Rhif: 3

Cais Rhif:	**C23/0072/16/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**31/01/2023**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Llandygai**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Codi adeilad ar gyfer Dosbarthiadau Defnydd B1/B2,/B8 (gyda Chownter Masnach mewn unrhyw uned B8) ac adeilad i'w ddefnyddio fel Masnachwr Adeiladwyr (storio, dosbarthu, cownter masnach, swyddfeydd a manwerthu ategol) gyda storfa allanol gysylltiedig, ardal arddangos, mynediad, parcio, goleuadau, ffensys, tirweddu caled a meddal.**
Lleoliad:	**Plot C6, Parc Bryn Cegin, Llandegai, Bangor, LL57 4BG**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATÁU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer codi dau adeilad ar un o'r lleiniau gweigion o fewn Parc Busnes Bryn Cegin, Llandygai. Fe fyddai un o'r adeiladau (Adeilad 1) wedi ei rannu'n chwe uned, gyda'r bwriad o gael caniatâd hyblyg er mwyn caniatáu defnyddiau o fewn Dosbarthiadau Defnydd B1 (Busnes), B2 (Diwydiannol cyffredinol) neu B8 (Gwasanaethau Storio neu Ddosbarthu) o fewn yr unedau. Fe fyddai'r ail adeilad (Adeilad 2) ar gyfer defnydd gan fusnes masnachwyr adeiladu (Defnydd Unigryw).

1.2 Fe fyddai gan Adeilad 1 arwynebedd llawr o 1570 m^2 ac fe fyddai'n 8.1m at frig y to. Fe orchuddir y waliau gyda phaneli deunydd cyfansawdd lliw llwyd, gyda phaneli du ar y ddau ben ac fe fyddai'r to o baneli cyfansawdd llwyd. Er sicrhau bod yr unedau hyn yn ddeniadol i fusnesau priodol, mae'r cais yn gofyn am gownteri masnach yn yr unedau, hynny yw fe ddefnyddir y rhan fwyaf o'r unedau ar gyfer storio tra bydd ardal fechan wedi ei glustnodi ar gyfer ardal arddangos a gwerthu nwyddau. Fe fyddai'r llain o amgylch Adeilad 1 yn 0.9 ha ac fe fyddai'n cynnwys 32 gofod parcio (gan gynnwys 3 ar gyfer yr anabl a 4 gyda chyfleusterau gwefru trydan) ynghyd a mannau parcio beiciau.

1.3 Fe fyddai Adeilad 2 yn 1394m2 o ôl troed (gyda llawr crog 610m2 ar gyfer gofod storio ychwanegol). Fe fyddai'r adeilad yn 55m x 26.5 o faint ac yn 6.7m at frig y to. Fe fyddai'r waliau a tho eto o baneli cyfansawdd lliw llwyd. Fe fyddai llain yr adeilad hwn yn 0.9ha o faint ac fe fyddai'r gwaith yn cynnwys gofod parcio ar gyfer 30 o geir (gan gynnwys 2 ar gyfer yr anabl a 2 gyda chyfleusterau gwefru trydan) ynghyd a mannau parcio beiciau, mannau llwytho a storio nwyddau ac ardaloedd o dirlunio.

1.4 Byddai mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu trwy'r fynedfa gerbydol bresennol sy'n darparu mynediad o'r ffordd fewnol sy'n gwasanaethu safle ehangach Parc Bryn Cegin.

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 Fe gyflwynwyd y dogfennau isod i gefnogi'r cais:
- Datganiad Cynllunio
- Datganiad Iaith Gymraeg
- Astudiaeth Desg Tir Llygredig Cam 1 & 2
- Datganiad Ynni a Chynaliadwyedd
- Tystysgrifau ynni
- Cynllun Tirlunio
- Cynllun Goleuo
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol
- Cynllun Archwilio Archeoleg Ysgrifenedig

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.

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 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

PS 5 : Datblygu Cynaliadwy

PS 6 : Lliniaru effeithiau newid hinsawdd ac addasu iddynt

PS13 : Darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini prawf datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4 : Dylunio a thirweddu

PCYFF 5 : Rheoli Carbon

TRA 2 : Safonau parcio

TRA 4 : Rheoli ardrawiad cludiant

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

CYF 3 : Defnyddiau ategol ar safleoedd cyflogaeth

AMG 5 : Cadwraeth bioamrywiaeth leol

AT 4 : Diogelu safleoedd nad ydynt wedi'u dynodi a'u gosodiadau

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru Argraffiad 11, 2021

Nodyn Cyngor Technegol 23 : Datblygu Economaidd (2014)

Nodyn Cyngor Technegol 24 : Yr Amgylchedd Hanesyddol

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 mewn egwyddor ond gofyn i'r ymgeisydd ddangos bod gan y system ddraenio bresennol ym Mryn Cegin y cynhwysedd i dderbyn y dŵr wyneb ychwanegol o'r ffordd breifat a ddiffinnir yn y cais
Uned Llwybrau	Bydd angen gwarchod llwybr cyhoeddus Llandygai rhif 68 yn ystod ag ar ôl y datblygiad yma.
Cyfoeth Naturiol Cymru	Dim gwrthwynebiad
Uned Iaith	Heb eu derbyn
CADW :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Heb eu derbyn
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Adran Draenio Tir :	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu cais i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau'r gwaith adeiladu.
Dŵr Cymru	Sylwadau ar gyfer y datblygwr
Network Rail	Dim gwrthwynebiad mewn egwyddor - sylwadau ar gyfer yr ymgeisydd
Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd	Mae rhannau o'r safle na chafodd eu harchwilio'n fanwl ar gyfer olion archeolegol cyn sefydlu'r parc busnes ac, wrth ystyried arwyddocâd y safle o safbwynt archeoleg, yn gofyn am amodau er sicrhau y cwblheir gwaith maes archeolegol ar ran o'r safle hwn.

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

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 CDLl ac mae’n rhan o safle sydd wedi ei warchod fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol. Mae Polisi PCYFF 1 y CDLl yn annog gwrthod datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu oni bai eu bod yn unol â pholisïau cynllunio lleol neu genedlaethol eraill. Yn yr achos hwn, wrth ystyried ei ddynodiad fel Safle Busnes yn y CDLl, mae cyfiawnhad priodol dros ganiatáu datblygiad o'r fath yn y lleoliad hwn.

Datblygu Economaidd

5.2 Fe warchodir Parc Bryn Cegin fel Safle Busnes Strategol Rhanbarthol ar gyfer busnesau yn Nosbarthiadau Defnydd B1, B2 & B8 gan bolisi CYF 1 y CDLL ac felly mae'r cynnig ar gyfer Adeilad 1 yn gyson gyda'r polisi hwnnw. Mae defnydd fel masnachwr adeiladu, fel y bwriedir ar gyfer Adeilad 2, yn ddefnydd unigryw nad ydyw'n disgyn dan unrhyw ddosbarth defnydd penodol. Mae Polisi CYF 3 yn annog gwarchod safleoedd busnes dynodedig ar gyfer y defnydd a glustnodwyd oni bai bod amgylchiadau eithriadol ar gyfer defnydd amgen. Mae’r polisi’n gosod pedwar maen prawf ar gyfer asesu cynigion o’r fath :

1. *Fod cyfiawnhad gorbwysol ar gyfer y datblygiad* - fe gredir bod cyfiawnhad cryf dros orbwyso’r dynodiad llythrennol y safle yn yr achos penodol hwn oherwydd y manteision economaidd a'r cyfleon am swyddi a ddeilliai o sicrhau safleoedd priodol ar gyfer busnesau yn yr ardal. Yn ogystal, wrth ystyried y cyfnod helaeth pryd bu'r stad fusnes yn wag, fe gredir ei fod yn gwbl rhesymol dangos peth hyblygrwydd er mwyn cwrdd â gofynion busnesau cyfoes. Mae masnachwyr adeiladu yn fusnesau disgwyliedig ar barciau busnes o'r fath ac ni fyddai presenoldeb y busnes yn tanseilio natur a phwrpas dynodiad y safle.
2. *Bod graddfa'r cynllun yn cyd-fynd yn bennaf ag angen y gweithle ar y safle gyflogaeth* - mae'r datblygiad hwn wedi ei gynllunio i greu gweithle newydd o'r maint priodol ar gyfer anghenion y busnes fydd yn symud i'r safle.
3. *Na fyddai’r datblygiad arfaethedig yn tanseilio swyddogaeth y safle cyflogaeth* – wrth ystyried statws Parc Bryn Cegin fel lleoliad busnes strategol rhanbarthol ac i’r datblygiad hwn fod yn ddatblygiad i gefnogi twf economaidd ym Mangor, fe gredir bod y cynnig yn gwbl gyson gyda swyddogaeth strategol y safle.
4. *Na fyddai’r datblygiad yn arwain tuag at tan-ddarpariaeth o dir cyflogaeth defnydd B1, B2 neu B8* - wrth ystyried y byddai’r datblygiad hwn yn defnyddio 1.8 hectar o safle busnes 36 hectar o faint sy'n parhau i fod, i raddau helaeth, yn wag, ni chredir y bydd yn cael effaith arwyddocaol ar argaeledd tir o’r fath ar y safle.

5.3 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, oherwydd pwysigrwydd y cynllun ar gyfer sicrhau datblygiad busnes ar safle o strategol o bwys sydd wedi bod yn wag ers blynyddoedd maith, fe gredir bod

cyfiawnhad eithriadol dros ganiatáu’r datblygiad arfaethedig ar safle cyflogaeth dynodedig yn unol â Pholisi CYF 3 y CDLL.

5.4 Mae Polisi Strategol PS 13 y CDLl 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 cyflogwyr ymsefydlu busnes 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 CDLl.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.5 Yn gyffredinol, mae polisïau 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 adeiladau newydd o faint, dyluniad a defnyddiau a fyddai’n ddisgwyliedig oddi wrth adeiladau diwydiannol cyfoes. Mae’r cynllun hefyd yn cynnwys cynigion tirlunio a fydd yn cynnwys atgyfnerthu’r sgrinio presennol ac fe fyddai hyn, ynghyd a’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.

5.7 Mae'r tai agosaf oddeutu 300m o'r safle ac wrth ystyried bod hwn yn safle diwydiannol dynodedig, fe gredir ei fod yn anorfod bydd peth sŵn yn deillio o'r safle. Mae'r ymgeiswyr yn nodi oriau gweithredu o 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc, ac fe gredir, wrth ystyried natur y safle a'r busnesau arfaethedig y bydda'r oriau hynny'n dderbyniol.

5.8 Rhaid nodi y gall busnesau yn nosbarthiadau defnydd B2 a B8 fod yn rhai sy'n gallu creu effeithiau sŵn sylweddol ac nid oes unrhyw sicrwydd yn y cais beth fydd y defnydd terfynol yr unedau yn Adeilad 1. Yn absenoldeb unrhyw asesiad sŵn penodol ar gyfer y deunyddiau fydd yn Adeilad 1, fe gredir ei fod yn rhesymol cadw at oriau gweithredu yn ystod diwrnod gwaith arferol hyd nes y gellid dangos na fyddai niwed ychwanegol arwyddocaol yn deillio o unrhyw weithgaredd penodol. Fe fydd yn agored i unrhyw fusnes unigol rhoi cais i mewn i amrywio eu horiau gweithredu, yn unol â'r dystiolaeth sydd ar gael ar y pryd. Yn y pendraw, wrth ystyried natur brysur y ffyrdd gerllaw ac agosatrwydd stad ddiwydiannol bresennol Llandygai, o gadw at oriau gweithredu rhesymol, ni chredir bydd y busnesau hyn yn debygol o greu effaith niweidiol ychwanegol arwyddocaol ar fwynderau preswyl. 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 o'i gymharu â'r hyn a fyddai’n gallu digwydd ar y safle dan ei ddynodiad yn y CDLL ac o’r herwydd ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan Bolisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl fel y maent yn ymwneud a'r materion hyn.

Materion priffyrdd

5.10 Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun o safbwynt ei effaith ar drafnidiaeth er iddynt ofyn am ragor o wybodaeth ynghylch draeniad dŵr o'r ffordd fewnol a disgwylir ymateb pellach gan yr ymgeisydd i'r mater hwn. Fe adroddir ymhellach ar y mater hwn yn y Pwyllgor. Yn y bôn, 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 trafnidiaeth tebyg i'r hyn a'u rhagwelir. Mae'r lleoliad hefyd wedi ei gysylltu â'r rhwydwaith llwybrau cerdded a beicio lleol gyda llwybr cyhoeddus yn mynd heibio blaen y safle a Lôn Las Ogwen yn rhedeg ar hyd ffin orllewinol Bryn Cegin. Mae hefyd arosfan bws ym mhentre' Llandygai oddeutu 450m i fwrdd. Fe gredir felly, o dderbyn gwybodaeth ychwanegol dderbyniol yn unol â gofynion yr Uned Trafnidiaeth, bydd y datblygiad yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl o safbwynt gofynion parcio a diogelwch y briffordd a bod y safle mewn lleoliad hygyrch i ddulliau amgen o drafnidiaeth yn unol ag amcanion Polisi PS 4 y CDLl.

Bioamrywiaeth

5.11 Fe gyflwynwyd Adroddiad Ecolegol Cychwynnol gyda'r cais ynghyd a chynllun tirlunio sy'n gosod cyfres o weithredoedd 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 CDLL sy'n annog cynhigion i warchod, a lle bo'n briodol, gwella bioamrywiaeth yr ardal.

Materion Ieithyddol

5.12 Yn unol â gofynion Canllaw Cynllunio Atodol Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy (CCA), ynghyd a pholisi PS1 y CDLl, 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:

<u>Adeilad 1</u>

- Bydd y rhain yn unedau cymharol fach ac yn debygol o apelio at fusnesau lleol sy'n chwilio am eu heiddo cyntaf, neu sy'n symud ymlaen i eiddo mwy.
- Mae'n debygol bydd y staff eisoes yn lleol.
- Trwy gadw a chefnogi busnesau lleol, sy'n debygol o fod â chyfran uchel o siaradwyr Cymraeg, bydd yr unedau yn helpu cynnal cymunedau lleol.
- Bydd arwyddion yn defnyddio'r Gymraeg a'r Saesneg.

<u>Adeilad 2</u>

- Mae masnachwr adeiladu yn fusnes lleol iawn. Maent yn cyflenwi deunyddiau i'r diwydiant adeiladu lleol ac mae'n debygol felly y bydd mwyafrif y cwsmeriaid yn siaradwyr Cymraeg.
- Bydd pob swydd yn cael ei hysbysebu'n lleol.
- Bydd pob gweithiwr newydd yn cael ei asesu ar gyfer ei anghenion hyfforddi, a fydd yn cynnwys sgiliau iaith.

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.

Materion Archeoleg

5.14 Mae'r safle Bryn Cegin wedi bod yn destun cloddio archeolegol helaeth sydd wedi adnabod ei fod yn lleoliad o bwys hanesyddol sy'n cynnig cipolwg ar fywyd ym mlynyddoedd olaf cynhanes Cymru (Oes yr Haearn), a'r berthynas â'r Feddiannaeth Rufeinig. Wedi dweud hynny, am resymau ymarferol, ni chloddiwyd pob rhan o'r safle sydd â photensial archeolegol yn ystod y gwaith blaenorol. Mae stribed o dir ar gyrion y safle hwn yn un sydd â photensial i fod â deunydd archeolegol o bwys ac felly mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GCAG) wedi awgrymu bod angen amod cynllunio er sicrhau bod gwaith archwilio priodol yn digwydd cyn i'r tir hwn gael ei effeithio gan ddatblygiad. Mewn ymateb i'r sylwadau hyn mae'r ymgeiswyr wedi cyflwyno Cynllun Archwilio Archeoleg Ysgrifenedig ac, ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn, disgwylir ymateb GCAG i'r ddogfen honno - fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Ar y cyfan fe gredir, o sicrhau amodau priodol er cofnodi unrhyw nodweddion archeolegol o werth, gall y cynllun symud yn ei flaen yn unol â gofynion polisi AT 4 y CDLl.

Materion Isadeiledd a Chynaliadwyedd

5.15 Mae Bryn Cegin wedi ei glustnodi fel lleoliad cynaliadwy ar gyfer busnes drwy'r broses o fabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ac mae o wedi ei ddatblygu gyda lleiniau sydd wedi'u gwasanaethu gyda'r gwasanaethau priodol ar gyfer y busnesau disgwyliedig. Nid oedd gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad ac fe gadarnhaodd Dŵr Cymru bod capasiti digonol yr y system garthffosiaeth leol i gwrdd gyda gofynion y datblygiad ac y gellid sicrhau cysylltiad i'r cyflenwad dŵr. Mae angen systemau draenio cynaliadwy (SDC) i reoli dŵr wyneb ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy na 100m2 o arwynebedd llawr a bydd angen darparu cais i’r Corff Cymeradwy SDS i’w gymeradwyo cyn dechrau’r gwaith adeiladu.

5.16 Fe noda'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais mai ychydig iawn o ddŵr a ddefnyddir gan yr elfen masnachwyr adeiladu, dim ond toiledau a chegin ac ni fydd unrhyw brosesau sydd angen dŵr yn rhan o'r datblygiad. O safbwynt yr unedau busnes yn Adeilad 1, fe reolir y llif ddŵr i'r busnesau unigol er mwyn sicrhau cydbwysedd yn nhymheredd a graddfa'r llif drwy'r system ac fe ddefnyddir systemau rheoleiddio llif ddŵr yn y cyfleusterau megis y toiledau a'r ceginau. Bydd y datblygiad yn ymgorffori dyluniad mecanyddol effeithlon a chynllun gwresogi trydan cryno i leihau'r defnydd o ynni a dŵr gan sicrhau fod pob math o system sy'n cynhyrchu gwres yn rhydd o garbon. Cyflwynwyd Datganiad Ynni a Chynaliadwyedd gyda'r cais sy'n adnabod camau i leihau ôl-troed carbon y datblygiad.

5.17 Fe nodir bod disgwyl gwybodaeth ychwanegol o safbwynt sicrhau na fydd llif ddŵr o'r ffordd fewnol newydd yn effeithio ar y rhwydwaith ffyrdd presennol ond, o dderbyn yr wybodaeth honno, ac o ddilyn y gofynion statudol ynghylch draeniad cynaliadwy, fe gredir bydd y datblygiad hwn yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau PCYFF 5, PS 5 a PS 6 fel y maent yn ymwneud â sicrhau na fydd datblygiadau newydd yn cael effeithiau niweidiol ar yr amgylchedd ehangach a'u bod yn wydn rhag newidiadau tebygol yn yr amgylchedd yn y dyfodol.

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 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 Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog Cynllunio ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i gwblhau trafodaethau ynghylch materion priffyrdd ac archeoleg ynghyd ag amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Rhaid gweithredu yn unol ag argymhellion yr adroddiad ecolegol / cynllun tirlunio
4. Amodau Archeoleg
5. Caniateir defnyddio Unedau 1 - 6 (Adeilad 1) at unrhyw ddiben o fewn Dosbarth Defnydd B1, B2 neu B8
6. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog
7. Oriau Agor : 06:30 i 18:00 Llun i Gwener, 06:30 i 17:00 Dydd Sadwrn a 08:00 i 16:00 ar Ddydd Sul / Gwyliau Banc

<u>Nodiadau</u>

1. Dŵr Cymru
2. Uned Draenio Tir
3. Network Rail
4. Uned Llwybrau