Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0936/14/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/12/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Caernarfon**
Ward:	**Peblig**
Bwriad:	**Cais llawn ar gyfer codi gweithdy/swyddfa newydd, adeilad gweithdy/weldio ac uned golchi cerbydau ynghyd â thanc storio tanwydd preifat a mannau ategol eraill**
Lleoliad:	**Caernarfon Abbatoir Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon, Gwynedd, LL55 2BD**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDA AMODAU**

1 Disgrifiad:

1.1 Cais llawn ar gyfer codi gweithdy/swyddfa newydd, adeilad gweithdy/weldio ac uned golchi cerbydau ynghyd â thanc storio tanwydd preifat a mannau ategol eraill. Mae'r bwriad yn cynnwys yr elfennau isod:

- Adeilad Gweithdy a Swyddfa - 1680m2 – 78m wrth 23.5m a10m o uchder
- Uned Gweithdy a Weldio - 363m2 – 22m wrth 16.5m a 10m o uchder
- Uned Golchi Cerbydau - 160m2 – 20m wrth 10m a 7.8m o uchder
- Ardal Storio Allanol– 500m2
- 15 o lecynnau parcio HGV
- 40 o lecynnau parcio gan gynnwys 3 anabl a 8 pwynt gwefru EV.
- Ardal storio beiciau

Mae bwriad gorffen yr adeiladau gyda lleini dur o liw i'w gytuno.

1.2 Mae'r safle wedi ei leoli ar Lon Cae Darbi (ffordd ddi-ddosbarth) ar gyrion dwyreiniol Ystâd Ddiwydiannol Cibyn ac mae o fewn ffin ddatblygu Caernarfon a safle cyflogaeth i'w warchod fel y dynodir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle wedi ei ddefnyddio tan yn ddiweddar fel lladd-dy ac mae'r adeiladau erbyn hyn wedi eu dymchwel o dan hysbyseb o flaen llaw C22/0431/14/HD. Mae gwastraff rwbel a sgipiau yn parhau ar y safle yn dilyn y gwaith dymchwel ac mae'r llystyfiant o gwmpas y safle wedi ei dorri neu ei dynnu ymaith. Mae'r bwriad yn golygu codi'r adeiladau sy'n destun y cais yma, ynghyd a'i ddefnyddio ar gyfer gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol.

1.3 Mae'r dogfennau isod wedi eu cyflwyno fel rhan o'r cais:

- Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol Hydref 2023
- Datganiad Dylunio a Mynediad Hydref 2023
- Datganiad Ynni a Chynaliadwyedd Hydref 2023
- Adroddiad Ymgynghori cyn cyflwyno cais Tachwedd 2023
- Datganiad Cynllunio Hydref 2023
- Datganiad Iaith Gymraeg Hydref 2023
- Asesiad Risg Llifogydd a Datganiad Draenio 26/6/2022
- Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Clwydfan Rhagarweiniol 1/7/2022
- Gwerthusiad Geo-Amgylcheddol 18/5/2022
- Arfarniad Gweledol a Strategaeth Tirwedd Ebrill 2023

2. Polisïau 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 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. 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. 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.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a’r Diwylliant Cymreig

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

PS 5: Datblygu Cynaliadwy

PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio A Siapio Lle

PCYFF 4: Dylunio A Thirweddu

PCYFF 5: Rheoli Carbon

PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr

PS 13: Darparu Cyfle Ar Gyfer Economi Ffyniannus

CYF 1: Gwarchod, Dynodi Ac Amddiffyn Tir Ac Unedau Ar Gyfer Defnydd Cyflogaeth

PS 19: Gwarchod A Lle Bo’n Berthnasol Gwella’r Amgylchedd Naturiol

Canllaw Cynllunio Atodol - Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (2019)

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

NCT 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

NCT 12: Dylunio

NCT 23: Datblygu Economaidd

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C07A/0831/14/R3 - Codi ffens balis werdd yng nghefn y safle ac adnewyddu'r ffens bresennol - Caniatáu - 03-01-2008

C10A/0059/14/LL - Cais llawn ar gyfer ehangu’r lladd-dy presennol yn cynnwys edrychiadau , codi adeilad deulawr ar gyfer swyddfeydd , codi uned storio ynghyd a chadw'r sied anifeiliaid a'r sied crwyn presennol - Caniatáu - 14-05-2010

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Yn dilyn cyfarfod Pwyllgor Cynllunio’r Cyngor Tref ar y 6ed o Fawrth 2024, dyma benderfyniad y pwyllgor Cefnogi’r cais cyn belled a bod yn cydymffurfio a gofynion Dwr Cymru (Unfrydol)
Uned Drafnidiaeth:	Cyfeiriaf at y cais uchod a gadarnhaf nad oes gan yr uned drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Mae gennym bryderon am y cais fel y'i cyflwynwyd. Fodd bynnag, rydym yn fodlon y gellid goresgyn y problemau hyn wrth gynnwys yr amod a ganlyn ar unrhyw ganiatâd a roddir: Amod - Halogiad Tir Noder, byddwn yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hwn os na chaiff yr amod hwn ei gynnwys. Ceir manylion pellach isod. Halogiad Tir Rydym wedi adolygu'r adroddiad *Geo-Environmental Appraisal* (*Geo-Environmental Appraisal - Gwynedd Skip Hire. GroundTech Consulting*, Cyfeirnod yr Adroddiad: GRO-22013-3516, Mai 2022) a gyflwynwyd i gefnogi'r cais cynllunio. Mae'r adroddiad yn rhoi manylion yr ymchwiliad a gynhaliwyd ar ddwy ran o'r safle. Er na welwyd dŵr daear, roedd y samplau pridd yn nodi crynhoad isel o halogiad. Casglwyd y bydd y perygl i ddyfroedd a reolir yn isel, ac rydym yn derbyn hynny. Fodd bynnag, fe'ch cynghorir i atodi'r amod a ganlyn i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Amod - Halogiad Heb ei Adnabod yn Flaenorol Os, yn ystod y gwaith datblygu, y canfyddir bod llygredd na chafodd ei adnabod yn flaenorol, ar y safle, yna ni wneir unrhyw waith datblygu pellach (oni bai y cytunir ar hynny yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol), hyd nes i strategaeth unioni, sy'n

manylu sut yr ymdrinnir â'r llygredd heb ei amau, gael ei chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i chymeradwyo yn ysgrifenedig. Bydd y strategaeth unioni'n cael ei gweithredu yn unol â'r hyn a gymeradwywyd.

Rheswm: I sicrhau yr ymdrinnir â risgiau cysylltiedig â llygredd nad oedd yn cael ei amau yn flaenorol ar y safle drwy strategaeth unioni, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir gerllaw yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cwblhau'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Rhywogaethau a Warchodir

Nodwn fod yr adroddiad ystlumod a gyflwynwyd i gefnogi'r cais uchod (Gwerthusiad Ecolegol Rhagarweiniol ac Asesiad Clwydfannau Rhagarweiniol, Arbtech, 01/07/2022), wedi nodi nad oedd ystlumod yn defnyddio safle'r cais. Felly, nid oes gennym unrhyw sylwadau rhywogaethau eraill i'w gwneud ar y cais a gyflwynwyd.

Materion Eraill

Mae ein sylwadau uchod yn ymwneud yn benodol â materion sydd wedi'u cynnwys ar ein rhestr wirio, Gwasanaeth Ymgynghorol Cynllunio Datblygu: Pynciau Ymgynghori (Medi 2018), sydd wedi'i chyhoeddi ar ein gwefan. Nid ydym wedi ystyried yr effeithiau posib ar faterion eraill ac nid ydym yn diystyru'r posibilrwydd i'r datblygiad arfaethedig effeithio ar faterion eraill.

Cynghorwn yr ymgeisydd, yn ogystal â chael caniatâd cynllunio, mai ei gyfrifoldeb yw sicrhau ei fod yn cael pob hawlen/caniatâd/trwydded sy'n berthnasol i'r datblygiad. Cyfeiriwch at ein gwefan i gael rhagor o fanylion.

Cyngor i'r Datblygwr

Rheoli Gwastraff:

Dylai datblygwyr sicrhau bod yr holl ddeunyddiau halogedig yn cael eu nodweddu'n ddigonol yn gemegol ac yn ffisegol, a bod statws rhoi caniatâd unrhyw weithrediadau arfaethedig ar y safle yn glir. Os oes unrhyw amheuaeth, dylid cysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor yn gynnar er mwyn osgoi unrhyw oedi.

Mae'r gwaith o drin a gwaredu priddoedd sydd wedi'u halogi a dŵr daear wedi'i reoleiddio gan ddeddfwriaeth gwastraff ac mae gofyn am hawlen amgylcheddol. Efallai y bydd angen Caniatâd Amgylcheddol gan CNC (yn ystod y cyfnod adeiladu a gweithredu) ac rydym yn argymell ymgynghori'n fuan â'r timau caniatáu perthnasol yn CNC i sicrhau bod pob caniatâd yn ei le cyn dechrau'r datblygiad.

Gellir ailddefnyddio'r deunyddiau sydd wedi'u cloddio sy'n cael eu hadennill drwy waith trin ar y safle dan y CL:AIRE *Definition of Waste: Development Industry Code of Practice.* Cod Ymarfer y Diwydiant Datblygu. Mae’r Cod Ymarfer gwirfoddol hwn yn darparu fframwaith ar gyfer pennu p'un a fydd deunydd a gloddir sy'n codi o'r safle yn ystod y gwaith adfer ac/neu waith datblygu tir yn wastraff.

Bydd dymchwel yr adeilad hwn yn creu’r hyn a elwir yn wastraff a reolir. Ni ddylid ond gwaredu'r gwastraff hwn mewn safleoedd sy'n medru profi eu bod wedi'u cofrestru'n eithriedig, neu wedi'u trwyddedu dan y Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Mae’n ofyn cyfreithiol (Gofynion Dyletswydd Gofal Adran 34 Deddf Amddiffyn yr Amgylchedd 1990) i berchennog y safle, y contractwr dymchwel ac ati sicrhau bod y modd yr ailddefnyddir neu y gwaredir â'r gwastraff hwn yn briodol ac yn cydymffurfio â'r Rheoliadau Trwyddedu Amgylcheddol. Mae'r gofynion Dyletswydd Gofal hefyd yn golygu bod Nodiadau Trosglwyddo Gwastraff priodol yn cael eu llunio a'u cadw. Bydd gwaredu amhriodol yn arwain at gamau gweithredu yn erbyn pawb sy'n ymwneud â gwaredu'r gwastraff.

Gwerthfawrogwn, pan ddechreuir y gwaith dymchwel, i unrhyw hysbysiad dymchwel gael ei anfon at Euryn Roberts, Uwch Swyddog Amgylcheddol, Euryn.Roberts@naturalresourceswales.gov.uk, neu Swyddfa CNC, Maes y Ffynnon, Bangor, Ll57 2DW.

Atal Llygredd:

Noda’r Cynllun Gosodiad Draenio arfaethedig, cyf: 220208 XX EX C 000, y "tybir y bydd yr uned golchi cerbydau yn gweithredu wrth ddefnyddio system ailgylchu dŵr.“ Ni chaniateir cysylltu’r dŵr sy'n draenio o'r uned golchi cerbydau i system draenio dŵr y safle. Os oes angen unrhyw system ddraenio, rhaid i'r dŵr o'r ardal hon gysylltu i garthffos aflan.

Yn ystod y gwaith dymchwel ac adeiladu, i atal unrhyw lygredd oherwydd dŵr ffo siltiog o'r safle, cyfeiriwn at GPP 5 "*Works and maintenance in or near water” at gpp-5-works-and-maintenance-in-or-near-water.pdf (netregs.org.uk)*. Dylai unrhyw waith tynnu dŵr ac ati gael ei sefydlogi e.e.
trwy system o'r math *Siltbuster* cyn cael ei ollwng o'r safle a dylid defnyddio ffensio silt pan fo angen. Cyfeiriwn hefyd at ddatganiad sefyllfa tynnu dŵr .GOV (*dewatering position statement)* ynghylch tynnu dŵr o waith cloddio ac ati. Tynnu dŵr dros dro o waith cloddio i ddŵr wyneb: RPS 261 - GOV.UK (www.gov.uk)

Ar gyfer safle'r modurdy, nodir y bwriad i ddefnyddio system SuDS i ymdrin â draenio dŵr wyneb a bydd lle parcio yna ar gyfer 40 o geir a 15 o gerbydau HGV. O gofio nifer y cerbydau sy'n rhan o hyn,

cynghorwn i chi osod seiffon tanwydd ar linell y dŵr wyneb cyn draenio i'r system cydbwyso llif. Cyfeiriwn yr ymgeisydd at GPP 3 "*Use and design of oil separators in surface water drainage systems" at guidance-for-pollution-prevention-3-2022-update-v2.pdf (netregs.org.uk)*

Cynghorwn i bwy bynnag fydd yn gweithredu'r safle yn y dyfodol ddefnyddio cod lliw ar gyfer ei ddraeniau ar y safle h.y. marc glas ar bob twll archwilio dŵr wyneb a marc coch ar bob twll archwilio dŵr aflan. Byddai hyn a chynllun draenio'r safle yn wybodaeth ddefnyddiol i'r gwasanaethau brys fel rhan o gynllun brys y safle.

Dylai'r holl danwydd a'r cemegau olew a ddefnyddir ar y safle gael eu cadw mewn storfa dan glo wedi'i byndio sy'n medru dal 110% o gapasiti'r tanwydd a storir - mae hyn yn berthnasol i gyfnodau dymchwel a gweithredu'r datblygiad.

Dylid cael pecyn ar gyfer arllwysiad olew ar y safle er mwyn ymdrin ag unrhyw achos o'r fath.
Dylai'r holl staff ar y safle fod yn ymwybodol o'i leoliad ac wedi'u hyfforddi ar ei ddefnydd - mae hyn yn berthnasol i gyfnodau dymchwel a gweithredu'r datblygiad.

Dŵr Cymru:

Mae prif bibell gyhoeddus 100mm yn croesi'r safle ac mae ei safle bras wedi'i farcio ar y cynllun sydd wedi'i atodi. Yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991, mae Dŵr Cymru angen mynediad i'w offer bob amser er mwyn cynnal gwaith cynnal a chadw ac atgyweirio, ac felly bydd angen hawddfraint o 3m ar naill ochr y llinell ganol. Ar ôl adolygu'r cynllun safle arfaethedig, mae'n ymddangos y byddai'r storfa danwydd ac *adblue* uwchlaw ac/neu o fewn hawddfraint y brif bibell gyhoeddus. Ein hargymhelliad cryf yw bod gosodiad eich safle yn cael ei ddiwygio er mwyn ystyried lleoliad y brif bibell gyhoeddus sy'n croesi'r safle. Fel arall, efallai bod posib gwyro'r brif bibell ddŵr os yw'r datblygwr yn gwneud cais dan Adran 185 y Ddeddf Diwydiant Dŵr, a gofynnwn iddo gysylltu â ni i drafod ac ystyried datrysiadau posib.

Yn gyntaf, byddem yn cynghori am yr angen i leoli'r ased yn gywir ar y safle gan fod y cynlluniau sydd gennym ar gofnod yn ganllaw cyffredinol yn unig ac ni ddylid dibynnu ar hynny ar gyfer gwaith cloddio nac unrhyw waith arall i'w wneud yng nghyffiniau'r ased. Byddai angen i ni ymgymryd â gwaith archwilio ac awgrymwn fod y datblygwr yn cysylltu â'n cydweithwyr yn PlanandProtect@dwrcymru.com am ddyfynbris. Amgaewn ein Hamodau ar gyfer Datblygu ger Prif Gyflenwadau Dŵr gan gynghori fod yn rhaid i'r datblygwr gysylltu â Dŵr Cymru cyn bod unrhyw ddatblygiad yn dechrau ar y safle.

O ran materion draenio, rydym wedi ystyried effaith y llifau aflan a

fyddai'n cael eu cynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig ac wedi casglu y byddai'n bosib i'r llif fynd trwy'r system garthffos gyhoeddus. Nodwn o'r Strategaeth Ddraenio fod bwriad i gysylltu llif aflan o'r datblygiad arfaethedig i'r garthffos aflan gyhoeddus yn SH49629503. Fodd bynnag, cynghorwn y dylid cysylltu'r llif i'r garthffos aflan yn nhwll archwilio SH49628503 sydd wedi'i leoli yn y ffordd i'r gorllewin o'r safle.

Gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, efallai y bydd angen caniatâd nodweddion SuDS, yn unol â safonau cenedlaethol, ac argymhellir yn gryf fod y datblygwr yn mynd trwy broses ymgynghori cyn gwneud cais gyda'r Awdurdod Lleol, fel y Corff Cymeradwyo (SAB) perthnasol, o ran yr hyn y mae'n ei fwriadu o ran nodweddion SuDS. Noder: Mae Dŵr Cymru yn ymgynghorai statudol ar gyfer proses ymgeisio SAB a bydd yn darparu sylwadau i unrhyw gynigion SuDS drwy ymateb i ymgynghoriad SAB.

Er gwaethaf hyn, ac yn sgil yr uchod, byddem yn gofyn yn garedig os ydych yn bwriadu rhoi Caniatâd Cynllunio ar gyfer y datblygiad uchod, bod yr Amod a'r Nodiadau Cynghori isod yn cael eu cynnwys ar y caniatâd i sicrhau na cheir effaith andwyol ar drigolion presennol neu'r amgylchedd ac i asedau Dŵr Cymru.

Amodau

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn digwydd hyd nes bydd manylion cynllun i un ai warchod y cyflwr strwythurol neu i ddargyfeirio'r prif gyflenwad dŵr sy'n croesi'r safle wedi'u cyflwyno i a'u cymeradwyo’n ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn cynnwys dyluniad manwl yn amlinellu'r mesurau a wnaed i sicrhau a gwarchod cyflwr strwythurol a mynediad parhaus i'r prif gyflenwad dŵr. Ni fydd unrhyw ddatblygiad arall yn unol â'r caniatâd hwn yn cael ei ymgymryd hyd nes fo'r mesurau gwarchod neu'r cynllun dargyfeirio a gymeradwywyd wedi eu gweithredu a'u cwblhau. Cedwir at y cynllun a gymeradwyir trwy gydol oes y datblygiad a bydd y mesurau gwarchod yn cael eu cadw am byth.

Rheswm: Er amddiffyn cyfanrwydd y prif gyflenwad(au) dŵr cyhoeddus gan osgoi niwed iddynt.

Ni fydd unrhyw ddatblygiad yn dechrau nes bod cynllun gwaredu dŵr aflan wedi’i gyflwyno ar gyfer y safle ac wedi’i gymeradwyo yn ysgrifenedig gan yr awdurdod cynllunio lleol. Bydd y cynllun yn darparu ar gyfer gwaredu dŵr aflan ac yna'i weithredu yn unol â'r manylion cymeradwy cyn meddiannu'r datblygiad.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i’r amgylchedd.

Ni chaniateir cysylltu unrhyw ddŵr wyneb a/neu ddraenio o'r tir yn uniongyrchol nac yn anuniongyrchol i'r rhwydwaith garthffosiaeth cyhoeddus.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho’n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i’r amgylchedd.

Nodiadau Cynghori

Efallai y bydd angen i'r ymgeisydd wneud cais i Ddŵr Cymru ar gyfer unrhyw gyswllt i'r garthffos gyhoeddus dan A106 Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Os bydd y cysylltiad i'r rhwydwaith garthffos gyhoeddus naill ai drwy ddraen ochrol (h.y. draen sy'n ymestyn y tu hwnt i ffin yr eiddo cysylltiol) neu drwy garthffos newydd (h.y. yn gwasanaethu mwy nag un eiddo), mae bellach yn ofyniad mandadol i ymrwymo yn y lle cyntaf i Gytundeb Mabwysiadu Adran 104 (Deddf Diwydiant Dŵr 1991). Hefyd, mae'n rhaid i ddyluniad y carthffosydd a'r draeniau ochrol gydymffurfio â Safonau Gweinidogion Cymru ar gyfer Carthffosydd Aflan a Draeniau Ochrol, a chydymffurfio â'r cyhoeddiad "*Sewers for Adoption*" - 7fed argraffiad. Gweler gwybodaeth bellach ar dudalennau'r Gwasanaethau Datblygu www.dwrcymru.com.

Hysbysir yr ymgeisydd hefyd y gallai bod rhai carthffosydd cyhoeddus a draeniau ochrol heb gael eu cofnodi ar ein mapiau carthffosydd cyhoeddus gan eu bod yn wreiddiol mewn perchnogaeth breifat ac wedi eu trosglwyddo i berchnogaeth gyhoeddus drwy natur Rheoliadau’r Diwydiant Dŵr (Cynlluniau i Fabwysiadu Carthffosydd Preifat) 2011. Gall presenoldeb asedau o'r fath effeithio ar y bwriad. Er mwyn ein cynorthwyo i ddelio gyda'r bwriad gofynnwn i'r ymgeisydd gysylltu â Dŵr Cymru i sefydlu lleoliad a statws y cyfarpar. Dan Ddeddf y Diwydiant Dŵr 1991 mae gan Ddŵr Cymru hawliau i gael mynediad i'w offer bob amser.

Nid yw'r cais cynllunio a ganiateir drwy hyn yn cynnwys unrhyw hawliau i wneud unrhyw waith ar y systemau carthffosiaeth cyhoeddus na chyflenwi dŵr heb yn gyntaf sicrhau'r caniatâd gofynnol yn unol â Deddf Diwydiant Dŵr 1991. Bydd unrhyw addasiadau i eiddo presennol yn arwain at greu eiddo ychwanegol neu uno eiddo presennol hefyd yn gorfod cael eu hadeiladu fel bod pob un wedi'i gysylltu ar wahân i brif bibell ddŵr y Cwmni ac y gellir mesur eu defnydd ar wahân. Cysylltwch â'n tîm cysylltiadau newydd ar 08009172652 i gael gwybodaeth bellach ar gysylltiadau dŵr a charthffosiaeth.

Os bydd y datblygiad yn arwain at arllwysiadau carthfrwd fasnachol newydd (neu'n addasu arllwysiad presennol) yn uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus, mae angen Caniatâd Arllwysiad dan Adran 118 Deddf Diwydiant Dŵr 1991 gan Ddŵr Cymru. Dalier sylw fod cyflwyno Caniatâd Arllwysiad yn

annibynnol i'r broses gynllunio a gellid gwrthod Caniatâd, er bod caniatâd cynllunio wedi ei roi.

Ers 7 Ionawr 2019, gallai'r datblygiad arfaethedig fod yn destun Atodlen 3 Deddf Rheoli Llifogydd a Dŵr 2010. Felly, mae'r datblygiad angen cymeradwyaeth ar gyfer nodweddion Systemau Draenio Cynaliadwy (SuDS), gan y Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu, yn unol â'r 'Safonau statudol ar gyfer systemau draenio cynaliadwy - dylunio, adeiladu, gweithredu a chynnal systemau draenio dŵr wyneb'.

Yn unol â Pholisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) a Nodyn Cyngor Technegol 12 (Dylunio), fe gynghorir yr ymgeisydd i arfer dull cynaliadwy o ystyried y cyflenwad dŵr mewn cynigion datblygu newydd, gan gynnwys defnyddio dulliau sy'n gwella effeithiolrwydd dŵr a gostwng y defnydd a wneir o ddŵr. Rydym yn argymell bod yr ymgeisydd yn cysylltu ag adran Rheolaeth Adeiladu'r Awdurdod Lleol perthnasol i drafod eu gofynion effeithiolrwydd dŵr.

Uned Gwarchod y Cyhoedd:

Wedi darllen yr adroddiad, 'Geo evironmental Appraisal' (cyf: GRO-22013-3516) rydym yn cytuno â'r canfyddiadau. Oherwydd bydd y safle wedi'i orchuddio â llawr caled bydd hyn yn dileu llwybr llygryddion i ddefnyddwyr terfynol y safle.

Serch hynny, rydym yn cytuno â sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru ac felly mae'r datganiad a ganlyn ganddynt hefyd yn berthnasol i Wasanaeth Gwarchod y Cyhoedd:

Os canfyddir, yn ystod y datblygiad, fod halogiad na adnabuwyd o'r blaen yn bresennol ar y safle yna ni fydd unrhyw ddatblygiad pellach (oni bai y cytunir yn wahanol yn ysgrifenedig gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol) hyd nes y ceir strategaeth adfer yn manylu ar sut i ymdrin â'r halogiad diamheuol hwn a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig gan yr Awdurdod Cynllunio . Bydd y strategaeth adfer yn cael ei chyflawni fel y cymeradwywyd.

Rheswm: Er mwyn sicrhau yr ymdrinnir â'r risgiau sy'n gysylltiedig â halogiad nad amheuir o'r blaen ar y safle trwy strategaeth adfer, i leihau'r risg i ddefnyddwyr y tir a thir cyfagos yn y dyfodol, ac i sicrhau y gellir cyflawni'r datblygiad yn ddiogel heb risgiau annerbyniol.

Uned Bioamrywiaeth

Mae'r ymgeisydd wedi darparu adroddiad ecolegol gan Arbtec 1af Gorffennaf 2022:

Preliminary Ecological Appraisal and Preliminary Roost Assessment

Mae'r bwriad i ddymchwel adeiladau. Yn ôl yr adroddiad ecolegol

	nid oes yna rywogaethau sydd wedi eu gwarchod (ystlumod ac adar) yn clwydo neu nythu yn yr adeiladau. Bydd y gwaith adeiladau yn debyg i achosi colled o lwyni. Rhaid i'r datblygiad dilyn yr argymhellion yn yr adroddiad ecolegol. Ni ddylai'r adeilad cael ei Adeiladu o fewn 8medr o wrych sydd ar ffin y safle deheuol. Hoffwn weld cynlluniau sydd yn dangos hyn.
Trafnidiaeth Cynulliad	Cyfeiriaf at eich ymgynghoriad ar 26/02/2024 ynglŷn â'r cais cynllunio uchod ac fe'ch cynghorwn nad yw Llywodraeth Cymru, yr awdurdod priffyrdd ar gyfer cefn ffordd yr A487, wedi cyhoeddi cyfarwyddyd mewn perthynas â'r cais hwn.
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben ac ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau.

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r bwriad ar gyfer codi gweithdy/swyddfa newydd, adeilad gweithdy/weldio ac uned golchi cerbydau ynghyd â thanc storio tanwydd preifat a mannau ategol eraill ar safle sydd wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon. Mae'r safle o fewn ffin ddatblygu Caernarfon ac o fewn ardal sydd wedi ei ddynodi fel Ardal Cyflogaeth i'w warchod yn y Cynllun Datblygu Lleol.

5.2 Mae polisi PCYFF 1 yn caniatáu cynigion du mewn Ffiniau Datblygu yn unol â pholisïau a chynigion eraill y cynllun yma, polisïau cynllunio cenedlaethol ac ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill. Mae polisïau PS13 a CYF 1 o'r CDLl yn gwarchod tir ac unedau presennol, gan gynnwys y safle yma, ar gyfer ddibenion cyflogaeth a busnes B1, B2, B8. Mae'r bwriad yn cyd-fynd gyda'r dosbarthiadau defnydd penodol a warchodir ac felly ystyrir fod egwyddor y bwriad yn cydymffurfio gyda pholisïau PCYFF1, PS13 A CYF 1.

Mwynderau gweledol

5.3 Mae'r bwriad yn golygu codi adeilad gweithdy a swyddfa, gweithdy a weldio ac uned golchi cerbydau. Mae'r adeiladau yma yn sylweddol, gyda dau ohonynt yn mesur 10m o uchder, a'r llall 7.8m o uchder. Mae'r prif adeilad gweithdy ynghyd a'r uned golchi cerbydau i'w lleoli yng nghefn y safle yn cefnu tua'r ffordd osgoi, tra bod yr adeilad gweithdy a weldio i'w leoli ger y fynedfa i'r safle. Byddai gweddill y safle yn cynnwys ardal storio allanol, ardal storio tanwydd a llecynnau parcio HGV a chyffredinol gan gynnwys llecynnau ar gyfer yr anabl, pwyntiau gwefru EV ac ardal storio beiciau.

5.4 Mae cynllun trawstoriad presennol a bwriedig wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais sy’n dangos y gwahaniaeth rhwng yr adeilad lladd-dy blaenorol oedd ar y safle cyn ei ddymchwel, a’r adeiladau sy’n destun y cais yma. Mae’r cynllun yma yn dangos fod uchder cyffredinol y prif adeilad sy’n cefnu tua’r ffordd osgoi yn cyd-fynd gyda’r adeilad blaenorol, mae hefyd yn dangos y byddai crib yr adeilad gweithdy a weldio yn ymddangos uwchben y prif adeilad o gyfeiriad y ffordd osgoi, oherwydd bod lefelau tir yn gostwng ar draws y safle tua’r ffordd osgoi.

5.5 Mae Asesiad Effaith Weledol Tirwedd hefyd wedi ei gyflyno fel rhan o’r cais. Mae’r asesiad yma yn cydnabod safle’r cais ar gyrion yr Ystâd Ddiwydiannol ac yn nodi’r adeilad lladd-dy sylweddol sydd wedi bodoli ar y safle tan yn ddiweddar. Mae’r asesiad yn datgan bydd y datblygiad arfaethedig i'w weld o bedwar golygfan yng nghyd-destun diwydiannol Ystâd Ddiwydiannol Cibyn a'r adeiladau diwydiannol uchel megis y Canolfan Ddringo Beacon ac adeiladau Phytovation sydd, ymhlith eraill, yn adeiladau ar raddfa fawr sydd hefyd yn nodweddion amlwg o fewn y golygfannau a'r dirwedd. Ar sail hyn mae’r asesiad yn datgan na fydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei weld fel nodwedd newydd o fewn y dirwedd.

5.6 Mae bwriad tirweddu o gwmpas y safle gyda’r elfennau isod:

- Cymysgedd o wrychoedd brodorol arfaethedig
- Glaswellt y weirglodd arfaethedig
- Coed brodorol arfaethedig
- Cymysgedd gwrychoedd brodorol arfaethedig
- Ymyl presennol gyda choeden ifanc a blannwyd yn ddiweddar.

5.7 Cydnabyddir fod y bwriad yn golygu codi adeiladau sylweddol ar y safle, ac mae’r safle yma erbyn hyn yn weladwy o ffordd osgoi Caernarfon. Cydnabyddir hefyd fod y safle wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol ac yn ffurfio rhan o ddynodiad ar gyfer ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth B1, B2 a B8. Mae adeiladau mewn cyswllt a’r defnyddiau yma yn sylweddol o ran eu natur. Mae’r adeilad lladd-dy oedd yn bresennol ar y safle yma wedi ei ddymchwel erbyn hyn, ac mae’r cynlluniau trawstoriad yn cadarnhau fod y bwriad gerbron yn achosi effaith weledol debyg i’r hyn sydd wedi bodoli ar y safle yn y gorffennol. Mae bwriad darparu ardal storio allanol ar y safle, ac ystyrir y gellir cyfyngu uchder yr hyn a fydd yn cael ei storio yma i 4m drwy amod cynllunio. Nodir fod rhan helaeth o’r coed a gwrychoedd oedd o gwmpas y safle wedi eu torri erbyn hyn, ond mae bwriad i dirweddu’r safle er mwyn digolledu’r llystyfiant sydd wedi ei dorri.

5.8 Ar sail yr uchod, ni ystyrir y byddai’r bwriad gerbron yn cael effaith weledol sylweddol andwyol oherwydd ei leoliad o fewn yr Ystâd Ddiwydiannol a byddai unrhyw olygfeydd yng nghyd-destun adeiladau sylweddol eraill o fewn yr Ystâd. Ystyrir felly fod y bwriad ynghyd a’r tirweddu yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisïau PCYFF 2, 3 a 4 o’r CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.9 Fel sydd wedi ei nodi uchod, mae’r safle wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol Cibyn ar gyrion Tref Caernarfon. Mae’r unedau preswyl agosaf wedi eu lleoli oddeutu 170m (Parc Gwyliau Glangwna sydd ochr arall y ffordd osgoi), 230m (Fferm Bodrual ochr arall y ffordd osgoi, ac eiddo sydd wedi ei leoli o fewn yr Ystâd Ddiwydiannol) a 450m (stad Bro Seiont, Caernarfon) i ffwrdd.

5.10 Mae gwaith dymchwel o’r adeiladau ar y safle wedi bod yn destun cais rhybudd o flaen llaw C22/0431/14/HD a chadarnhawyd nad oedd angen caniatâd o flaen llaw ar ei gyfer. ‘Roedd y cais yma yn cynnwys manylion o’r gwaith dymchwel a mesurau delio gyda llwch. Mae’r adeiladau oedd yn bresennol ar y safle wedi eu dymchwel erbyn hyn ac mae’r gwastraff rwbel wedi ei storio ar y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru ac Uned Gwarchod y Cyhoedd wedi nodi canlyniadau’r Gwerthusiad Geo-Amgylcheddol a gyflwynwyd fel rhan o’r cais yma o ran llygredd tir ac wedi cynnig amod i sicrhau fod unrhyw lygredd pellach allai gael ei ganfod ar safle yn cael ei drin yn briodol.

5.11 Mae’r bwriad yn golygu codi adeiladau sylweddol ar y safle ar gyfer defnydd gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol. Fel sydd eisoes wedi ei nodi, mae’r safle wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol sydd wedi ei warchod ar gyfer defnyddiau B1, B2 a B8. Mae’r defnyddiau yma yn gallu achosi aflonyddwch i dai preswyl o ganlyniad i sŵn neu lygredd ac felly mae dynodiadau wedi eu lleoli mewn ardaloedd lle mae’r effeithiau ar drigolion cyfagos yn lleiafrifol.

5.12 Mae’r safle wedi ei leoli o leiaf 170m i ffwrdd o unrhyw eiddo preswyl, ac mae’r tai agosaf wedi eu lleoli un ai ar yr Ystâd Ddiwydiannol, neu'r ochr arall i’r ffordd osgoi sy’n rhedeg heibio cyrion y safle. Ar sail hyn, a bod y safle wedi ei leoli ar Ystâd Ddiwydiannol bresennol yn gyfochrog ac unedau diwydiannol presennol eraill sydd wedi eu gwarchod ar gyfer defnyddiau B1, B2, a B8, ni ystyrir y byddai’r bwriad yn debygol o gael effaith sylweddol andwyol ar unrhyw drigolyn cyfagos. Mae’r bwriad felly yn cydymffurfio gyda gofynion polisi PCYFF 2 o’r CDLl.

Materion trafnidiaeth a mynediad

5.13 Mae’r bwriad yn golygu codi adeiladau ar gyfer defnydd gwasanaethu ac atgyweirio cerbydau masnachol. Yn ogystal â chodi adeiladau ar gyfer cynnal y busnes ar y safle, mae bwriad darparu 15 o lecynnau parcio HGV, 40 o lecynnau parcio cyffredinol gan gynnwys 3 anabl a 8 pwynt gwefru EV ac ardal storio beiciau. Mae Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu a Rheoli Amgylcheddol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae bwriad defnyddio’r mynedfeydd presennol i’r safle ac mae’r cynllun safle yn dangos cylch troi cerbyd HGV o fewn y safle. Mae’r Uned Drafnidiaeth ynghyd ac Adran Trafnidiaeth y Cynulliad wedi cadarnhau nad oes gwrthwynebiad i’r bwriad. Mae’r bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 felly

Materion bioamrywiaeth

5.14 Mae Adroddiad Ecolegol ac Asesiad Clwydfan Cychwynnol wedi ei gyflwyno fel rhan o’r cais. Mae’r adroddiad yn cyfeirio at yr adeiladau sydd eisioes wedi eu dymchwel yn ogystal â’r safle. Mae’r adroddiad yn cadarnhau nad oedd rhywogaethau a warchodir yn bresennol ar y safle, a bod potensial isel o rywogaethau eraill o ganlyniad i leoliad trefol y safle a’r ffordd osgoi gyfagos. Mae ymateb yr Uned Bioamrywiaeth yn cadarnhau eu bod yn fodlon gyda chynnwys yr adroddiad. Nodir fod eu hymateb yn cyfeirio at y gwaith dymchwel sydd eisioes wedi ei gwblhau, mae hefyd yn cyfeirio at yr angen i leoli unrhyw adeilad 8m i ffwrdd o wrych ar y ffin ddeheuol o’r safle. Mae’r gwrych yma eisioes wedi ei dynnu ymaith yn ystod y gwaith dymchwel, ond mae bwriad i dirweddu’r safle ac mae’n briodol lliniaru’r llystyfiant sydd wedi ei golli drwy osod amod cynlluniau i sicrhau fod y cynllun tirweddu yn cael ei gwblhau.

5.15 Nodir fod gwelliannau bioamrywiaeth megis creu cynefinoedd drwy blannu, a gosod blychau nythu a blychau ystlumod ar y safle yn cael eu cynnig o fewn rhan 4 o'r adroddiad ecolegol. Er nad oes datganiad seilwaith gwyrdd wedi ei gyflwyno'n ffurfiol fel rhan o'r cais, ystyrir fod modd asesu'r bwriad a chadarnhau eu bod y cydymffurfio gyda gofynion polisi PS19 o'r CDLl a diweddariad i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n ymwneud a'r dull cam wrth gam ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno.

Materion cynaliadwyedd

5.16 Mae Datganiad Ynni a Chynaliadwyedd ynghyd ac Asesiad Risg Llifogydd a Datganiad Draenio wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais. Mae'r safle wedi ei ddatblygu yn y gorffennol ac mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais yn nodi fod bwriad darparu paneli PV ar doeau adeiladau, a bydd cynllun cynaliadwy ar gyfer delio gyda dŵr wyneb (SUDS) yn cael ei ddarparu ar y safle. Byddai'r cynllun yma yn destun caniatâd ar wahân gan Gorff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy (SAB).

5.17 Ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PS5, PS6, PCYFF 5 a 6 or CDLl.

Materion Ieithyddol

5.18 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA), ynghyd a pholisi PS1 y CDLl, mae rhai mathau penodol o ddatblygiadau ble fydd gofyn i'r bwriad fod yn cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg. Mae'r trothwyon o ran pryd y disgwylir cyflwyno dogfen o'r fath wedi eu hamlygu ym Mholisi PS1 o'r CDLl ar y Cyd ynghyd a Diagram 5 o'r CCA. Nodir ar y ffurflen cais bydd y datblygiad arfaethedig yn creu 27.5 o swyddi (25 llawn amser a 5 rhan amser) a bod arwynebedd yr adeiladau a fwriedir ar y safle yn sylweddol uwch na'r trothwy 1,000m2 sydd wedi ei osod yn y polisi ar gyfer fod angen Datganiad Iaith Gymraeg. O'r herwydd mae angen cyflwyno Datganiad Iaith Gymraeg er mwyn cefnogi'r cais cynllunio.

5.19 Mae Datganiad wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, ac mae'n datgan y byddai'r bwriad yn debygol o gael effaith bositif ar yr Iaith Gymraeg ar sail darparu'r isod:

- Ehangu busnes sefydledig sy'n gweithredu'n ddwyieithog
- Mae'r ymgeisydd yn gyflogwr i nifer o weithlu Cymraeg lleol yn ei eiddo presennol
- Bydd yr adeilad newydd yn darparu cyfleoedd cyflogaeth ar gyfer sbectrwm amrywiol o weithwyr
- Mae gan y cwmni Bolisi Iaith Gymraeg presennol a fydd yn cael ei weithredu yn yr eiddo newydd
- Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli o fewn cadarnle lle siaredir y Gymraeg
- Mae'r cynnig o fewn ardal lle mae 59% o'r boblogaeth yn nodi eu bod yn Gymry Cymraeg yn unig (Cyfrifiad 2021)

Mae'r datganiad hefyd yn cyfeirio tuag at ddewis new busnes Cymraeg gyda chysylltiad i'r ardal (Cerbydau Masnachol Cibyn Cyf) ac ymrwymiad i ddarparu arwyddion dwyieitheg o fewn y safle. Mae posib gosod amod ar y caniatâd cynllunio i sicrhau hyn.

5.20 Mae'r bwriad ar gyfer darparu busnes ar safle sydd wedi ei leoli o fewn Ystâd Ddiwydiannol bresennol. Mae'r datganiad Iaith yn cadarnhau ymrwymiad presennol y busnes i'r Iaith ac yn bwriadu clymu'r safle yma i mewn i'r ymrwymiad yna. Gan nad oes tystiolaeth i ddangos bydd y

datblygiad yn peri niwed i'r iaith a gan osod amodau, ystyrir fod y bwriad yn unol gyda pholisi PS1.

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 CDLl a bod y datblygiad a gynhigir yn briodol ar gyfer y safle ac yn debygol o fod yn fuddiol ar gyfer yr economi lleol. 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 - amodau

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau a'r holl ddogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais
3. Lliw gorffeniad i'w gytuno
4. Cytuno manylion paneli PV
5. Cwblhau'r tirweddu yn unol â'r cynllun a gynhwysir o fewn yr AEWT (Asesiad Effaith Weledol Tirwedd)
6. Rhaid cwblhau'r gwelliannau Bioamrywiaeth yn unol a'r hyn a gynhwysir yn adran 4 o'r adroddiad ecolegol
7. Enw Cymraeg
8. Arwyddion Cymraeg
9. Amod canfod llygredd heb ei adnabod
10. Amodau Dwr Cymru
11. Rhaid i'r cyfarpar/deunydd a fydd yn cael ei storio yn yr ardal storio allanol fod ddim uwch na 4m.

Nodiadau

Gwyliadwriaeth Natur

SUDS

Ceisiadau mawr

Llythyr Dwr Cymru

Llythyr Cyfoeth Naturiol Cymru