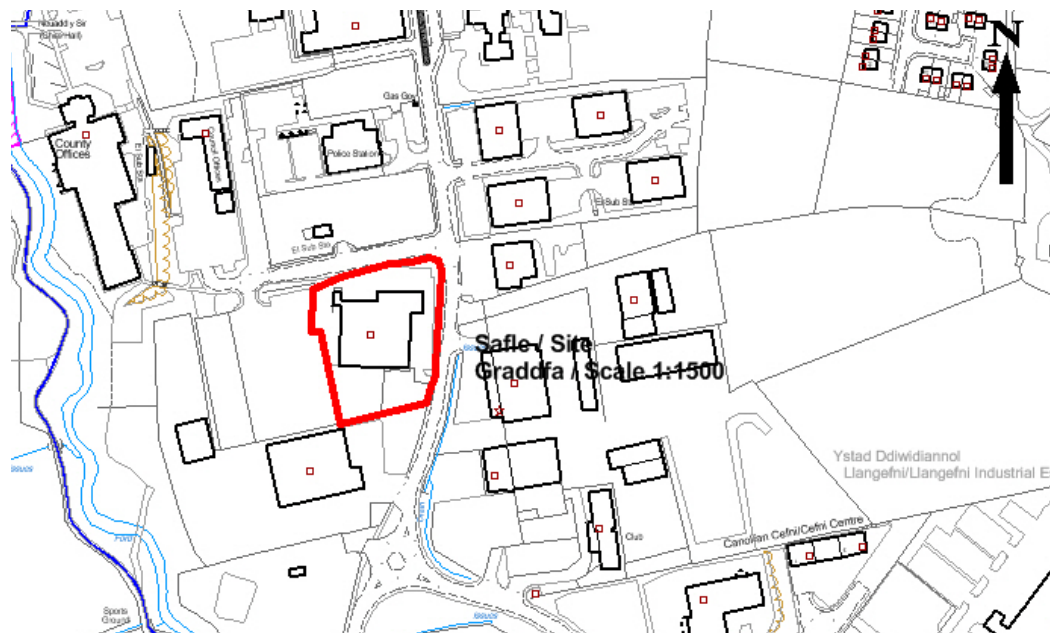
Rhif y Cais: **34LPA1015B/CC** Application Number

Ymgeisydd Applicant

Head of Service Economic

Cais llawn i godi 5 o unedau busnes hyblyg ynghyd â pharcio cysylltiedig ac iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, panelau solar a 2 storfa ar gyfer biniau ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen / Full application for the erection of 5 flexible business units together with associated parking and service yard, landscaping, electrical vehicle charging point, solar panels and two bin \ recycling and cycling stores on the site of the former

Hyfforddiant Môn Training, Industrial Estate, Llangefni



Pwyllgor Cynllunio: 04/11/2015

Adroddiad gan Bennaeth y Gwasanaeth Cynllunio (MTD)

Argymhelliad:

Caniatáu

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

Byddai'r datblygiad yn golygu codi 5 uned ddiwydiannol mewn un bloc

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

Bydd yr adeilad yn cael ei adeiladu mewn siâp L a cheir mynediad iddo trwy'r fynedfa bresennol ar ffordd y Stad Ddiwydiannol.

2. Mater(ion) Allweddol

- Egwyddor Datblygu
- Draenio a Llifogydd
- Perthynas gyda'r cyffiniau

3. Prif Bolisiau

Cynllun Fframwaith Gwynedd

B1 Darpariaeth Cyflogaeth

Cynllun Lleol Ynys Môn

2 – Swyddi Newydd

Cynllun Datblygu Unedol Ynys Môn a Stopiwyd

EP4 – Cyfleoedd Cyflogaeth Eraill

Polisi Cynllunio Cymru (Tachwedd 2012)

Nodyn Cyngor Technegol 15 "Datblygiadau a Risg Llifogydd"

4. Ymateb i'r Ymgynghoriad a'r Cyhoeddusrwydd

Y Cyng Bob Parry: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng Dylan Rees: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Y Cyng Nicola Roberts: Dim sylwadau wedi eu derbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

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

Priffyrdd: Amodau

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: Sylwadau yng nghyswllt y gwaith adeiladu

Datblygu Economaidd: Yn gefnogol.

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

5. Hanes Cynllunio Perthnasol

Defnyddiwyd y safle'n flaenorol at ddibenion hyfforddi.

34LPA1015A/CC/SCR Barn sgrinio ar gyfer 5 o unedau diwydiannol. Dim angen AEA 19/6/15

6. Prif Ystyriaethau Cynllunio

Egwyddor datblygu

Mae safle'r cais o fewn ffin anheddiad Llangedfni 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 meini prawf 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 Ilifogydd

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 ymgynghoriad gan y rheini a restrir yn yr adroddiad, mae'r cais yn dderbyniol.

8. Argymhelliad

Caniatáu

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

Rheswm: Cydymffurfio â gofynion Adran 91(1) Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 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'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus oni bai y cytunir fel arall yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol.

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

(05) Ni chaiff unrhyw waith datblygu ddechrau hyd nes bod y Datblygwr wedi paratoi cynllun ar gyfer draenio'r safle mewn modd integredig a chynhwysfawr ac sy'n dangos sut y byddir yn delio â charthffosiaeth dŵr wyneb a draeniad tir a bod hyn wedi'i gytuno'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol mewn cyswllt gydag Ymgynghorwyr Datblygu'r Rhwydwaith Dŵr Cymru.

Rheswm: Sicrhau bod cyfleusterau draenio effeithiol yn cael eu darparu ar gyfer y datblygiad arfaethedig, ac na fydd unrhyw effeithiau niweidiol yn digwydd i'r amgylchedd neu'r system garthffosiaeth gyhoeddus bresennol.

(06) Ni fydd unrhyw waith datblygu yn digwydd yng nghyswllt y caniatâd hwn hyd nes y cyflwynir cynllun ar gyfer darparu a gweithredu system rheoli dŵr wyneb i'r awdurdod cynllunio lleol ac y derbynnir ei ganiatâd ysgrifenedig iddo.

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

(07) Ni chyflawnir unrhyw ddatblygiad hyd nes y cyflwynir i'r Awdurdod Cynllunio Lleol

gynllun tirweddu a phlannu coed ar gyfer y safle sy'n darparu ar gyfer cadw coed presennol, ac y ceir ei gymeradwyaeth ysgrifenedig iddo. Rhaid i'r cynllun tirweddu ddangos y plannu arfaethedig, yn cynnwys rhywogaethau, maint a dwysedd, a rhaid iddo wahaniaethu rhwng y coed hynny a gedwir gan ddangos eu rhywogaeth, ymlediad ac aeddfeddrwydd ynghyd â 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 ôl 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 yw unrhyw goeden neu lwyn sy'n rhan o'r cynllun tirweddu a gymeradwywyd ymhen cyfnod o bum mlynedd o'i ph/blannu yn methu sefydlu, yn cael ei niweidio neu'n cael ei heintio'n ddifrifol, yn marw neu'n cael ei symud am unrhyw reswm yna fe fydd coeden neu lwyn newydd o fath, maint ac aeddfeddrwydd a gymeradwyir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cael ei ph/blannu yn ei 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 fel arall 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 CO₂ 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 gredydau 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.

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.

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)