

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

**Rhif: 1**

**Cais Rhif: C22/0874/16/LL**

**Dyddiad  
Cofrestru: 23/09/2022**

**Math y Cais: Llawn**

**Cymuned: Llandygai**

**Ward: Arllechwedd**

**Bwriad: Codi adeilad i'w ddefnyddio fel masnachwr adeiladu (defnydd sui generis) a strwythurau iard cysylltiedig, manau llwytho, maes parcio, cynigion tirlunio ynghyd â gwaith cysylltiedig.**

**Lleoliad: Plot C5, Parc Bryn Cegin, Llandygai, Bangor, LL57 4LD**

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi adeilad i'w ddefnyddio gan fasnachwr adeiladu (defnydd unigryw) ynghyd a gosod strwythurau iard gysylltiedig, mannau llwytho, maes parcio, cynigion tirlunio a gwaith cysylltiedig ar lain wag, 4.81ha, ym Mharc Bryn Cegin, Llandygai.
- 1.2 Fe fyddai'r adeilad arfaethedig yn cynnwys cyfanswm o 2,405 m<sup>2</sup> o arwynebedd llawr, wedi'i rannu'n 2,069 m<sup>2</sup> ar y llawr gwaelod a 336 m<sup>2</sup> ar lawr mesanîn. Bydd llawr gwaelod yr adeilad yn cynnwys man gwerthu, cownter masnach, swyddfa, toiledau, ystafell staff/ffreutur a warws. Bydd mynediad i gwsmeriaid trwy fynedfa dan do. Bydd man gwerthu hefyd yn cael ei ddarparu ar y llawr mesanîn. Byddai'r uned arfaethedig yn mesur 72m x 28m. Byddai'r to yn 8m i'r bondo a 9m i'r crib.
- 1.3 Gorffennir y waliau a thoeau gyda phaneli cladid proffil metel cyfansawdd wedi'u hinswleiddio (wedi'u gosod yn fertigol), y bwriedir eu lliwio'n llwyd. Fe fyddai ffens 2m o uchder o amgylch y safle gyda 9 colofn goleuo 6m o uchder o amgylch y tu allan i'r safle.
- 1.4 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol (mynedfa gogledd-ddwyreiniol) sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin. Byddai'r mynediad i'r safle yn cael ei amlinellu gan blannu tirwedd gyda llwybr troed yn cael ei ddarparu wrth ochr y fynedfa. Byddai'r adeilad arfaethedig yn cael ei leoli ar hyd ffin ddwyreiniol y safle yn agos at y fynedfa, gyda maes parcio i staff a chwsmeriaid gyda 33 o lecynnau a 3 lle ar gyfer cerbydau masnachol.
- 1.5 Mae'r safle wedi'i leoli ar Safle Busnes Strategol Rhanbarthol Bryn Cegin. Fe fyddai oddeutu 1km i'r de o ffin ddatblygu Canolfan Is Ranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) .
- 1.6 Mae'r cais yma, oherwydd ei arwynebedd llawr, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 (fel u'i diwygiwyd) derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd.
- 1.7 Yn ogystal cyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:
- Datganiad Trafnidiaeth
  - Datganiad Cadwraeth Dŵr
  - Datganiad Ynni
  - Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio
  - Asesiad Ecolegol Cychwynnol
  - Datganiad Iaith Gymraeg
- 1.8 Mae'r cais wedi'i sgrinio ar gyfer Asesiad Effaith Amgylcheddol dan Reoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. Nid yw'r bwriad yn syrthio o fewn unrhyw feini prawf datblygu yn Atodlen 1 ond mae yn syrthio o fewn disgrifiad y datblygiad dan Ran 10(a) i Atodlen 2, Datblygiadau Isadeiledd: Cynlluniau Datblygu Stadau Diwydiannol, gan i'r safle fod dros 0.5ha o faint. Wedi asesu effaith debygol y cynnig ar yr amgylchedd, gan ddefnyddio'r meini prawf dethol dan Atodlen 3 ynghyd a'r canllawiau yng Nghylchlythyr y Swyddfa Gymreig 11/99, ystyrir bod effaith y datblygiad ar yr amgylchedd yn annigonol i gyfiawnhau cyflwyno datganiad amgylcheddol gyda'r cais.

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 19/12/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

## **2. Polisiâu Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

## **2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)**

PS 1 : Yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig

PS 4 : Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5: Rheoli carbon

PCYFF 6: Cadwraeth dwr

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, cynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth

CYF 5 : Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

## **2.4 Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

<b>PWYLLGOR CYNLLUNIO</b>	<b>DYDDIAD: 19/12/2022</b>
<b>ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL</b>	

### 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim hanes cynllunio diweddar ar y safle penodol yma, ond mae hanes cynllunio cyffredinol ar gyfer datblygu safle diwydiannol Bryn Cegin.

### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb eu derbyn

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Uned Economi a Chymuned

1. Mae'r tir cyflogaeth newydd ym Mharc Bryn Cegin wedi'i sefydlu er mwyn annog busnesau i ddatblygu
2. Mae'r cynllun arfaethedig yn denu buddsoddiad sylweddol gan y sector preifat
3. O'r manylion ar y cais Cynllunio, croesawu'r bwriad o greu 20 o swyddi newydd yn yr ardal
4. Tir sydd wedi bod yn sefyll yn wag ers blynnyddoedd yn cael ei ddatblygu i ddefnydd masnachol
5. Gobaith bydd y datblygiad yma yn creu mwy o ddiddordeb yn y safle a buddsoddiadau eraill gan y sector preifat

CADW : Heb eu derbyn

Uned Bioamrywiaeth : Heb eu derbyn

Gwarchod y Cyhoedd : Mae gan sŵn o'r defnydd masnachol arfaethedig y potensial i gael effaith andwyol ar iechyd ac amwynder eiddo sy'n sensitif i sŵn ger y datblygiad.

Adran Draenio Tir : Sylwadau ar gyfer y datblygwr

Dŵr Cymru Sylwadau ar gyfer y datblygwr

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd wedi dod i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw ymateb i'r bwriad.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

### Egwyddor y Datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Mae safle'r cais wedi ei leoli y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y'i diffinnir gan y CDLI ac mae'n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. O fewn dynodiadau o'r fath y prif ddefnyddiau fydd defnyddiau B1 (Busnes), B2 (diwydiant cyffredinol) a B8 (storio a dosbarthu) ynghyd â rhai defnyddiau unigryw, ac mae'r safle yma yn rhan o un o brif safleoedd a ddynodwyd gan y Cynllun yng Ngwynedd oherwydd ei maint a lleoliad.
- 5.2 Mae defnydd fel masnachwr adeiladau yn ddefnydd unigryw nad ydyw'n disgyn dan unrhyw ddsbarth defnydd penodol ac felly nid yw'r cais yn gwbl unol gyda pholisi CYF 1. Mae polisi CYF 5 felly yn berthnasol ac mae yn caniatáu i dir sydd wedi cael ei warchod i ddefnyddiau B1, B2 a B8 mewn achosion arbennig cael ei rhyddhau i ddefnyddiau amgen. Er mae masnachwr adeiladu yn ddefnydd unigryw, mae yn ddefnydd sy'n briodol a disgwylir gweld ar stad busnes / diwydiannol. Yn ychwanegol, mae'r safle yn wag yn bennaf ac felly mae digonedd o gyfleoedd ar gyfer busnesau B1, B2 a B8 eraill ddatblygu ar y safle.
- 5.3 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLI yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi lleol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd trwy hwyluso twf ar raddfa briodol. Mae hwn yn gynllun i alluogi cyflogwr lleol arwyddocaol dyfu ei fusnes yn lleol mewn safle sydd o bwys strategol ac fe gredir bod y cynnig ar gyfer defnydd addas ar raddfa briodol ar gyfer ei leoliad o fewn safle diwydiannol o'r fath. Fe ystyrir felly bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 13 y CDLI.
- 5.4 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, oherwydd pwysigrwydd y cynllun ar gyfer sicrhau datblygiad busnes cychwynnol ar safle o strategol bwys sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd maith, fe gredir bod cyfiawnhad eithriadol dros ganiatáu'r datblygiad arfaethedig ar safle cyflogaeth ddynodedig yn unol â Pholisi PS13, CYF 1 a CYF 5 y CDLL.

### Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.5 Yn gyffredinol, mae polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn annog caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol.
- 5.6 Er yn fawr, fe fyddai'r adeilad newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai'n ddisgwyliedig oddi wrth adeilad diwydiannol cyfoes. Mae'r cynllun hefyd yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd yn cynnwys atgyfnerthu'r sgrinio presennol ac fe fyddai hyn, ynghyd â'r sgrinio naturiol a roddir gan y dirwedd naturiol, yn cuddio'r safle o'r rhan fwyaf o welfannau cyhoeddus. Wrth ystyried ei safle ar stad ddiwydiannol sydd eisoes wedi derbyn caniatâd cynllunio, ni ystyrir bydd y safle busnes hwn yn gwneud niwed arwyddocaol i edrychiad cyffredinol y safle, nac yn amharu ar fwynderau gweledol yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

5.7 Mae tri eiddo preswyl Rhos Isaf oddeutu 250m o'r safle ac fe roedd gan Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd bryderon ynghylch ymyrraeth sŵn a fyddai'n gallu deillio o'r safle busnes gan achosi niwsans i'r trigolion lleol. Mewn ymateb i'r pryderon hyn darparwyd eglurhad pellach oddi wrth yr ymgeisydd o natur defnydd yn safle gan gynnwys :

- Yr oriau agor fydd:
  - Llun – Gwener (07.30-17.00)
  - Dydd Sadwrn (08.00-12.00)
- O ran offer a ddefnyddir yn allanol, bydd fforch godi yn gweithredu ar yr iard yn llwytho wagenni HGV ac yn dadlwytho cyflenwadau cyflenwyr, cadw stoc ac ati. Mae'r wagenni fforch godi hyn fel arfer yn cael eu gweithredu drwy'r dydd yn ystod yr oriau agor.
- Mae'r ymgeiswyr eisoes yn gweithredu nifer o safleoedd sy'n llawer agosach at anheddau preswyl gan gynnwys stadau preswyl ac ni chodwyd unrhyw gwynion sŵn gan drigolion na'r Cynghorau.

5.8 Wrth nodi'r uchod, mae'n rhaid cydnabod bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig ac felly fe all fod yn lleoliad ar gyfer defnydd diwydiannol llawer mwy dwys a swnllyd na'r hyn a fwriedir yma. Ni chredir bydd y cynllun hwn am safle masnachol yn debygol o fod yn niweidiol yn enwedig wrth ystyried y pellter at y tai agosaf a hefyd y gwahaniaeth mewn lefelau tir. Yn wir, o gadw at yr oriau agor ac wrth ystyried y sŵn cefndirol o natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrydd y stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, ni chredir bydd y busnes hwn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol. Mae hefyd rheoliadau y tu allan i'r maes cynllunio ar gyfer rheoli sŵn sy'n achosi niwsans cyson i drigolion lleol.

5.9 Yn gyffredinol, fe ystyrir bod trefniant y datblygiad arfaethedig yn gweddu'r lleoliad mewn modd derbyniol. Ni ystyrir y buasai'r datblygiad yn achosi niwed arwyddocaol i ansawdd mwynderol y safle na'r gymdogaeth leol ac o'r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

### **Materion priffyrdd**

5.10 Yn sgil derbyn cynllun safle diwygiedig nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar dtrafnidiaeth. Fe fyddai'r datblygiad yn defnyddio rhwydwaith ffyrdd a ddyluniwyd ar gyfer y stad ddiwydiannol ac o'r herwydd mae'r isadeiledd presennol wedi ei ddylunio i ymdopi gyda lefelau trafndiaeth tebyg i'r hyn a'u rhagwelir. Daw'r Asesiad Effeithiau Trafnidiaeth i'r casgliad bod y safle hefyd yn hygyrch ar gyfer dulliau amgen o dtrafnidiaeth megis cerdded a beicio. Fe gredir felly bod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisiâu TRA 2 a TRA 4 y CDLI.

### **Bioamrywiaeth**

5.11 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol gyda'r cais sy'n gosod cyfres o argymhellion ar gyfer cynnal a gwella bioamrywiaeth ar y safle. O sicrhau y gweithredir y mesurau hyn drwy amod cynllunio priodol fe gredir bod y cais yn cwrdd gyda gofynion Polisi AMG 5 y CDLI sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 19/12/2022
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

## Materion Ieithyddol

5.12 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA), ynghyd a pholisi PS1 y CDLI, oherwydd maint arwynebedd llawr y datblygiad darparwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais. Daw hwnnw i'r casgliad bydd y cynnig o fudd i'r iaith trwy greu cyfleon gwaith ar gyfer pobl leol. Mae'r datganiad hefyd yn nodi:

- Ymrwymiad yr ymgeisydd i gefnogi'r gadwyn gyflenwi leol er mwyn uchafu'r buddion i fusnesau yng Ngwynedd a Gogledd Cymru;
- Ymrwymiad i ddod o hyd i lafur yn lleol, lle bo modd; ac
- Ymrwymiad i ddarparu arwyddion dwyieithog ar gyfer y datblygiad arfaethedig (Cymraeg a Saesneg).

5.13 Credir, oherwydd byddai'r datblygiad hwn yn cynnig y cyfle i gadw swyddi presennol a chreu swyddi newydd addas ar gyfer pobl leol, gan gynnig y cyfle iddynt aros yn eu cymuned, gall y datblygiad fod yn gadarnhaol i sefyllfa'r iaith yn lleol ac felly mae'r cais yn gyson gydag amcanion polisi PS 1.

## 6. Casgliadau:

6.1 O ganlyniad i'r asesiad uchod, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi cynllunio perthnasol o fewn y CDLI a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod o bwysigrwydd strategol i'r sir fel man cychwyn ar gyfer datblygiadau busnes ar y safle. Fe ystyriwyd yr holl ystyriaethau cynllunio materol a ni chredir fod y bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol.

## 7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol
4. Amodau Tirlunio
5. Oriau Agor
6. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

### Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir