Rhaglen Gyflawn

Gwasanaeth Democratiaeth
Democratic Service
Swyddfa'r Cyngor
CAERNARFON
Gwynedd
LL55 1SH

Cyfarfod

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Dyddiad ac Amser

1.00 y.h., DYDD LLUN, 21AIN HYDREF, 2019

NODER

BYDD Y CYFARFOD YN CAEL EI WEDDARLLEDU

https://gwynedd.public-i.tv/core/l/cy_GB/portal/home

Lleoliad

Siambr Dafydd Orwig, Swyddfa'r Cyngor, Caernarfon, Gwynedd. LL55 1SH

D.S.

Rhagflaenir gan ymweliad safle mewn cysylltiad â chais rhif C19/0556/21/LL (Fferm Talybont Uchaf, Tal Y Bont, Bangor LL57 3YW)

Aelodau'r Pwyllgor i gyfarfod yn Maes Parcio Aml-Lawr Doc Fictoria, Caernarfon am 10.30am

Pwynt Cyswllt

Lowri Haf Evans

01286 679878

lowrihafevans@gwynedd.llyw.cymru

(Dosbarthwyd 11/10/19)

PWYLLGOR CYNLLUNIO

Aelodaeth (15)

Plaid Cymru (8)

Y Cynghorwyr

Elwyn Edwards	Simon Glyn
Berwyn Parry Jones	Huw Gruffydd Wyn Jones
Elin Walker Jones	Edgar Wyn Owen
Gareth A. Roberts	Gruffydd Williams

Annibynnol (4)

Y Cynghorwyr

Eric M. Jones	Anne Lloyd Jones
I. Dilwyn Lloyd	Eirwyn Williams

Llais Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Owain Williams

Annibynnol Unedig Gwynedd (1)

Y Cynghorydd
Louise Hughes

Aelod Unigol (1)

Y Cynghorydd
Stephen W. Churchman

TREFN SIARAD AR GEISIADAU CYNLLUNIO YN Y PWYLLGOR CYNLLUNIO

Mae'r Cyngor wedi penderfynu rhoddi'r hawl i 3ydd parti siarad ar geisiadau cynllunio yn y Pwyllgor Cynllunio. Mae'r daflen hon yn amlinellu'r trefniadau gweithredol arferol ar gyfer siarad yn y pwyllgor.

1.	Adroddiad y Gwasanaeth Cynllunio ar y cais cynllunio yn cynnwys argymhelliad.	
2.	Os oes cais wedi ei dderbyn gan 3ydd parti i siarad, bydd y Cadeirydd yn gwahodd y siaradwr ymlaen	
3.	Gwrthwynebydd, neu gynrychiolydd o'r gwrthwynebwyr yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
4.	Ymgeisydd, gynrychiolydd yr ymgeisydd(wyr) neu Asiant yn cael annerch y pwyllgor	3 munud
5.	Aelod(au) Lleol yn cael annerch y pwyllgor	10 munud
6.	Cadeirydd y pwyllgor yn gofyn am gynigydd ac eilydd i'r cais cynllunio	
7.	Y pwyllgor yn trafod y cais cynllunio.	

RHAGLEN

1. YMDDIHEURIADAU

I dderbyn unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

I dderbyn unrhyw ddatganiad o fuddiant personol ac i nodi materion protocol

3. MATERION BRYS

Nodi unrhyw eitemau sy'n fater brys ym marn y cadeirydd fel y gellir eu hystyried.

4. COFNODION 6 - 12

Bydd y Cadeirydd yn cynnig y dylid llofnodi cofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd 23.9.19 fel rhai cywir

5. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Cyflwyno adroddiad Pennaeth Adran Amgylchedd.

5.1. CAIS RHIF C19/0556/21/LL FFERM TALYBONT UCHAF, TAL Y BONT, BANGOR 13 - 24

Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1)

AELOD LLEOL: CYNGHORYDD DAFYDD MEURIG

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.2. CAIS RHIF C19/0398/11/LL BLAKEMORE CASH AND CARRY, FFORDD CAERNARFON, BANGOR 25 - 53

Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd â newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu

AELOD LLEOL: CYNGHORYDD GARETH A ROBERTS

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

5.3. **CAIS RHIF C19/0716/25/LL TY MENAI AND LLWYN BRAIN, FFORDD PENLAN, PARC MENAI** 54 - 77

Newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd â llecynau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa

AELOD LLEOL: CYNGHORYDD MENNA BAINES

Dolen i'r dogfennau cefndir perthnasol

Eitem 4.

PWYLLGOR CYNLLUNIO 23/9/19

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Nia Jeffreys a Dafydd Meurig (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd y Cynghorydd Eirwyn Williams fuddiant personol, yn eitem 5.1 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C18/0520/44/LL), oherwydd ei fod yn berchennog gwesty bach.

Nid oedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu ac ni adawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth ar yr eitem a bu iddo bleidleisio.

(b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Nia Jeffreys, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0520/44/LL);
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0556/21/LL).

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 2 Medi 2019, fel rhai cywir.

3. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C18/0520/44/LL – Tŷ Moelwyn, Britannia Terrace, Porthmadog

Cais ar gyfer dymchwel yr adeilad presennol a chodi gwesty gyda thŷ bwyta a bar atodol ynghyd â newidiadau i'r fynedfa, creu llecynnau parcio a thirlunio a darparu lle biniau (cynllun diwygiedig).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y byddai'r gwesty yn 80 ystafell wely dros 3/4 llawr, gyda thŷ bwyta a bar ar y llawr daear ac adnoddau cysylltiol, ynghyd â 56 llecyn parcio a storfa beics. Nododd bod y safle mewn lleoliad amlwg ar gyrion Porthmadog, a bod yr adeilad a oedd yn y gorffennol yn swyddfa treth, yn weladwy wrth fynd dros Y Cob i gyfeiriad Porthmadog. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd.

Nododd bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol oherwydd bod datblygu ar dir llwyd a darparu llety wedi ei wasanaethu yn cael ei gefnogi gan bolisïau cynllunio lleol a chenedlaethol.

Amlygodd bod amrywiaeth o adeiladau yng nghyffiniau'r safle a bod nodweddion hanesyddol i rai adeiladau. Ni ystyriwyd fod unrhyw ffurf bendant yn bodoli o fewn yr ardal gyfagos. Eglurodd bod yr adeilad presennol yn eithaf sylweddol ei faint gyda thri llawr iddo a tho hip llechi, nid oedd unrhyw nodweddion pensaernïol o ddiddordeb yn perthyn iddo. Nododd bod y bwriad yn dangos adeilad wedi ei leoli ymhellach o'r ffordd gyhoeddus gyda'r maes parcio i'r blaen. Ymhelaethodd y byddai'r datblygiad yn ei gyfanrwydd yn creu newid gweledol amlwg ond ni ystyriwyd y byddai'r newid yn un annerbyniol. Roedd yn bwysig nodi bod dynodiadau tirwedd a cadwraethol yn gyfagos i'r safle, ond bod rhaid ystyried cyd-destun y safle ar gyrion tref brysur. Ni ystyriwyd bod y bwriad yn newid sylweddol ar y sefyllfa bresennol a'i fod yn debyg mai lleol yn unig fyddai'r effaith mwyaf. Nododd y credir na fyddai effaith y datblygiad yn un annerbyniol o ystyried natur yr ardal, yr adeilad presennol a natur y datblygiad.

Eglurodd bod y safle wedi ei leoli yn agos i dai teras preswyl Tros y Bont (Britannia Terrace a Britannia Place). Nododd nid oedd amheuaeth y byddai newid o'r hyn a oedd yn bodoli ar y safle, ond o ystyried lleoliad, ffurf a maint yr adeilad presennol gyda'r hyn a fwriedir, ni chredir y byddai'r newid yn un annerbyniol.

Nododd mai'r materion a oedd yn pryderu trigolion lleol y mwyaf oedd effaith y datblygiad yn lleol oherwydd maint y bwriad a'r hyn a welir fel diffyg darpariaeth parcio o fewn y safle. Amlygodd bod Datganiad Trafnidiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal â chynlluniau manwl yn dangos llwybrau trafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle. Oherwydd y pryderon a amlygwyd, cynhaliwyd asesiad trylwyr o'r bwriad gan yr Uned Drafnidiaeth a derbyniwyd cadarnhad nad oedd gan yr Uned wrthwynebiad i'r bwriad.

Tynnodd sylw yn dilyn derbyn Datganiad Ieithyddol bod yr Uned Iaith wedi datgan bod y bwriad yn debygol o gael effaith gadarnhaol ar y dref a'r Iaith Gymraeg. Amlygodd bod y Gwasanaeth Twristiaeth yn nodi bod darpariaeth o'r math yma o westy yn brin o ystyried y nifer o ymwelwyr i'r ardal.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeiswyr y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y cais wedi ei gyflwyno gan y tirfeddianwyr Mapeley Steps a Premier Inn;
- Byddai'r bwriad yn cefnogi'r economi leol gyda buddsoddiad o oddeutu £6 miliwn a chreu hyd at 30 o swyddi yn uniongyrchol;
- Disgwylir i ran helaeth o'r swyddi fod ar gyfer pobl leol gyda'r cyfleon cyflogaeth yn cefnogi cymunedau cynaliadwy lle gall yr Iaith Gymraeg barhau i ffynnu;
- Bod ymchwil a thystiolaeth yn dangos bod angen sylweddol am lety wedi ei wasanaethu o safon uchel ym Mhorthmadog. Gyda dim ond un gwesty cadwyn cenedlaethol arall ym Mhorthmadog;

- Byddai'r bwriad yn gwella proffil ymwelwyr i Borthmadog gan ddenu ymwelwyr newydd heb effeithio'n uniongyrchol ar westai eraill yn y dref, fel y gwelir o'r gwesty yn Noc Fictoria, Caernarfon;
- Cynhaliwyd trafodaethau o ran y nifer o lecynnau parcio ac yn hyderus bod y ddarpariaeth parcio ar y safle yn ddigonol o ystyried lleoliad a hygyrchedd y datblygiad yn agos i ganol y dref a'r nifer o feysydd parcio cyhoeddus gerllaw;
- Gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn cefnogi'r bwriad a fyddai'n hwb enfawr i economi Porthmadog.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Bod rhan fwyaf o'r gymuned yn gefnogol i'r cais ac yn croesawu swyddi newydd, ystafelloedd ychwanegol a datblygiad y safle. Ond roedd nifer fechan yn nodi pryderon am y datblygiad er ddim yn gwrthwynebu'r datblygiad;
- Mai prif bryder trigolion Britannia Terrace, Britannia Place a Surveyor's Place oedd y ddarpariaeth parcio ar y safle oherwydd bod parcio eisoes yn broblem yn yr ardal yma o Borthmadog;
- Bod gan drigolion oedrannus ac anabl gytundeb gyda'r cyn-berchnogion o ran parcio ar y safle a'u bod yn siomedig bod y trefniant wedi dod i ben;
- Ei fod yn bwysig bod y cwmni yn dod i drefniant gyda'r Cyngor o ran dilysu parcio a bod arwyddion a marchnata ar y we yn annog gwesteion i barcio ym maes parcio Llyn Bach neu faes parcio Heol y Parc;
- Annog y datblygwr i ymgynghori ymhellach gyda thrigolion lleol o ran parcio er mwyn dod i ddealltwriaeth;
- Bod rhai trigolion yn gofyn am gyfyngu'r oriau gwaith adeiladu i rhwng 9am a 5pm, Dydd Llun i Ddydd Gwener;
- Dylid defnyddio adeiladwyr a gweithwyr lleol yn ystod y cyfnod adeiladu a deunyddiau ac arferion a oedd yn gyfeillgar i'r amgylchedd lle bod modd;
- Bod 87% o bobl yn ward Porthmadog yn deall neu yn medru siarad Cymraeg. Felly, roedd yn holl bwysig bod yr Iaith Gymraeg yn amlwg ym mhob agwedd o'r gwesty a bod yr Iaith Gymraeg yn iaith naturiol yn y gwesty o'r cychwyn fel yr oedd yn nhref Porthmadog;
- Bod angen sicrhau bod ffaniau ac unedau awyru wedi eu gosod digon pell o dai cyfagos;
- Yn gyffredinol bod cefnogaeth gref i'r datblygiad ond ei fod yn bwysig bod pryderon lleol yn cael eu hystyried;
- Bod y datblygiad yn ddatganiad o hyder yn nhref Porthmadog;
- Annog y cwmni i gefnogi busnesau lleol yn y dref o ran cyflenwi cynnyrch. Ei fod yn bwysig bod cwmni mawr fel hyn yn cefnogi busnesau bach a chadw'r budd yn lleol.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod y cais yn cynnig cyfle ardderchog i Borthmadog yn enwedig o ran y swyddi a fyddai'r datblygiad yn eu creu;
- Dim yn anghytuno mewn egwyddor i'r bwriad, roedd y safle yn lleoliad ardderchog a chyfleus ar gyfer gwesty ond bod angen ystyried pryderon o ran y ddarpariaeth parcio ar y safle ar gyfer gwesteion a staff. Nid oedd y gwasanaeth trenau mor aml â hynny ac fe allai'r datblygiad olygu mwy o anawsterau parcio i'r dref o ystyried y sefyllfa parcio bresennol. Efallai bod modd i un ai cynyddu'r ddarpariaeth parcio neu leihau'r nifer o ystafelloedd yn y gwesty er mwyn dod dros y broblem;
- Byddai'r adeilad wedi ei osod yn ôl gyda dyluniad mwy meddal na'r adeilad presennol, felly byddai'n llai ymwthiol. Eisiau gweld darpariaeth gwefru ceir trydan ar y safle;

- Bod yr adeilad presennol yn wag a bod angen y math yma o ddatblygiad ym Mhorthmadog. Pryder o ran y ddarpariaeth parcio. Gobeithio y byddai'r staff yn lleol a bod yr Iaith Gymraeg yn rhan naturiol o'r busnes gan sicrhau bod arwyddion yn ddwyieithog. Bod yr aelod lleol yn gofyn i'r ymgeiswyr brynu cynnyrch yn lleol, yn syniad da ond gwestai cenedlaethol yn dueddol o brynu mewn swmp a ni ellir rhoi pwysau arnynt i brynu'n lleol yn anffodus. Byddai'r datblygiad yn creu swyddi a oedd yn hynod o bwysig;
- Pe caniateir y cais, a ellir gosod amod yng nghyswllt bod yr Iaith Gymraeg yn cael ei ddefnyddio gan y staff, yn enwedig staff y dderbynfa?
- Dylid gofyn i'r ymgeiswyr ystyried defnyddio lliwiau Cymru ar yr arwyddion;
- Bod mynediad i faes parcio cyhoeddus drwy gefn y safle, mai cyfnodau o 2 i 3 noson oedd ymwelwyr yn debygol o aros ac fe fyddai'r datblygiad yn fuddiol i siopau yn y dref ac yn dod a gwaith i'r ardal;
- Cefnogol i'r cais gyda sylwadau'r asiant yn cadarnhau ymwybyddiaeth y datblygwr o bwysigrwydd yr Iaith Gymraeg yn yr ardal. Bod y ddarpariaeth parcio ar y safle yn ddigonol gyda chyswllt trên ar Reilffordd Arfordir y Cambrian a meysydd parcio cyhoeddus gerllaw. Bod yr amseroedd gweithio a argymhellir o dan amod 13 yn oriau rhesymol. Roedd gwir angen datblygiad o'r fath yn yr ardal.

(c) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Bod yr asesiad trafnidiaeth wedi dod i'r casgliad bod 56 man parcio yn ddarpariaeth ddigonol ar gyfer y safle o ystyried cynaliadwyedd y safle. Roedd y safle wedi ei leoli ar gyrion y dref, meysydd parcio cyhoeddus gerllaw, cysylltiadau cludiant trên a bws ynghyd â lôn beics tu ôl i'r safle. O ystyried mai caniatâd ar gyfer gwesty oedd dan sylw a thueddiad i westeion barcio a chadw car dros nos, y gallai'r meysydd parcio ymdopi â'r gofyn ychwanegol. Roedd dros 400 o lecynnau parcio mewn meysydd parcio cyfagos felly nid oedd y datblygiad yn debygol o greu problemau parcio ar strydoedd cyfagos;
- Bod y dymuniad i sicrhau bod yr Iaith Gymraeg yn rhan naturiol o'r gwesty o'r cychwyn cyntaf yn hynod bwysig. Roedd yn anodd amodi o ran pwy a gyflogir a'u hiaith. Argymhellir gosod amod o ran sicrhau bod yr arwyddion yn ddwyieithog ac fe ellir rhoi nodyn, pe caniateir y cais, yn nodi pwysigrwydd cysylltu gyda Hunaniaith (y Fenter Iaith leol) cyn datblygu'r safle er cael mwy o ddealltwriaeth o Gymreictod yr ardal;
- Gellir cynnal trafodaeth gyda'r ymgeiswyr o ran dyluniad arwyddion ar y safle.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau
3. Holl ddeunyddiau i'w cytuno cyn eu gosod
4. llechi naturiol
5. Tirlunio
6. Priffyrdd/parcio
7. Dŵr Cymru
8. Bioamrywiaeth
9. Gwarchod llwybr cerdded/beicio
10. Archaeoleg
11. Cyfoeth Naturiol Cymru
12. Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu
13. Datganiad Dull Adeiladu/amser gweithio
14. Arwyddion dwyieithog
15. Cytuno manylion cyfyngu ffenestri i agor/gwydr afloyw
16. Cynllun goleuo
17. Cadw ardal cadw biniau/gwasanaethau yn glir

18. Triniaethau ffin (yn enwedig o ystyried yr adeiladau rhestredig) y safle ar gyrion tref
19. Cytuno ar fath/ffurf a lleoliad y paneli solar cyn eu gosod
20. Nodyn draenio cynaliadwy.

Nodyn: Pwysigrwydd cysylltu gyda Hunaniaith (y Fenter Iaith leol) cyn datblygu'r safle er cael mwy o ddealltwriaeth o Gymreictod yr ardal.

2. Cais Rhif C19/0556/21/LL – Fferm Talybont Uchaf, Tal y Bont, Bangor

Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais ôl-weithredol. Eglurodd bod y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, a oedd yn cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol a oedd yn adeilad rhestredig (Gradd II). Nododd bod yr adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i'r dwyrain o ffin ddatblygu Pentref Lleol Llandygai fel y'i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLl).

Nododd bod Polisi Strategol 13 o'r CDLl yn anelu tuag at hwyluso twf economaidd trwy gefnogi sawl agwedd o'r economi leol gan gynnwys cefnogi ffyniant economaidd cymunedau gwledig a hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau a oedd yn bodoli'n barod mewn ardaloedd gwledig. Eglurodd bod y bwriad yn cwrdd â meini prawf Polisi CYF6 o'r CDLl a oedd yn annog caniatáu ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes.

Tynnodd sylw mai'r ddwy prif elfen, a fyddai'n gallu effeithio ar fwynderau cymdogion oedd materion sŵn a thrafnidiaeth. Nododd y cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a bod yr adroddiad yn dod i'r casgliad nad oedd y gweithdy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt sŵn. Eglurodd bod yr ymgeisydd yn y broses o brynu Fferm Tal y Bont Uchaf a'r adeiladau cysylltiedig â phetai hynny'n digwydd, mater i'r perchennog fyddai rheoli'r sŵn, fel na fyddai'n effeithio ei eiddo ei hun. Argymhellwyd, pe caniateir y cais, y dylid cynnwys amod yn clymu'r caniatâd cynllunio i berchennog / preswylydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn unig.

Amlygodd nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, ond y derbyniwyd cryn wrthwynebiad gan y gymuned leol yn honni bod y cynnydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol. Nododd wrth ystyried defnydd blaenorol y safle at ddefnydd amaethyddol 'doedd dim i rwystro cerbydau amaethyddol / peirannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw.

Nododd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi tynnu'n ôl eu gwrthwynebiad i'r cais. Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y busnes yn fusnes arbenigol a oedd yn cyflogi 9 aelod o staff llawn amser;
- Bod les safle blaenorol y busnes wedi dod i ben, cynhaliwyd trafodaeth gyda swyddogion y Cyngor ag eraill o ran safle amgen addas ond nid oedd un ar gael;
- Bod y busnes wedi gorfod ail-leoli ar fyr rybudd. Felly, yn anffodus roedd y cais yn gais ôl-weithredol;
- Bod y teulu bellach yn berchen y safle yn ei gyfanrwydd;
- Bod y peiriannau'n guddiedig a bod hyn yn bwysig gyda phroblemau lladrata yn y gorffennol;
- Bod y safle yn gyfleus i Porth Penrhyn ym Mangor, Y Felinheli a Marina Conwy, ac yn agos at yr A55;

- Bod asesiad sŵn manwl wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais, a oedd yn cadarnhau nad oedd effaith andwyol ar drigolion lleol;
- Ymgeisydd yn fodlon o ran amod amser gweithio rhwng 8.00am a 4.30pm ac amod i glymu'r defnydd i berchennog / preswylydd Fferm Tal y Bont Uchaf;
- Bod yr ymgeisydd yn barod i gyfarfod gyda'r aelod lleol a thrigolion cyfagos i drafod eu pryderon.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-

- Dim yn gwrthwynebu'r bwriad mewn egwyddor ac yn gefnogol i'r busnes a oedd yn creu swyddi;
- Gerbron i gyflwyno pryderon trigolion a oedd yn lleol i'r safle;
- Bod Cyngor Cymuned Llanllechid wedi cyflwyno sylwadau ar y cais, llawer ddim yn faterion cynllunio ond nodir pryder o ran cynnydd mewn symudiadau traffig ers i'r busnes ail-leoli i'r safle. Bod yr ymgeisydd i weld yn cydnabod y broblem drafnidiaeth gan anogir osgoi defnyddio cerbydau mawr. Bod y ffordd i'r safle yn rhan o rwydwaith beics ac nid oedd lle i gerdded ar y ffordd pan fo fan neu lori yn teithio arno. Anghytuno bod y safle yn hygyrch a bod yno newid arwyddocaol i'r drafnidiaeth;
- Bod lori ar un achlysur wedi taro ei ddrych ar y tŷ ger y fynedfa gan ychwanegu at bryder y teulu. Roedd gyrwyr cerbydau yn flin oherwydd yr anawsterau. Bod y troad am lôn giatws yn dro siarp gyda gyrwyr yn gorfod mynd yn ôl ac ymlaen sawl tro i gymryd y troad gan falu'r llain gwyrdd;
- Wedi derbyn sylw gan drigolyn, bod busnesau newydd yn datblygu'n organig ac yn tyfu ond gan fod y busnes eisoes wedi ei sefydlu, roedd wedi effeithio ar fwynderau preswyl trigolion lleol;
- Bod newid ym math y cerbydau, gyda thractorau yng nghyswllt y cyn-ddefnydd amaethyddol yn gallu edrych dros y gwrychoedd. Nawr roedd gyrwyr cerbydau cario nwyddau yn anghyfarwydd gyda'r ardal ac yn defnyddio'r lôn gul;
- Dylai'r pwyllgor ystyried gwrthod y cais ar sail Polisïau TRA4, PCYFF2 a PCYFF3 o'r CDLl;
- Pe bwriedir caniatáu'r cais, fe ddylid cynnal ymweliad safle cyn penderfynu.

(ch) Cynigwyd ac eiliwyd i gynnal ymweliad safle.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Pe cynhelir ymweliad safle, a fyddai'n bosib derbyn gwybodaeth o ran y math o drafnidiaeth, maint y cerbydau a oedd yn cario nwyddau i'r safle a'u hamlder, er mwyn gweld yr effaith?
- Bod y busnes yn bodoli ac wedi ail-leoli. Gwerthfawrogi pe cynhelir ymweliad safle er mwyn asesu'r sefyllfa;
- Nid oedd yr Uned Drafnidiaeth yn gwrthwynebu'r bwriad. Roedd y defnydd amaethyddol wedi dod i ben a'r busnes presennol yn cyflogi 9 aelod o staff llawn amser. A fyddai modd gwneud gwelliannau i'r ffordd?
- Ddim yn anghytuno mewn egwyddor ond bod pryderon yr aelod lleol yn ei phryderu o ran trafnidiaeth drwm ar lonydd cefn gwlad. Cefnogi cynnal ymweliad safle;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r bwriad yn gryf. Roedd newid defnydd o ddefnydd amaethyddol yn golygu newid yn y drafnidiaeth. Bod angen rhoi sylw i bryderon lleol.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

3. Cais Rhif C19/0687/14/LL - Redline Go-Kart Centre, Lôn Cae Ffynnon, Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, Caernarfon

Cais llawn i newid defnydd adeilad o ddefnydd D2 (canolfan cartio dan do) i ddefnydd B2 (defnydd diwydiannol cyffredinol).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais ar gyfer dod a defnydd yr adeilad yn ôl i ddefnydd busnes o fewn dosbarth defnydd B2, a oedd yn cyd-fynd a'i leoliad yn Ystâd Ddiwydiannol Cibyn, mwy na'r defnydd presennol.

Eglurodd bod Ystâd Ddiwydiannol Cibyn wedi ei benodi fel Safle Strategol Isranbarthol ar gyfer defnyddiau tir o fewn dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8. Roedd y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Amlygodd nad oedd pryderon o safbwynt mwynderau na thrafnidiaeth. Tynnodd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd, gan nodi bod Datganiad Ieithyddol wedi ei gyflwyno a bod yr Uned Iaith yn ystyried y byddai'r effaith yn gadarnhaol ac yn cynnig cyfleon cyflogaeth yn lleol.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y defnydd fel canolfan cartio wedi dod i ben. Byddai'r bwriad yn newid y defnydd busnes yn ôl i ddefnydd busnes B2 gan gydymffurfio â dynodiad Ystâd Ddiwydiannol Cibyn fel safle wedi ei warchod ar gyfer defnydd cyflogaeth;
- Mai'r ymgeisydd oedd Welcome Furniture, a oedd yn cyflogi 190 o staff eisoes ar safle arall yng Nghibyn, a'r rhan fwyaf ohonynt yn bobl leol. Byddai ehangu'r busnes yn creu hyd at 20 swydd ychwanegol;
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r cais ac roedd y Cyngor Tref yn gefnogol i'r cais.

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

Nododd aelod y byddai'r datblygiad o les i'r ardal gyda chwmni sefydledig yn dod a'r safle yn nôl i ddefnydd.

Mewn ymateb i ymholiad gan aelod os oedd y cwmni blaenorol wedi derbyn arian cyhoeddus a'r swm, nododd yr Uwch Gyfreithiwr y byddai'n pasio'r ymholiad i'r Adran Economi a Chymuned, er ymateb i'r aelod yn uniongyrchol. Pwysleisiodd nad oedd hyn yn berthnasol i'r penderfyniad ar y cais hwn.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Nodyn Dŵr Cymru

Nodyn: nid yw'r caniatâd yn caniatáu unrhyw arwyddion na unedau awyru/echdynnu.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.05pm.

CADEIRYDD

Rhif: 1

Cais Rhif:	**C19/0556/21/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**12/06/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Llanllechid**
Ward:	**Arllechwedd**
Bwriad:	**Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecanig trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1)**
Lleoliad:	**Fferm Talybont Uchaf, Tal y Bont, Bangor, Gwynedd, LL573YW**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CANIATAU GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais hwn ar gyfer trosi adeilad amaethyddol presennol yn weithdy trin peiriannau cychod. Mae’r bwriad yn cynnwys defnyddio’r adeilad yn bennaf ar gyfer trwsio a rhoi gwasanaeth i beiriannau cychod ynghyd â storio cyfarpar morwrol ar gyfer gwerthiant ar-lein yn bennaf. Bydd y busnes yn cyflogi naw aelod staff llawn amser gyda’r bwriad o wasanaethu hyd at bum cwsmer y diwrnod (a fydd yn mynychu’r safle trwy apwyntiad yn unig). Fe fyddai pum gofod parcio ar gyfer cwsmeriaid ar y safle, pump yn benodol ar gyfer staff a saith gofod ar wahân ar gyfer parcio cyffredinol. Fe fyddai hefyd gofod penodol ar gyfer cadw hyd at bedwar cwch ar y safle. Dywed y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd y disgwylir hyd at bum cludiant nwyddau / cychod i’r safle bob wythnos yn ystod yr haf gyda llai yn y gaeaf.

1.2 Saif y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, sy’n cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol ac sy’n adeilad rhestredig (Gradd II) yn dyddio o’r 19eg ganrif. Mae’r mynediad o’r ffordd gyhoeddus ar hyd trac preifat sydd ag oddeutu 120m ohono’n llwybr cyhoeddus. Mae’r adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i’r dwyrain o ffin ddatblygu Pentref Lleol Llandygai fel y’i diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

1.3 Mae hwn yn gais ôl weithredol gan i’r defnydd o’r adeilad eisoes fod wedi dechrau.

1.4 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth ganlynol er cefnogi’r cais :

- Datganiad cynllunio
- Adroddiad ystlumod cychwynnol
- Asesiad sŵn
-

1.5 Fe drafodwyd y cais hwn yn y Pwyllgor Cynllunio ar 23/09/19 pryd y gohiriwyd gwneud penderfyniad er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn ymgymryd ag asesiad pellach o effaith mwynderol y drafnidiaeth sy’n defnyddio’r safle ar yr ardal leol. Mae trafodaethau pellach ynghylch materion trafnidiaeth gyda’r ymgeiswyr yn mynd yn eu blaenau ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor.

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)

PCYFF 2: MEINI PRAWF DATBLYGU
PCYFF 3: DYLUNIO A SIAPIO LLE
TRA 2: SAFONAU PARCIO
TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT
CYF 6 : AILDDEFNYDDIO AC ADDASU ADEILADAU GWLEDIG NEU UNED BRESWYL AR GYFER DEFNYDD BUSNES NEU ADEILADU UNED NEWYDD AR GYFER BUSNES / DIWYDIANT
PS 13 : DARPARU CYFLE AR GYFER ECONOMI FFYNIANNUS
PS 20 : DIOGELU A LLE BO’N BERTHNASOL WELLA ASEDAU TREFTADAETH

2.4 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

NCT6 – Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy

NCT 24 – Yr Amgylchedd Hanesyddol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

Dim

4. Ymgynghoriadau

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu :

- Pryder bod y datblygiad wedi digwydd heb ofyn am ganiatâd cynllunio ymlaen llaw
- Pryder na hysbyswyd trigolion lleol am y bwriad ymlaen-llaw
- Mae’r cynnydd yn y drafnidiaeth yn llawer mwy na’r hyn sydd wedi’i nodi fel lefel traffig yn y cais cynllunio.
- Mae natur y traffig yn bryder gyda faniau danfon yn goryrru ar gyfer natur y lôn a lorïau trymion yn cael hi’n anodd iawn troi fewn i’r fferm a gyrru fyny’r lôn.
- Mae amheuaeth dros addasrwydd y safle i’r math yma o fusnes sylweddol.
- Mae’r trac sy’n arwain o’r lôn i’r fferm yn rhan o lwybr cyhoeddus. Nid oes digon o le ar y trac yma ar gyfer cerddwr a fan/lorri basio ei gilydd
- Mae’r lôn ble bo mynedfa'r fferm arno yn rhan o Lwybr Beicio Cenedlaethol Rhif 5, ac yn un o lwybrau beicio mwyaf poblogaidd yng Ngogledd Cymru
- Nid oes unrhyw gyfyngder ar sut gall y busnes yma dyfu yn y dyfodol
- Ni chredir bod y safle yn cynnig ei hun i fanwerthu.
- Mae sawl uned diwydiant ysgafn sydd yn wag o fewn 4 milltir i’r safle

- Yn ôl profiad preswylwyr lleol mae'r datblygiad yn achosi effeithiau negyddol sylweddol.

Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau i'w cynnig
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Datgan pryder ynghylch y dull gwaredu dŵr budur o'r safle ac yn gofyn am ragor o wybodaeth ynghylch y cynllun draenio. (Gofynnwyd i'r ymgeisydd am yr wybodaeth angenrheidiol ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor)
Uned Bioamrywiaeth :	Dim pryderon bioamrywiaeth
Cadw :	Dim sylwadau i'w cynnig
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau isod yn gwrthwynebu ar y seiliau cynllunio materol isod :

- Pryder ynghylch lorïau'n cario cychod / llwythi mawr i / o'r safle
- Nid yw'r ffordd fynediad yn addas ar gyfer cerbydau trwm gan greu perygl i ddefnyddwyr y llwybr cyhoeddus
- Nad ydyw'r ffordd gyhoeddus, sy'n rhan o'r Rhwydwaith Seiclo Cenedlaethol, yn ddigon llydan i ymdopi gyda thrafnidiaeth drom
- Mae'r elfen mân-werthu'n achosi pryder o safbwynt denu trafnidiaeth ychwanegol
- Bod cynnydd sylweddol yn y drafnidiaeth eisoes wedi digwydd yn sgil teithiau staff ychwanegol a chludiant nwyddau / cychod i'r safle
- Bod y datblygiad yn niweidiol i fwynderau trigolion cyfagos
- Bod y datblygiad yn niweidiol i hyfywedd deunyddiau eraill gerllaw ac felly'n groes i bolisi CYF 6 y CDLl

Derbyniwyd yn ogystal y sylwadau isod nad ydynt yn ystyriaethau materol :

- Bod faniau a lorïau'r goryrru ar y ffordd gyhoeddus
- Ni chyflwynwyd asesiad trafnidiaeth
- Mae pryder bydd y busnes yn tyfu ac yn ehangu ar y safle
- Ni ymgymerwyd ag ymgynghoriad gyda'r gymuned cyn cyflwyno'r cais
- Bod y cynnydd mewn trafnidiaeth yn niweidiol i gyflwr y ffordd gyhoeddus
- Honiad bod cerbyd cludo nwyddau eisoes wedi achosi damwain ar y ffordd gyfagos

Nid yw cyflenwyr / cwsmeriaid yn dilyn cyfarwyddyd y perchennog ar sut i gyrraedd y safle yn y modd mwyaf diogel

5. 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 ac yn yr achos yma.

5.2 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 cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol trwy ail-ddefnyddio adeiladau sy'n bodoli'n barod mewn ardaloedd gwledig. Mae'r cynnig hwn yn ail-ddefnyddio adeilad gwledig ar gyfer menter busnes newydd ac, fel y trafodir isod, fe gredir bod graddfa'r datblygiad fel y'i cynhigir yn y cais cynllunio yn briodol ar gyfer y safle, ac felly mae'r cynnig yn cwrdd gydag egwyddor y polisi hwn.

5.3 Ystyriaeth polisi sylfaenol arall yw Polisi CYF 6 sy'n annog caniatáu ail ddefnyddio ac addasu adeiladau gwledig ar gyfer defnydd busnes cyn belled ag y gellid cwrdd gyda chyfres o feini prawf. Mae'r rhain yn cynnwys :

1. *Bod yr adeilad yn strwythurol gadarn:*
   Ni chyflwynwyd adroddiad strwythurol gyda'r cais ond mae'n amlwg o'r ymweliad safle bod yr adeilad mewn cyflwr da ac yn addas i'w drosi at ddefnydd arall.

2. *Bod graddfa unrhyw estyniad yn angenrheidiol ac o faint rhesymol*
   Nid oes estyniad yn rhan o'r cais.

3. *Bod yr adeilad yn addas ar gyfer y defnydd penodol*
   Mae hwn yn adeilad a ddefnyddiwyd yn y gorffennol at ddibenion amaethyddol ac mae o faint a dyluniad sy'n gwbl addas ar gyfer defnydd newydd yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) sy'n cynnwys elfennau megis trwsio peiriannau cychod .

Mwynderau gweledol, cyffredinol a phreswyl

5.4 Yn gyffredinol, mae polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn 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.

5.5 Y ddwy prif elfen o'r datblygiad a fyddai'n gallu effeithio ar fwynderau cymdogion yw sŵn a thrafnidiaeth ac fe drafodir y rheini yn eu tro isod :

Sŵn

5.6 Cyflwynwyd adroddiad sŵn gyda'r cais a daw hwn i'r casgliad nad ydyw'r gweithdy'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion o safbwynt sŵn. Fodd bynnag, mae'r adroddiad yn canolbwyntio'n bennaf ar eiddo preifat y tu hwnt i dir Fferm Tal y Bont Uchaf ond ar adeg cyflwyno'r cais nid oedd gweithredwr y busnes cychod yn berchen ar y ffermdy a'r adeiladau allanol yn Fferm Tal y Bont Uchaf (sydd â chaniatâd cynllunio i'w trosi'n unedau gwyliau) ac, wrth ystyried agosatrwydd y gweithdy i'r adeiladau hynny mae potensial cryf o effaith niweidiol ar yr eiddo hwnnw o'r datblygiad yma. Wedi dweud hynny, mae'r ymgeisydd yn y broses o brynu Fferm Tal y Bont Uchaf a'r adeiladau cysylltiedig a phetai hynny'n digwydd, mater i'r perchennog fyddai rheoli'r sŵn fel nad ydyw'n effeithio ei eiddo ei hun. O'r herwydd fe gredir, petai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, y dylid cynnwys amod yn clymu'r caniatâd cynllunio i berchennog / preswylydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn unig. O wneud hynny, derbynnir na fyddai perygl o niwed i gymdogion oherwydd sŵn.

Trafnidiaeth

5.7 Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan na thybir y buasai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd. Fodd bynnag, fe nodir bod cryn wrthwynebiad wedi dod o'r gymuned leol yn honni bod y cynnydd sydd wedi digwydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol.

5.8 Wrth ystyried defnydd blaenorol yr adeilad at ddefnydd amaethyddol 'does dim i rwystro cerbydau / peirannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw. Yn ogystal, wrth ystyried natur gyfyngedig y safle, ni chredir bod gofod digonol i ymestyn y busnes y tu hwnt i'w ffiniau presennol ac felly bydd maint y safle ynddo'i hun yn cyfyngu ar faint y drafnidiaeth. Derbynnir bod potensial i'r gweithredwr ofyn am estyniad i'r safle busnes yn y dyfodol, yn enwedig pan ddaw'n berchen ar yr adeiladau cyfagos, fodd bynnag fe fyddai unrhyw ymestyniad angen caniatâd cynllunio ac fe ellir ystyried goblygiadau hynny os / pryd bydd hynny'n digwydd.

5.9 Fe dderbynnir bod potensial o beth cynnydd yn y defnydd o'r ffordd gyhoeddus fodd bynnag ac nid ydyw'n afresymol i ddisgwyl cynnydd neu newid mewn trafnidiaeth oherwydd datblygiadau newydd ac, wrth ystyried nad ydyw'r Uned Drafnidiaeth yn bryderus ynghylch effaith y drafnidiaeth a'r symudiadau tebygol o'r datblygiad hwn ar ddiogelwch y briffordd, ni chredir bod cyflawnhad gwrthod y cais am y rheswm hwn.

5.10 Fe gredir fod y cais yn cwrdd gyda gofynion polisïau TRA 2 a TRA 4 y CDLl sydd yn ymwneud â'r trefniadau parcio a mynediad gerbydol ac ni chredir y byddai effaith niweidiol y drafnidiaeth ar fwynderau preswylwyr cyfagos mor ddrwg fel y gellir cyfiawnhau gwrthod cais am ddatblygiad o'r raddfa hon.

5.11 Wrth ystyried y drafodaeth uchod, fe gredir bod natur a graddfa'r datblygiad fel y'i disgrifir yn y cais cynllunio'n dderbyniol dan ofynion polisïau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLl o safbwynt ei effaith ar fwynderau'r gymdogaeth.

Materion Cynllunio Eraill

5.12 Fe gododd Cyfoeth Naturiol Cymru bryderon ynghylch y trefniadau arfaethedig i waredu dŵr aflan a ddangosir yn y cais. Disgwylir ymateb i'r materion a godwyd gan yr ymgeisydd ac fe adroddir ymhellach ar y mater yn y Pwyllgor. Wedi dweud hynny mater o sicrhau trefniant preifat derbyniol ar gyfer y datblygiad yw hwn ac mae'n annhebygol na ellid dod i ddatrysiad technegol derbyniol yn y pendraw.

5.13 Yn ogystal mae'r safle gerllaw Adeilad Rhestredig ac mae Polisi PS 20 y CDLl yn gofyn rhoi ystyriaeth i osodiad asedau treftadaeth o'r fath. Yn yr achos hwn mae'r adeilad yn bodoli'r barod, y tu allan i'r iard fferm ac wedi ei guddio o'r prif dŷ gan adeiladau allanol eraill. Ni chredir felly y byddai unrhyw niwed i osodiad yr adeilad rhestredig o gadw'r datblygiad i'r raddfa bresennol.

6. Casgliadau:

6.1 Wedi pwyso a mesur y datblygiad arfaethedig ac ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, gan gynnwys y sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y broses ymgynghori, fe gredir y gellid, yn ddarostyngedig i amodau priodol, gymeradwyo'r cynlluniau a gyflwynwyd gan ni ystyrir y byddai niwed annerbyniol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau cymdogion na'r ardal ehangach.

7. Argymhelliad:

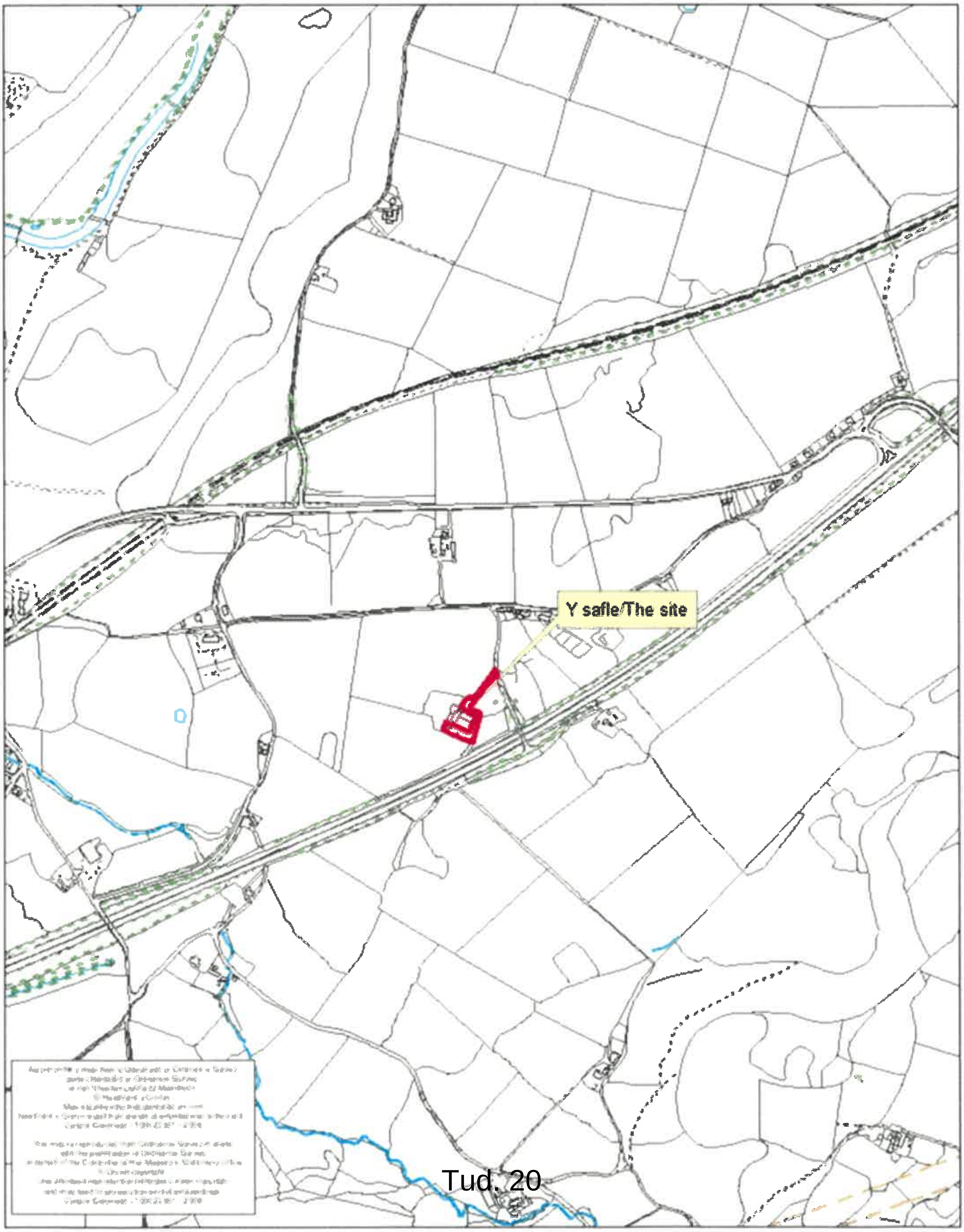
7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

5 mlynedd
Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
Cyfyngu'r defnydd i Ddosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) yn unig
Y busnes i'w reoli gan berchennog / preswylydd Fferm Tal y Bont Uchaf yn Unig
Dim yn agored i'r cyhoedd nac i dderbyn cyflenwadau y tu allan i oriau 08:00 – 16:30 (Llun i Gwener yn unig)
Amod(au) Cyfoeth Naturiol Cymru fel bo angen

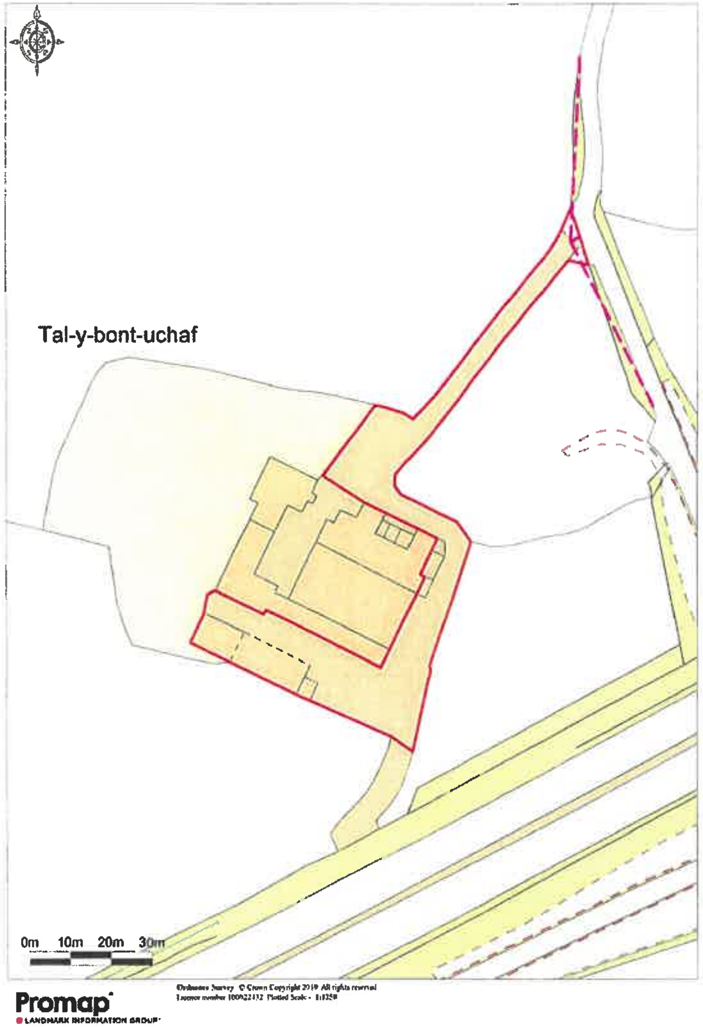
Nodyn - Cyfoeth Naturiol Cymru (fel bo angen)

Rhif y Cais / Application Number : C19/0556/21/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



©This drawing is the exclusive property of Dinerth Architecture and can be reproduced only with their written permission. Do Not Scale (apart from for the purposes of a Planning Application), if no dimensions are shown ascertain from site measurements. All dimensions & levels to be verified on site prior to commencement of construction or manufacture & any discrepancies or omissions reported. Drawings supplied in electronic format are for convenience only and no reliance should be placed on digital data. Dinerth Architecture will not be held responsible for any works carried out prior to Building Regulations and/or Planning Permission Approval or for failure to discharge any conditions. Dinerth Architecture will not be held responsible for failure to serve Notice under the Party Wall Act 1996 or for any other Legal agreement required for works (E.G. drainage/sewer consents) where required. Where applicable Building Contractor to undertake all CDM 2015 duties, including that of Lead Designer and notification to HSE using form F10 if needed. All building works to be undertaken by competent and experienced operatives with suitable and sufficient H&S arrangements in place including appropriate Risk Assessments & Method Statements. Dinerth Architecture will not be liable for any failure by Client/Contractor to consider Right to Light, Listed Building, Tree Preservation Orders, Bats or any other protected species issues.



DINERTH ARCHITECTURE

Commercial & Domestic New Build, Extensions and Refurbishment
Design, Management & Safety
T. 01492 548459, M. 07591 009106, E. DinerthArch@gmail.com

partner LABC

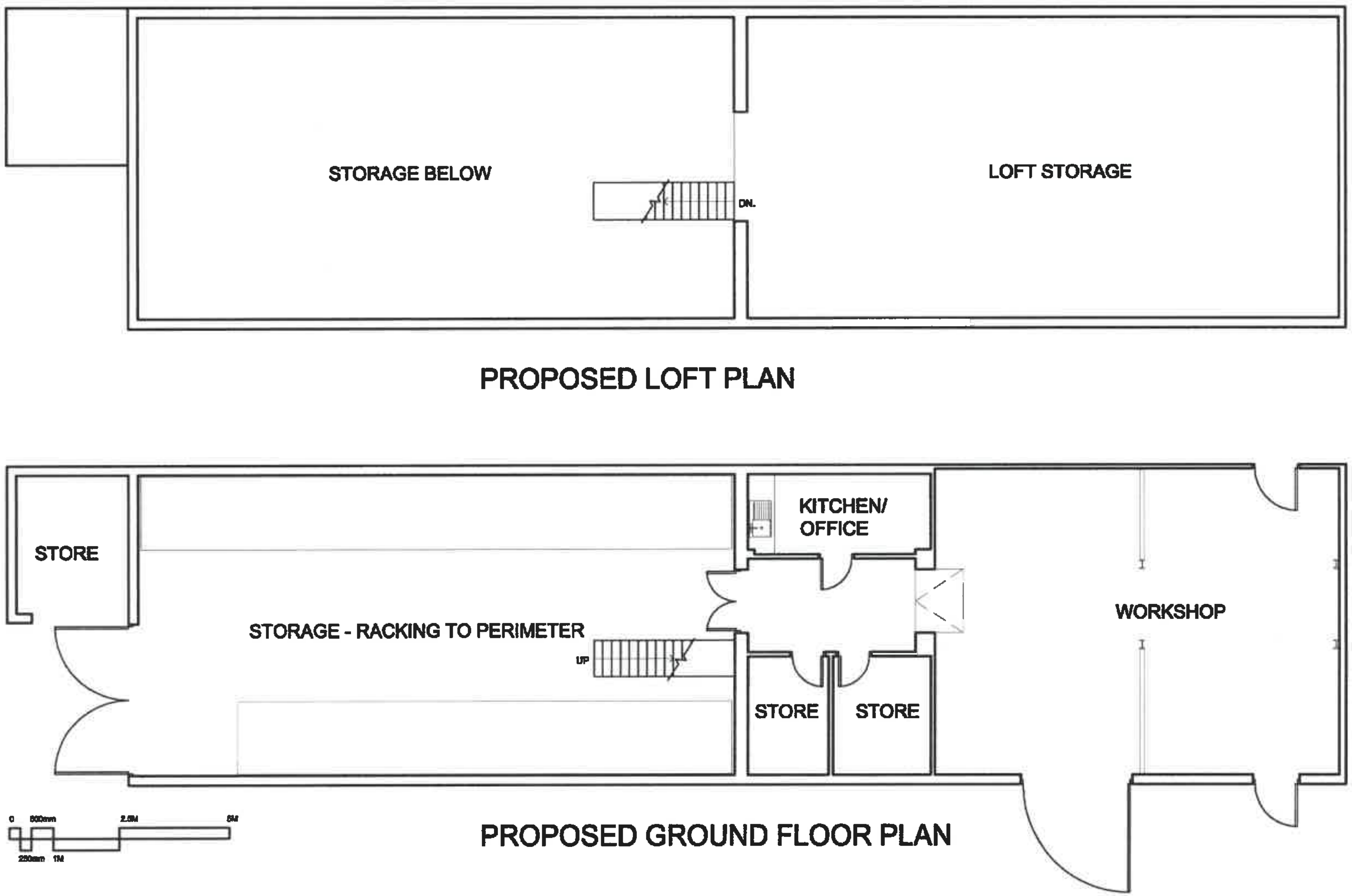
Project : PROPOSED BOAT ENGINE MECHANIC WORKSHOP
TAL Y BONT UCHAF FARM, BANGOR, LL57 3YW

Client: HIGHAM MARINE / CADNANT PLANNING

ORDNANCE SURVEY. (C) CROWN COPYRIGHT 2019. ALL RIGHTS RESERVED. LICENCE NUMBER 100022432

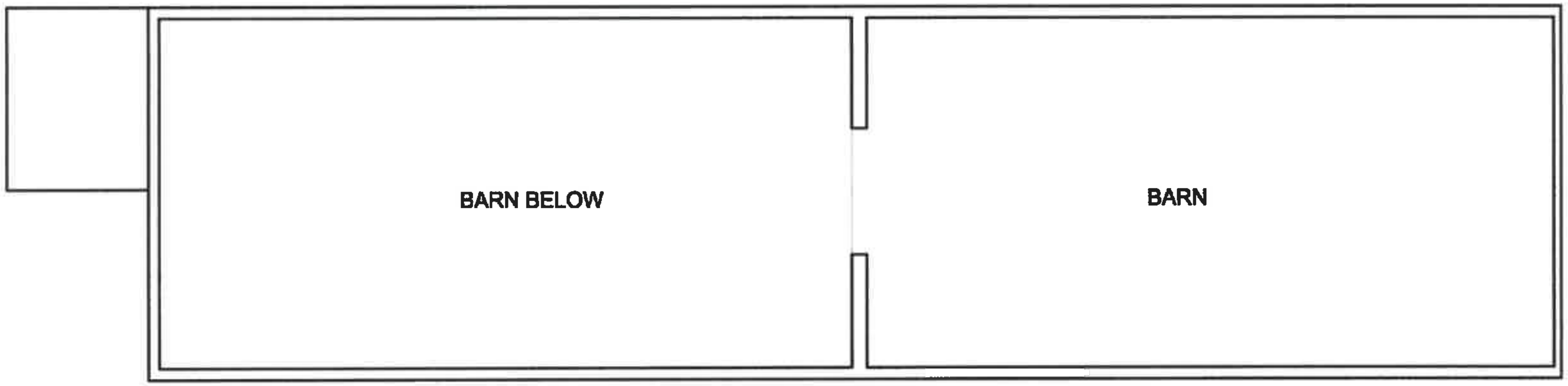
Dwg : AL2001 - SITE LOCATION
Date : MAY 2019
Rev :
Scale : 1: 1,250 @ A3

©This drawing is the exclusive property of Dinerth Architecture and can be reproduced only with their written permission. Do Not Scale (apart from for the purposes of a Planning Application), if no dimensions are shown ascertain from site measurements. All dimensions & levels to be verified on site prior to commencement of construction or manufacture & any discrepancies or omissions reported. Drawings supplied in electronic format are for convenience only and no reliance should be placed on digital data. Dinerth Architecture will not be held responsible for any works carried out prior to Building Regulations and/or Planning Permission Approval or for failure to discharge any conditions. Dinerth Architecture will not be held responsible for failure to serve Notice under the Party Wall Act 1996 or for any other Legal agreement required for works (E.G. drainage/sewer consents) where required. Where applicable Building Contractor to undertake all CDM 2015 duties, including that of Lead Designer and notification to HSE using form F10 if needed. All building works to be undertaken by competent and experienced operatives with suitable and sufficient H&S arrangements in place including appropriate Risk Assessments & Method Statements. Dinerth Architecture will not be liable for any failure by Client/Contractor to consider Right to Light, Listed Building, Tree Preservation Orders, Bats or any other protected species issues.

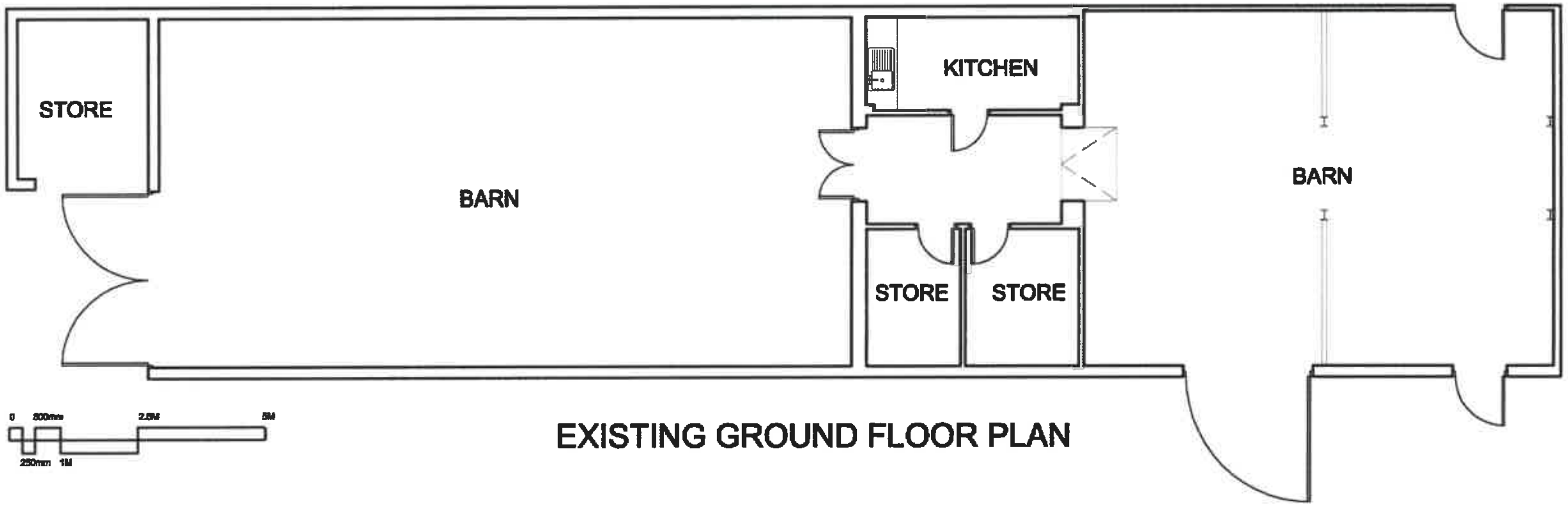


DINERTH ARCHITECTURE Commercial & Domestic New Build, Extensions and Refurbishment Design, Management & Safety T. 01492 548459, M. 07591 009106, E. DinerthArch@gmail.com partner LABC	**Project :** PROPOSED BOAT ENGINE MECHANIC WORKSHOP TAL Y BONT UCHAF FARM, BANGOR, LL57 3YW **Client:** HIGHAM MARINE / CADNANT PLANNING ORDNANCE SURVEY. (C) CROWN COPYRIGHT 2019. ALL RIGHTS RESERVED. LICENCE NUMBER 100022432	**Dwg :** AL2004 - PROPOSED PLANS **Date :** MAY 2019 **Rev :** **Scale :** 1: 100 @ A3

©This drawing is the exclusive property of Dinerth Architecture and can be reproduced only with their written permission. Do Not Scale (apart from for the purposes of a Planning Application). If no dimensions are shown ascertain from site measurements. All dimensions & levels to be verified on site prior to commencement of construction or manufacture & any discrepancies or omissions reported. Drawings supplied in electronic format are for convenience only and no reliance should be placed on digital data. Dinerth Architecture will not be held responsible for any works carried out prior to Building Regulations and/or Planning Permission Approval or for failure to discharge any conditions. Dinerth Architecture will not be held responsible for failure to serve Notice under the Party Wall Act 1996 or for any other Legal agreement required for works (E.G. drainage/sewer consents) where required. Where applicable Building Contractor to undertake all CDM 2015 duties, including that of Lead Designer and notification to HSE using form F10 if needed. All building works to be undertaken by competent and experienced operatives with suitable and sufficient H&S arrangements in place including appropriate Risk Assessments & Method Statements. Dinerth Architecture will not be liable for any failure by Client/Contractor to consider Right to Light, Listed Building, Tree Preservation Orders, Bats or any other protected species issues.



EXISTING LOFT PLAN



EXISTING GROUND FLOOR PLAN

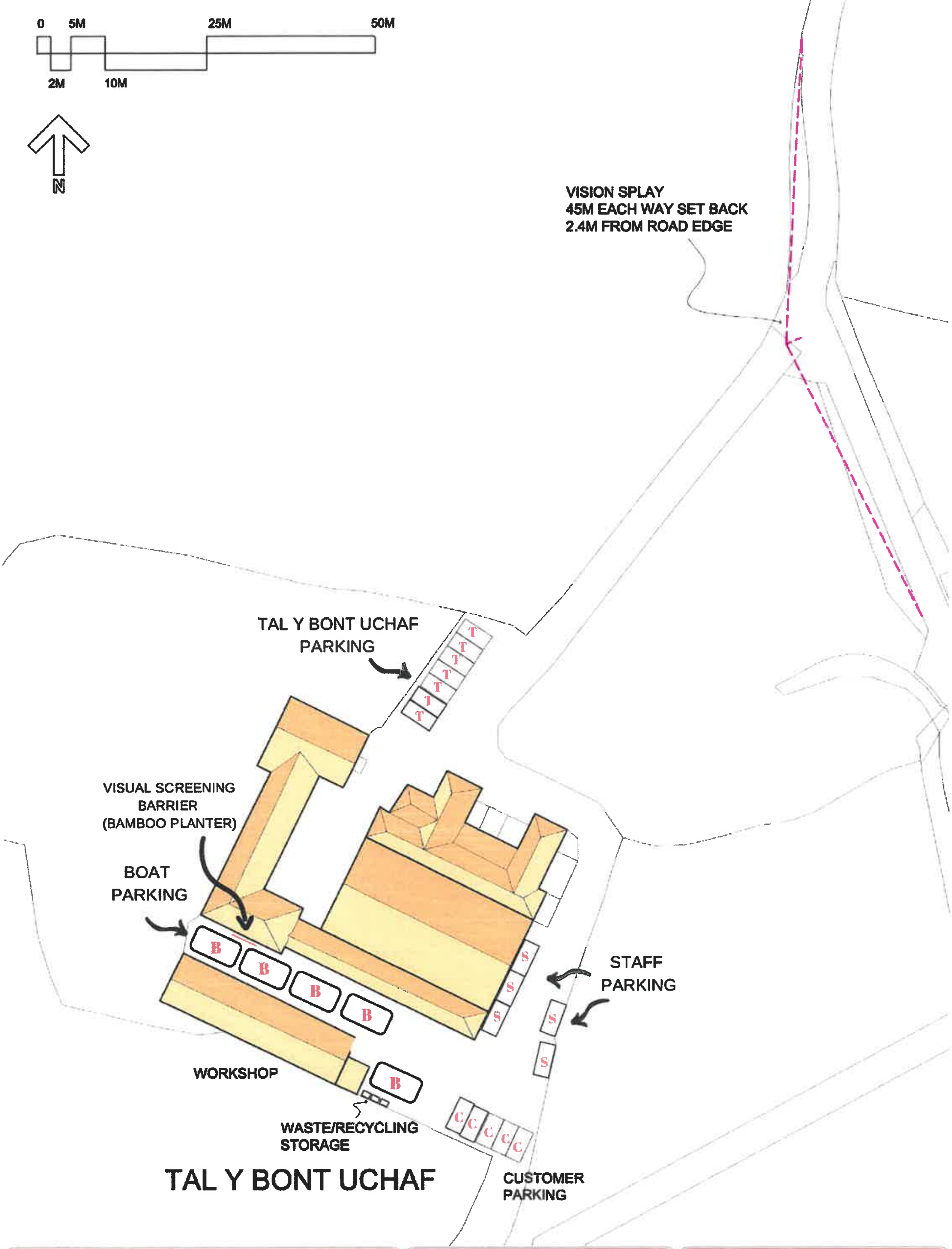
DINERTH ARCHITECTURE
Commercial & Domestic New Build, Extensions and Refurbishment
Design, Management & Safety
T. 01492 548459, M. 07591 009106, E. DinerthArch@gmail.com

partner LABC

Project : PROPOSED BOAT ENGINE MECHANIC WORKSHOP
TAL Y BONT UCHAF FARM, BANGOR, LL57 3YW
Client: HIGHAM MARINE / CADNANT PLANNING

ORDNANCE SURVEY. (C) CROWN COPYRIGHT 2019. ALL RIGHTS RESERVED. LICENCE NUMBER 100022432

Dwg : AL2003 - EXISTING PLANS
Date : MAY 2019
Rev :
Scale : 1: 100 @ A3



DINERTH ARCHITECTURE
Commercial & Domestic New Build, Extensions and Refurbishment
Design, Management & Safety
T. 01492 548459, M. 07591 009108, E. DinerthArch@gmail.com

partner LABC

Project : PROPOSED BOAT ENGINE MECHANIC WORKSHOP, TAL Y BONT UCHAF FARM, BANGOR LL57 3YW
Client: HIGHAM MARINE / CADNANT PLANNING

Dwg : AL2002 - SITE PLAN
Date : MAY 2019
Rev :
Scale : 1:500@ A3

Rhif: 2

Rhif Cais:	**C19/0398/11/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**03-Mai-2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Bangor**
Ward:	**Dewi**
Bwriad:	**Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd â newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu**
Lleoliad:	**Blakemore Cash and Carry, Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL574SU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**CYMERADWYO GYDAG AMODAU**

1. Disgrifiad:

1.1 Mae’r cais yma i ddymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn siop dalu a chludo (cash & carry) (Dosbarth Defnydd B8) a chodi archfarchnad 1801m2 (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1,254m2 o arwynebedd llawr gwerthu. Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys:

- Creu 113 o fannau parcio, i gynnwys chwe lle i'r anabl, saith i riant a phlentyn a saith lle i staff barcio yn yr iard wasanaeth.
- Darparu 14 lle diogel i feiciau.
- Gwaith tirlunio meddal.
- Ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm.
- Newidiadau i'r fynedfa gwasanaeth.

1.2 Mae'r adeilad presennol/safle'r cais yn wag ar hyn o bryd ac mae wedi bod felly ers i'r siop dalu a chludo beidio â masnachu. Lleolir safle'r cais oddi ar Ffordd Caernarfon, sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Nodweddir yr ardal gan gymysgedd o ddefnydd tir oddi amgylch. Lleolir siop adwerthu Dunelm yn gyfagos at y safle ac maent yn rhannu mynedfa gerbydol. Mae'r tir sydd i gefn y safle yn ardal breswyl yn bennaf gyda thai annedd wedi eu lleol ar dir sy'n uwch na safle'r cais. Mae'r fynedfa wasanaeth bresennol i'r safle ar hyd rhan gyntaf ffordd fabwysiedig, di-ddosbarth Ffordd Toronnen (sydd wedi ei rhwystro ymhellach i fyny) sydd hefyd yn gwasanaethu siop adwerthu Laura Ashley ac uned adwerthu wag arall. Gyferbyn â’r safle, y defnyddiau yw gwerthu ceir a dosbarthu (B8).

1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Cynllunio ac Adwerthu
- Datganiad yr Iaith Gymraeg
- Asesiad Ansawdd Aer
- Datganiad Dylunio a Mynediad.
- Asesiad Trafnidiaeth
- Cynllun Teithio
- Adroddiad Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol
- Asesiad Canlyniadau Llifogydd
- Asesiad Effaith Sŵn
- Datganiad Strategaeth Draenio
- Cam 1 Asesiad Risg Cychwynnol
- Cam 2 Adroddiad Ymchwiliad Tir.
- Adroddiad Adendwm Asesiad Risg Nwy Daear Peryglus.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais.

1.4 Oherwydd gofod llawr arfaethedig yr adeilad, diffinnir y cais hwn fel datblygiad mawr. Yn rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried ac mae'r newidiadau isod wedi eu gwneud:

- Ychwanegu cyswllt newydd i gerddwyr i'r safle o Ffordd Caernarfon.
- Gostwng uchder y ffens sy'n gwahanu'r maes parcio a'r iard wasanaeth i 1.5m
- Ymgorffori mesurau atal llifogydd i ffabrig yr adeilad.
- Newidiadau i osodiad y maes parcio ar flaen siop Dunelm.

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 ar geisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol 2001-2016 a Chynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn.

2.2 Mae Deddf 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. Paratowyd yr adroddiad hwn gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r "egwyddor datblygu cynaliadwy", fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad isod 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 (Gorffennaf 2017)

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr
ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd
TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant
TRA 2: Safonau parcio
TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaladwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd
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 15: Canol trefi a datblygiadau manwerthu
MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi
MAN 3: Manwerthu tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol
AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

CCA - Cynnal a chreu cymunedau ffyniannus a chynaliadwy

2.4 Polisïau Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

TAN 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol
TAN 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

TAN 11: Sŵn
TAN 12: Dylunio
TAN 13: Twristiaeth
TAN 15: Datblygu a Risg Llifogydd
TAN 18: Trafnidiaeth
TAN 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
TAN 23: Datblygiad Economaidd

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C10A/0534/11/LL – Creu mynedfa gerbydol newydd. Cymeradwyo 08/12/2010

3/11/1288 - Estyniad i'r warws, ychwanegu at y maes parcio a'r iard. Cymeradwyo 05.03.92

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:	Gwrthwynebu oherwydd os yw'r datblygiad yma'n cael ei gymeradwyo bydd yn groes i adran 6.3 o'r CDLl "gwrthsefyll ymestyn datblygiadau manwerthu a hamdden y tu allan i ganol trefi". Mae pryder am y lefel bresennol o symudiadau traffig a thagfeydd yn yr ardal yma. Bydd allfa adwerthu fawr arall yn creu cynnydd annerbyniol yn llif y traffig ar Ffordd Caernarfon ac mae'r traffig eisoes yn aml ar stop. Bydd y newid defnydd o le storio i adwerthu yn groes i'r polisi cynllunio i ddatblygiadau y tu allan i drefi.
Trafnidiaeth:	Dim gwrthwynebiad. Mae dyluniad cyffredinol y fynedfa newydd yn dderbyniol gyda'r Asesiad Trafnidiaeth yn cefnogi'r dewis o ddyluniad. Mae angen manylion ychwanegol ar gyfer y gylchfan newydd cyn dechrau ar y gwaith, ond manylion yw'r rhain i'w cytuno drwy Adran 278 o'r Ddeddf Priffyrdd, er enghraifft manylion draenio dŵr wyneb oddi ar wyneb y briffordd, lleoliad lampau stryd, adeiladu'r gylchfan. Awgrymir amodau i'w gosod, os rhoddir caniatâd.
Dŵr Cymru:	Wedi asesu'r strategaeth draenio dŵr aflan arfaethedig, rydym yn nodi y bwriedir i'r llif dŵr aflan gael ei gyfeirio i garthffos gyhoeddus gyfun 225mm yn siambr twll archwilio cyfeirnod SH56706506. Ar y sail mai dim ond dŵr aflan y bwriedir iddo lifo i gysylltu gyda'r system carthffos gyhoeddus yn y lleoliad dyma, nid oes gennym unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad mewn egwyddor.

Uned Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol:	O 7 Ionawr 2019 ymlaen, bydd gofyn i bob datblygiad newydd sy'n cynnwys un tŷ, neu ble fo gan yr ardal adeiladu oblygiadau draenio sy'n 100m2 neu fwy, angen draeniant cynaliadwy i reoli dŵr wyneb ar y safle. Rhaid i systemau draenio dŵr wyneb gael eu dylunio a'u hadeiladu yn unol â'r safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddwyd gan Weinidogion Cymru. Rhaid i'r systemau hyn gael eu cymeradwyo gan Gyngor Gwynedd, yn gweithredu yn ei rôl fel Corff Cymeradwyo SuDS (CCS), cyn i'r gwaith adeiladu ddechrau. Oherwydd maint a natur y datblygiad mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais i'r CCS i gael cymeradwyaeth cyn dechrau ar y gwaith adeiladu. Mae'r strategaeth ddraenio a'r cynllun a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn dangos fod y datblygwr wedi mabwysiadu egwyddorion SuDS yn y datblygiad. Ar ôl cael cyfle i drafod y cynllun gyda'r datblygwr rydym yn hyderus bod gosodiad y safle yn eu galluogi i gydymffurfio gyda safonau cenedlaethol SuDS.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim sylwadau.
Iechyd yr Amgylchedd a Gwarchod y Cyhoedd:	Er bod y safle mewn ardal ble mae cymysgfa o ddefnyddiau, mae nifer o dai preswyl wedi eu lleoli yn agos at y datblygiad, ac mae amryw ohonynt yn edrych drosto. Prif ffynhonnell sŵn yn yr ardal yw'r traffig ffordd, ac ynghyd â ffynonellau sŵn cefndir eraill yn yr ardal, bydd hyn yn gallu cuddio peth o'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda chludo nwyddau. Er hynny, gall y sŵn o'r ffordd amrywio - yn gyffredinol mae'n gryfach yn ystod y dydd ac yn dawelach yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore. Felly, bydd unrhyw sŵn sy'n gysylltiedig gyda'r safle yn ystod y nos ac yn gynnar yn y bore yn fwy amlwg a gall y posibilrwydd o niwsans sŵn fod yn fwy yn ystod yr adegau hynny. Yn dilyn fy ymateb i'r Ymholiad Cyn Cyflwyno Cais, cyflwynodd yr ymgeisydd ddau Asesiad Sŵn, sef Asesiad Effaith Sŵn Cynllunio Sbectrwm ar gyfer Siop Fwyd Arfaethedig Aldi cyf. RK2604/18393/Rev 0 dyddiedig 21/02/19 a Dogfen Dechnegol Cyflawni Sbectrwm Asesiad Sŵn cyf: RK2704/18393 dyddiedig 03/04/19. Cyflwynwyd Asesiad Sŵn yn unol â Safon BS4142:2014 mewn perthynas â'r sŵn o dderbyn nwyddau yn ogystal â asesiad o'r offer mecanyddol sy'n gwasanaethu'r datblygiad. Mae bwriad mewn perthynas â derbyn nwyddau yn cynnig amserlen hael i dderbyn nwyddau rhwng 06:00 a 23:00 bob dydd o'r wythnos, yn cynnwys penwythnosau. Mae'r Adroddiadau Sŵn yn cynnig prawf acwstig i gefnogi'r datganiad hwn ac rwyf yn derbyn yr asesiadau fel rhai cywir.

Casgliad yr adroddiadau yw y byddai derbyn nwyddau yn arwain i effaith isel ar gymdogion cyfagos. Rhaid pwysleisio nad yw'r datganiad yma'n nodi na fydd unrhyw sŵn yn cael ei greu o dderbyn nwyddau ac mae posibilrwydd o hyd y gall y Cyngor dderbyn cwynion am sŵn. Felly, argymhellaf nifer o amodau pe caniateir y cais.

Amodau sŵn
Cyn y defnyddir unrhyw system awyru yn y datblygiad, bydd angen iddi fod yn gaeedig a chael ei gosod mewn ffordd fydd yn gostwng trosglwyddiad sŵn a dirgryndod o'r uned. Bydd yr offer awyru a osodir yn cael ei gynnal a'i gadw yn unol â chyfarwyddiadau'r gwneuthurwr.

Bydd gweithrediad unrhyw beiriannau, offer neu gyfarpar a ddefnyddir mewn cysylltiad gyda'r datblygiad a gymeradwyir drwy hyn, o'r fath fel bod unrhyw sŵn cysylltiedig yn cydymffurfio gyda Chyfraddiad Sŵn 25, rhwng yr oriau o 2300 a 0700 a Chyfraddiad Sŵn 35 ar bob amser arall; wedi ei fesur o fewn unrhyw annedd preswyl cyfagos.

Bydd mesurau lliniaru sŵn fel a nodir yn yr adroddiadau sbectrwm sŵn uchod, yn cael eu gweithredu a'u cynnal drwy gydol defnydd y datblygiad.

Derbyn Nwyddau

Amseroedd derbyn nwyddau i gael eu cyfyngu i rhwng 06:00 a 23:00 yn ystod yr wythnos (Llun i Gwener) a rhwng 6:00 a 23:00 ar ddydd Sadwrn.

Argymhellir fod cyfyngiadau pellach yn cael eu gosod ar yr amseroedd derbyn nwyddau, oherwydd yr eiddo preswyl cyfagos, i rhwng 08:00 a 18:00 ar ddydd Sul.

Sŵn y Safle Adeiladu

Oherwydd bod eiddo preswyl cyfagos, bydd yr oriau gweithredu a ganiateir ar gyfer adeiladu'r adeilad, yn cynnwys gweithgareddau cysylltiedig fel derbyn nwyddau (cyflenwadau sydd eu hangen/yn gysylltiedig gyda adeiladu), yn cael eu cyfyngu i'r oriau safonol:

• 8am-6pm (Llun i Gwener);
• 8am – 12pm (Sadwrn);
• Ni chaniateir gwaith ar ddydd Sul, gwyliau banc na gwyliau cenedlaethol eraill

Pan fo gwaith yn cael ei ymgymryd y tu allan i'r oriau hyn, bydd angen caniatâd ymlaen llaw.

Ansawdd Aer/llwch

Mae cynllun rheoli adeiladu wedi ei ymgymryd ac fe awgrymwyd mesurau lliniaru/rheoli yn unol ag arfer da y diwydiant. Os yw'r safle yn derbyn unrhyw gwynion yn ystod y cyfnod adeiladu, disgwylir i reolwyr y safle/amgylcheddol roi gwybod i'r awdurdod cynllunio lleol gan fonitro bod y terfyn llwch yn cael ei gynnal. Dylai'r gwaith monitro gael ei gytuno gyda'r awdurdod cynllunio lleol cyn dechrau ar y gwaith dymchwel/adeiladu.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad yn amodol i osod amod am lefelau llawr gorffenedig a chyngor cyffredinol am ddatblygu amgylcheddol.

Awdurdod Tân: Dim sylwadau. Bydd gan yr Awdurdod Tân gyfle i wneud sylwadau yn ystod y Broses Ymgynghori ar y Rheoliadau Adeiladu.

Llywodraeth Cymru (Cefnffyrdd): Nid yw Llywodraeth Cymru, fel yr Awdurdod Priffyrdd i gefnffordd yr A55, yn cyflwyno cyfarwyddyd o ran y cais yma.

Economi a Chymuned: Heb eu derbyn.

Gwasanaethau yr Iaith Gymraeg: Cytuno gyda chanfyddiadau'r asesiad sef bod y risg yn niwtral oherwydd y ffaith y bydd swyddi newydd yn cael eu creu i'r boblogaeth leol ac nid yw'r datblygiad yn cynrychioli risg i unigolion sy'n defnyddio'r Gymraeg.
Mae'r sylwadau wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r asesiad ac mae'r asiant wedi cytuno i ymateb i'r sylwadau hyn cyn y Pwyllgor.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol a ger y safle a hefyd hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd y sylwadau isod wedi eu derbyn oedd yn codi pryder ar sail yr isod:

- Nid oedd yn beth da cael uned wag arall yng nghanol Bangor.

Yn ychwanegol i'r gwrthwynebiadau, roedd llawer o sylwadau o gefnogaeth hefyd wedi eu derbyn ac roeddent yn cynnwys:

- Safle yn fwy hygyrch.
- Byddai cylchfan newydd yn arafu traffig ac yn cynyddu diogelwch.

- Bydd yn cynnig gwelliant gweledol sydd fawr ei angen yn yr ardal.
- Mae gwell mynediad yn fanteisiol.
- Bydd yn hybu'r economi leol ac yn darparu cyfleoedd cyflogaeth.
- Gan ei fod yn agos at yr A55 bydd yn denu cwsmeriaid o ardal ehangach.
- Mae trigolion lleol yn edrych ymlaen at y datblygiad yma.
- Bydd mwy o le yn y siop a mwy o le i barcio yn fanteisiol.
- Yn sicr mae angen siop fwy, yn aml mae'r maes parcio yn llawn ac nid oes digon o le yn yr eil.
- Mae'r siop bresennol yn rhy fach ac yn rhy gyfyng.
- Mae'n well cael siopau archfarchnad mawr ar gyrion trefi.
- Rwyf yn byw tu ôl i ble mae'r bwriad a chroesawaf y datblygiad yma.

Roedd sylwadau eraill yn cynnwys:

- Wnewch chi os gwelwch yn dda gynnwys coed ar ffin y safle.
- Mae angen llochesi bws a biniau i'r arosfan bws.

5. Asesu’r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Fel yr amlinellwyd uchod, mae’r cais ar gyfer dymchwel adeilad presennol oedd yn flaenorol yn siop dalu a chludo (cash & carry) (Dosbarth Defnydd B8) a chodi archfarchnad 1801m2 (Dosbarth Defnydd A1), gyda 1,254m2 o arwynebedd llawr gwerthu. Er mai cais am siop werthu bwyd A1 yw'r cais mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Er hynny, dylid cydnabod y bydd unrhyw ganiatâd yn cyd-fynd â'r tir, a gellid ei weithredu gan unrhyw adwerthwr. Wedi dweud hynny, mae'n rhesymol tybio os yw caniatâd yn debygol o gael ei roi (os yw'n cael ei gymeradwyo) bydd yn cael ei weithredu gan Aldi.

5.2 Mae nifer o bolisïau cynllunio sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'r ystyriaethau polisi cynllunio. Lleolir safle'r cais oddi mewn i ffin ddatblygu Bangor ond nid oes gan y safle unrhyw ddynodiadau tir penodol yn y CDLl ar y Cyd. Ystyrir bod y safle yn dir a ddatblygwyd o’r blaen fel y diffinnir gan PCC a'r CDLl ar y Cyd.

5.3 Mae polisi strategol PS 15 o'r CDLl ar y Cyd yn cyfeirio at Ganol Trefi ac Adwerthu ac mae'n cynnwys yr hierarchaeth adwerthu ar gyfer Gwynedd a Môn. Mae Bangor wedi'i adnabod fel Canolfan Adwerthu Is-ranbarthol yn y CDLl ar y Cyd sydd ar frig yr hierarchaeth adwerthu. O gofio bod Bangor ar frig yr hierarchaeth disgwylir mai'r ddinas fydd y prif ffocws i ddatblygiadau adwerthu a masnachol ond mae'r polisi hefyd yn ceisio amddiffyn bywiogrwydd a hyfywedd canolfannau trefi yn ardal y cynllun.

5.4 Cynhaliwyd Astudiaeth Adwerthu yn 2013 i baratoi ar gyfer y CDLl ar y Cyd, a daeth i'r casgliad nad oedd angen ychwaneg o ofod llawr nwyddau cymharol, ac mai dim ond angen cyfyngedig oedd am ofod llawr i nwyddau cyfleus (e.e. cynnyrch groser). Caiff y canfyddiadau eu hadlewyrchu ym mholisi PS 15 ac mae Caernarfon a Phwllheli wedi eu hadnabod fel yr unig aneddiadau sydd angen gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol. Nid oedd Bangor wedi cael ei hadnabod fel aneddiad sydd angen gofod llawr nwyddau cymharol ychwanegol. Wedi dweud hynny nid yw polisïau PS 15, MAN 1 a MAN 3 yn rhwystro datblygiadau adwerthu newydd y tu allan i ganolfannau trefi diffiniedig ac o safbwynt hyn ni ystyrir fod egwyddor y datblygiad yn groes i'r cynllun datblygu (yn amodol i ofynion manwl y polisi).

5.5 Mae Polisi MAN 3 yn berthnasol gan ei fod yn delio gyda manwerthu y tu allan i ganol trefi diffinedig ond oddi mewn i ffiniau datblygu. Dywed y polisi "Diogelir siopau sydd wedi'u lleoli tu allan i ganol trefi diffiniedig ond oddi mewn i'r ffin ddatblygu trwy wrthod cynigion am ddefnyddiau eraill oni bai y gellir dangos ei bod yn bosib cydymffurfio gyda'r meini prawf canlynol i gyd:

- Na fyddai'r datblygiad yn tanseilio'r goeden fanwerthu sydd wedi'i nodi ym mholisi PS 15 a
- Na fyddai'r datblygiad, un ai ar ei ben ei hun neu wedi'u gyfuno â datblygiadau eraill sydd wedi'u caniatáu, yn tanseilio bywiogrwydd a hyfywdra canol tref ddiffiniedig
- Y dangoswyd tystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol;
- Caiff cynigion eu pennu yn unol â'r dull dilyniannol a nodir yn PCC.

5.6 Mae Polisi MAN 1 yn gofyn bod angen i ddatblygiadau manwerthu a masnachol tu allan i'r canol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol, a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol a chydymffurfio â pholisïau eraill yn y Cynllun.

Hierarchiaeth manwerthu

5.7 O gofio bod Bangor wedi'i adnabod fel Canolfan Adwerthu Is-ranbarthol yn y CDLl ar y Cyd a'i bod ar frig y goeden adwerthu ni ystyrir y gallai'r bwriad danseilio'r goeden adwerthu gan y disgwylir i Fangor fod yn brif ffocws i adwerthu a datblygiadau masnachol yng Ngwynedd a Môn.

Bywiogrwydd a hyfywdra canol y dref

5.8 Er nad oes ei angen yn unol â maint trothwy (2,500m2) y PCC a'r CDLl ar y Cyd, ar gais yr ACLl mae'r ymgeisydd wedi cynnal asesiad isafswm effaith manwerthu.

5.9 Mae'r asesiad effaith manwerthu a gyflwynwyd gyda'r cais yn cydnabod bod siopau Aldi yn gyffredinol yn dargyfeirio masnach o siopau tebyg fel Lidl a hefyd siopau Aldi eraill ac maent yn gynyddol yn cystadlu yn erbyn archfarchnadoedd mawr fel Tesco, Asda a Morrisons. Mae hyn yn debygol o barhau ym Mangor gyda siop Aldi fwy wedi ei hail-leoli. Er hynny, prif bwyslais polisi cynllunio adwerthu yw asesu effaith y bwriad ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y dref, nid ei fwriad yw atal cystadleuaeth rhwng adwerthwyr penodol neu rhai cyffelyb. Mae gan y prif archfarchnadoedd mawr eisoes gynrychiolaeth dda ym Mangor ond maent ar gyrion y canol neu allan o ganol y ddinas.

5.10 Lleolir siop bresennol Aldi yng nghanol dinas Bangor gyda maes parcio rhad ac am ddim am hyd at awr a hanner. O ganlyniad, mae'n debygol bod siopau a gwasanaethau

eraill yn cael budd o deithiau cysylltiedig a wneir gan siopwyr Aldi. Wedi dweud hynny, mae Aldi yn dadlau bod y cynnyrch a werthir yn eu siopau yn gyfyngedig, gyda dim ond cyfran fechan o nwyddau brand yn cael eu gwerthu sy'n annog teithiau cysylltiedig. Mae hi'n debygol y bydd y rhai fydd yn dewis siopa yn y siop Aldi arfaethedig yn dal i deithio i ganol y ddinas i brynu mathau eraill o nwyddau, yn wahanol i'r rhai a gynigir gan Aldi. Mae llawer o fusnesau yng nghanol y dref sydd yn cynnig nwyddau hollol wahanol i siop fel Aldi ac archfarchnadoedd eraill. Byddai pobl hefyd yn dal i ddefnyddio'r amryfal wasanaethau a chyfleusterau eraill fel banciau, tai tafarn a chaffis nad ydynt yn gyffredinol yn cael eu darparu ar hyd Ffordd Caernarfon, ac nid oes unrhyw dystiolaeth i awgrymu pam y byddai siop Aldi wedi ei hail-leoli yn dargyfeirio siopwyr i ffwrdd rhag defnyddio busnesau eraill yng nghanol y dref.

5.11 Pe byddai Aldi yn gadael eu safle presennol, byddai'r safle yn parhau i fod ar gael i ddefnydd adwerthu (h.y. nid yw'r cynnig presennol yn golygu colli gofod llawr adwerthu sydd ar gael ym Mangor - yr adwerthwr presennol sydd eisiau adleoli) a byddai'r hawl i'w defnyddio fel siop adwerthu heb gyfyngiadau yn parhau. Gallai'r ffaith fod y safle ar gael annog adfywio a buddsoddiad newydd yn y rhan yma o'r ddinas. Oherwydd mai Aldi yw perchennog y safle maent wedi dweud na fyddai ar gael i rhywun fyddai yn cystadlu yn eu herbyn ac yn gwerthu nwyddau cyfleus. Felly, mae’r safle yn fwy tebygol o gael ei ddal gan adwerthwr cymharol a byddai adwerthwr newydd ar y safle yn helpu i liniaru unrhyw effeithiau. We dweud hynny, cydnabyddir hefyd na fydd efallai yn cael ei ddefnyddio i adwerthu neu fynd yn wag, ond hyd yn oed os yw'r uned bresennol yn parhau'n wag nid oes unrhyw dystiolaeth gadarn o flaen yr Awdurdod Cynllunio Lleol i ddod i'r casgliad y byddai hyn yn golygu effaith andwyol sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas.

5.12 Mae'r adroddiad adwerthu a gyflwynwyd yn tybio effaith ar fasnach o 2% ar hyfywedd a bywiogrwydd canol dinas Bangor o ganlyniad i'r adleoli. Er hynny, nid yw'n glir os yw hyn ar i gyd ar gyfer holl nwyddau neu nwyddau cyfleus yn unig ond beth bynnag ar 2% ni ystyrir y bydd ganddo effaith niweidiol andwyol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas. Nid oes unrhyw ganiatadau adwerthu mawr ym Mangor sydd heb eu gweithredu a fedrai gyfrannu tuag at ardrawiadau ychwanegol ar ganol y ddinas.

5.13 Hysbysebwyd y cais yn helaeth oedd yn cynnwys hysbysiad yn y wasg leol. Ar y cyfan, roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn cefnogi'r cynllun ond fe wnaeth un llythyr godi pryder am gael uned wag arall yng nghanol Bangor. Cafwyd mynegiant o ddiddordeb am gynnydd y cais gan un o'r adwerthwyr nwyddau cyfleus mawr ond ar amser paratoi'r adroddiad nid oedd unrhyw sylwadau pellach wedi eu derbyn ac nid oedd dim wedi eu derbyn gan unrhyw adwerthwyr o ganol y ddinas.

5.14 Gellir hefyd rheoli effaith y datblygiad ar ganol y ddinas trwy osod amodau cynllunio er sicrhau nad yw defnydd y siop arfaethedig yn y dyfodol yn tanseilio swyddogaeth canol y ddinas. Byddai hyn yn cynnwys cyfyngu'r defnydd o ofod llawr adwerthu diffiniedig a byddai hefyd yn atal unedau yn y siop rhag cael eu rhannu'n unedau llai a fyddai yn fwy tebygol o gystadlu gyda unedau ar y Stryd Fawr.

5.15 Yn gyffredinol, ystyrir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar hyfywedd a bywiogrwydd canol y ddinas o golli siop Aldi, ac nid oes unrhyw reswm cymhellol gerbron yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddaw i'r casgliad nad yw'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu yn unol â pholisi PS15, MAN 1 a MAN 3.

Tystiolaeth o Angen

5.16 Mae Polisi MAN 1 a MAN 3 yn gofyn bod angen i gynigion manwerthu a masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig gael eu cefnogi gan dystiolaeth o'r angen am ddarpariaeth ychwanegol. Dylid nodi nad yw'r cynlluniau yn y CDLl ar y Cyd yn gwahaniaethu rhwng angen ansoddol a meintiol. Mae felly yn fater o ffaith a graddfa i'r ACLl i gydbwyso yr ystyriaethau materol sy'n ymwneud â'r angen gan ystyried Polisi Cenedlaethol (PCC) a Chanllaw (TAN 4).

5.17 Gwelir y polisi cynllunio adwerthu cenedlaethol ym Mholisi Cynllunio Cymru (PCC) Argraffiad 10 a Nodyn Cyngor Technegol (TAN 4) "Datblygiad Manwerthol a Masnachol". Dywed PCC y dylai awdurdodau cynllunio yn gyntaf ystyried os oes angen darpariaeth manwerthu ychwanegol y tu allan i derfynau canolfan fasnachol a dylid rhoi blaenoriaeth i sefydlu angen meintiol cyn angen ansoddol. Dywed TAN 4 nad yw cyngor y llywodraeth yn nodi unrhyw fethodoleg benodol i ymgymryd ag asesiadau angen ansoddol. Er hynny, dylent gael eu paratoi mewn "ffordd resymegol a thryloyw" ac fel arfer byddant yn cynnwys rhagamcan o’r gwariant ar nwyddau a gaiff eu gwerthu gan gynnwys data gwerthiant ar gyfer y ddarpariaeth manwerthu bresennol ad i'r dyfodol.

5.18 Mae'n pwysleisio ymhellach ei fod yn fater i'r Awdurdod Lleol i benderfynu a chyfiawnhau y pwysau a roddir i unrhyw asesiad angen ansoddol sydd wedi ei seilio ar ddarpariaeth siopa o ansawdd i gymunedau unigol. Mae paragraff 6.7 o TAN 4 yn adnabod rhai o'r amgylchiadau, ble mewn cyfuniad y gellid gwneud gwelliannau i ansawdd siopa. Gallai'r rhain ymysg eraill gynnwys cwrdd ag amcanion strategaeth manwerthu a lleoli siopau mewn safle hygyrch iawn i gludiant cyhoeddus, cerddwyr a beicwyr.

Angen Meintiol

5.19 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno asesiad (Datganiad Cynllunio ac Adwerthu) i weld a oes capasiti gwario digonol (angen meintiol) yn ardal yr astudiaeth i gyfiawnhau siop Aldi newydd, a seiliwyd ar arolwg pwrpasol o aelwydydd a phatrymau siopa trigolion ynghyd â data gwariant cyfredol y boblogaeth a ddarparwyd gan CACI. Seiliwyd yr asesiad o angen meintiol ar nwyddau cyfleus yn unig gan fod cyfran y nwyddau cymharol a werthir yn ategol i werthiant nwyddau cyfleus a gellir ei reoli yn addas gan amodau cynllunio. Wedi dweud hynny, mae Polisi PS 15 wedi adnabod bod angen 7,913m2 o ofod llawr nwyddau cymharol ym Mangor.

5.20 Mae Tabl 3 o'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu, sy'n ddefnyddio tueddiadau gwario personol a'r boblogaeth, yn dangos y bydd gwariant nwyddau cyfleus cyffredinol y dalgylch yn cynyddu o £71.17m yn 2019 i £71.78m yn 2024. O ystyried y wybodaeth am y patrwm siopa o'r arolwg sampl aelwydydd sef rhwng 250-300 o drigolion, ac amcangyfrif mewnlif gwariant twristiaeth, amcangyfrifir y bydd cyfanswm trosiant siopa nwyddau cyfleus (yn y dalgylch) yn £82.54m erbyn 2024 (Tabl 5 o'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu).

5.21 Mae Tabl 6 o'r Datganiad yn amcangyfrif y bydd angen capasiti sbâr oherwydd y cynnydd mewn gwariant o ganlyniad i'r cynnydd mewn poblogaeth yn 2021 a 2024 a drwy ychwanegu'r colledion gwariant o du allan i ardal dalgylch yr astudiaeth. Mae hyn yn £5.31m a £5.76m ar gyfer y blynyddoedd perthnasol. Mae swm sylweddol o'r capasiti yma yn golledion siopa i ardaloedd eraill y tu allan i'r dalgylch o £4.85m a £4.88m. Mae'r astudiaeth yn tybio y bydd y colledion gwariant yn cael eu crafangu yn ôl i Fangor ond nid yw'n esbonio pam neu sut y bydd hyn yn digwydd - mae'n debyg o

ganlyniad i siop Aldi fwy wedi ei moderneiddio. Yn arwyddocaol, nid oes unrhyw ddadansoddiad o gyfanswm y gofod llawr nwyddau cyfleus presennol sydd ar gael ym Mangor a ffigwr trosiant wedi'i feincnodi o'r gofod llawr yma, fyddai'n rhoi arwydd o gyfanswm y cyflenwad presennol o ofod llawr nwyddau cyfleus a'r trosiant. Gellid wedyn cyfateb hyn yn erbyn y ffigyrau galw er mwyn asesu os oes angen am ofod llawr nwyddau cyfleus newydd ychwanegol yn y dalgylch.

5.22 Mae Tabl 7a o'r Datganiad yn amcangyfrif fod y siop Aldi arfaethedig erbyn 2021 yn cynyddu trosiant o £2.13m sydd y tu hwnt i berfformiad tebygol y siop bresennol. Trwy gymharu'r ffigwr yma gyda'r capasiti sbâr a amcangyfrifir o'r angen, £5.31m, mae'r Datganiad yn dod i'r casgliad bod capasiti sbâr o'r angen meintiol i gyfiawnhau y cynnig newydd.

5.23 O ran y cwestiwn o angen mae "Astudiaeth Adwerthu Gwynedd ac Ynys Môn Cyfrol 1: Prif Ganolfannau" (Chwefror 2013) yn berthnasol. Paratowyd yr astudiaeth gan Applied Planning i Wynedd a Môn ac roedd yn cyfarwyddo'r gwaith wrth paratoi'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (2011-2026) a fabwysiadwyd gan y ddau Gyngor. Er bod yr astudiaeth yma hefyd yn ymdrin gyda siopa cymharol a'i bod bellach wedi dyddio, mae'r casgliadau yn dal yn berthnasol. Ym mharagraff 4.32 o'r astudiaeth, daw i'r casgliad unwaith y daeth Asda yn weithredol bod gwarged (yn 2013) o 1,322m2 o ofod llawr nwyddau cyfleus ac felly 'nid oedd angen dyrannu gofod llawr nwyddau cyfleus ychwanegol ym Mangor yn ystod cyfnod y cynllun i 2026'. Ar sail hyn ni wnaed unrhyw ddyraniadau pellach yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd. Nid yw'r gofod llawr siopa nwyddau cyfleus wedi newid yn sylweddol ers 2013 oherwydd bod siopau wedi cau neu ddatblygiadau newydd, ac nid yw'r boblogaeth wedi cynyddu'n sylweddol ym Mangor nac yn y dalgylch ehangach. Felly, mae'r astudiaeth yn dal yn berthnasol iawn heddiw a dyma yw sylfaen y cynllun datblygu presennol. Mae'n werth nodi bod y safle arfaethedig yn dir llwyd a bod y warws sylweddol sydd wedi dyddio yn parhau ar y safle, dyma ble roedd y cyn siop talu a chludo (defnydd B8) oedd a chyfran o werthiannau adwerthu.

5.24 Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeisydd gymharu eu canfyddiadau gyda Astudiaeth Adwerthu 2013. Roedd yr ymateb yn datgan fod eu ffigyrau yn fwy cyfredol ac wedi eu seilio ar gynnydd mewn poblogaeth ac ar arolwg diweddar a seiliwyd ar dueddiadau siopa lleol cyfredol. Maent hefyd yn datgan fod astudiaeth 2013 wedi goramcangyfrif faint o siopa oedd ar y we, oedd yn sylweddol is ar y pryd (2%) na'r ffigwr cenedlaethol ar gyfartaledd a ddefnyddiwyd yn yr astudiaeth (6.5%), gan ddibynnu ar ffigyrau gwariant meincnodi cyffredinol sy'n uwch na amcangyfrifon lleol. Er y gall yr uchod esbonio peth o'r gwahaniaethau yn y canfyddiadau adwerthu, ni wnaed unrhyw achos clir ar gyfer angen siopa nwyddau cyfleus meintiol newydd. Er hyn, nid oes gan yr Awdurdod unrhyw reswm i amau'r asesiad na'r hyn a honnir ac nid oes ganddo dystiolaeth mwy diweddar sy'n gwrthddweud asesiad yr ymgeiswyr.

Angen Ansoddol

5.25 Fel y nodwyd uchod, mae'r dystiolaeth a'r dogfennau a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cyfeirio yn benodol at Aldi Stores Ltd. Mae Aldi wedi bod a siop ar Ffordd Garth ym Mangor ers 1997. Lleolir y safle yma yng nghanol diffiniedig y ddinas. Mae gan y siop ardal fewnol gros o 1.310m2 gyda 758m2 o ofod llawr gwerthiant a 70 o fannau parcio. Dywed Aldi nad yw'r siop bellach yn darparu siopwyr gyda phrofiad siopa o ansawdd uchel ac mae'n sylweddol llai na ffurf eu siopau presennol. O ganlyniad, ni all y siop gynnig ystod lawn o nwyddau ac mae'r eiliau siopa yn gul a chyfyng.

5.26 Nid yw'n syndod fod Aldi yn dymuno moderneiddio eu siop presennol gan ei bod yn 22 oed, yn llai, ac wedi dyddio o'i gymharu gyda ffurf eu siopau newydd presennol. Mae diffyg lle yn y siop bresennol yn cyfyngu'r lle i storio stoc ac yn arwain i eiliau culach a theimlad mwy cyfyng yn y siop. Mae hyn yn amlwg wrth ymweld â'r safle ac fe adlewyrchir hyn yn y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn hysbysebu/ymgynghori ar y cais.

5.27 Mae hefyd angen mannau parcio ychwanegol i hyd at 100 o geir i'r siop fwy arfaethedig, 30 yn fwy na'r 70 o leiniau presennol. Mae'r safle bresennol yn cael ei gyfyngu ar dair ochr gan briffyrdd ac ar y terfyn dwyreiniol gan ddau faes parcio cyhoeddus aml-lawr. Derbynnir nad yw hi'n bosib rhoi gosodiad y siop newydd ar y safle presennol.

5.28 Nid oes amheuaeth y byddai siop Aldi fwy a mwy modern yn gwella'r profiad siopa i gwsmeriaid ac yn cynnig mwy o ddewis o nwyddau cyfleus gan wella'r angen ansoddol yn unol â'r tueddiadau siopa presennol. Byddai ail-ddatblygu'r safle arfaethedig yn dod a safle tir llwyd gwag sy'n dirywio yn ôl i ddefnydd mewn ardal sydd eisoes yn bennaf yn ardal adwerthu/masnachol ar hyd Ffordd Caernarfon. Ar sail y wybodaeth a gyflwynwyd, y sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd ac asesiad o'r safle, ystyrir fod yr achos am angen ansoddol wedi cael ei ddangos.

Asesiad o’r Safle Dilyniannol

5.29 Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymgymryd â thrafodaethau cyn cyflwyno cais gyda Aldi ers peth amser ac mae'n derbyn fod y safle presennol yn gyfyng yn ffisegol, gan atal ymestyn neu addasu'r siop bresennol i gwrdd â safonau eu siopau modern. Petai wedi bod yn bosib ymestyn y siop bresennol, ac o gofio am ei lleoliad yng nghanol diffiniedig y ddinas, ni fyddai rhaid profi'r angen am ofod llawr ychwanegol oherwydd o dan yr amgylchiadau cefnogir gofod llawr nwyddau cyfleus a chymharol ychwanegol gan bolisi cynllunio.

5.30 Mae'r ymgeisydd wedi cynnal chwiliad safle dilyniadol yn unol â Adran 7 o PCC gan edrych yn gyntaf am safle amgen yng nghanol y ddinas, ac yn ail am safle ar gyrion y canol. Ni welwyd safle addas yn y lleoliadau hyn ac felly ehangwyd yr ardal i'r safle arfaethedig sy'n safle y tu allan i'r canol ond o fewn cyfyngiadau'r aneddiad a'r ffin datblygu.

5.31 Mae'r trafodaethau cyn cyflwyno cais hefyd wedi caniatáu i'r Awdurdod gael mewnbwn i'r broses o ddethol safle ac mae'r swyddogion yn fodlon gyda chasgliadau'r asesiad dilyniadol ac nid yw'n ymwybodol o unrhyw safleoedd dilyniadol gwell (h.y.yn gyntaf yng nghanol y ddinas neu ar gyrion y canol). Yn y cyd-destun yma, ystyrir fod y cais wedi cydymffurfio gyda gofynion polisi MAN 3, MAN 1 ac Adran 7 o PCC o ran dethol safle dilyniadol.

Draenio Tir a Llifogydd

5.32 Lleolir safle'r cais ar dir sydd wedi'i ddosbarthu fel Parth Llifogydd C2 ac felly mae polisi strategol PS6 a pholisi PCYFF 2 o'r CDLl ar y Cyd yn berthnasol. Er hynny, nid oes unrhyw bolisïau manwl sy'n berthnasol i'r asesiad i dderbyn datblygiadau sydd mewn perygl o lifogydd a gellir gwelir y rhain ym Mhennod 14 o PCC ynghyd â chanllaw manwl yn TAN 15.

5.33 Mae TAN 15 yn categoreiddio parthau llifogydd C2 fel ardaloedd o’r gorlifdir sydd heb isadeiledd sylweddol i amddiffyn rhag llifogydd gan ddangos mai dim ond

datblygiadau llai agored i niwed ddylai gael ei ystyried yn amodol ar ganlyniadau'r prawf cyfiawnhad, gan gynnwys derbynioldeb y canlyniadau. Mae TAN 15 hefyd yn categoreiddio gwahanol fathau o ddatblygiadau yn ôl risg, ac mae defnydd adwerthu wedi ei ddosbarthu fel defnydd sy'n llai agored i niwed. Gellir felly asesu'r bwriad yn erbyn y profion cyfiawnhau ym Mhennod 6 o TAN 15.

5.34 O ystyried fod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin datblygu Bangor a'i fod yn cyd-fynd â pholisïau parthed lleoli datblygiadau busnes a chyflogaeth, ystyrir fod y cynnig yn diwallu'r ddau brawf cyntaf. Mae'r safle yn dir a ddatblygwyd o'r blaen ac felly mae'n cwrdd â'r trydydd prawf. Cefnogwyd y cais gan Asesiad Canlyniad Llifogydd ac mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau fod canlyniadau posib yn gallu cael eu rheoli'n ddigonol ar y safle hwn, yn dibynnu ar osod amod sy'n sicrhau na fydd lefel llawr gorffenedig y datblygiad wedi ei osod yn ddim is na 39.0m AOD. Ystyrir felly bod y pedwerydd brawf wedi'i ddiwallu a bod y bwriad yn unol â gofynion polisi PS6, PCYFF 2 a TAN 15.

5.35 Dywed Polisi PCYFF 6 y dylai cynigion sy'n fwy na 1,000m2 fod gyda Datganiad Cadwraeth Dŵr. Mae'r polisi yn ceisio sicrhau bod y cynigion yn ymgorffori mesurau cadwraeth dŵr ble fo'n ymarferol, yn cynnwys systemau draenio trefol cynaliadwy (SUDS). Ble fo'n bosib dylai'r holl gynigion weithredu mesurau lleihau neu liniaru llifogydd, i ostwng dŵr ffo wyneb a lleihau cyfraniad at beryglon llifogydd mewn mannau eraill.

5.36 Nid yw'r cais fel y'i cyflwynwyd wedi cael ei gefnogi gan asesiad ar wahân sy'n delio yn benodol gyda chadwraeth dŵr fel sy'n ofynnol gan y polisi. Er hynny, cefnogwyd y cais gan Asesiad Canlyniadau Llifogydd, Datganiad Strategaeth Draenio a Datganiad Cynllunio ac Adwerthu. Yn y cyd-destun yma a chan ystyried y cyfan o'r uchod, ystyrir fod y canfyddiadau/casgliadau cronnus yn ddigonol i asesu'r cynnig dan bolisi PCYFF 6. Arwynebau caled sydd ar y safle presennol yn bennaf ac mae dŵr wyneb yn cael ei drin drwy system wanhau cyn ei ryddhau i gwlfert afon Adda. Dengys yr ymchwiliadau nad yw ffosydd cerrig ar y safle yn ateb hyfyw oherwydd cyflwr y tir. Mae'r cynnig wedi ymgorffori cynaeafu dŵr glaw i ostwng cyfraddau gollwng dŵr a chyfaint y dŵr cysylltiedig ddaw oddi ar y to o'r safle datblygu gyda'r gweddill yn cael ei ryddhau i gwlfert afon Adda.

5.37 Cadarnhaodd yr Uned Rheoli Perygl Llifogydd ac Erydu Arfordirol fod y cais cynllunio yn dangos fod y datblygwr wedi mabwysiadu egwyddorion SuDS yn y datblygiad a bod gosodiad y safle yn galluogi cydymffurfio gyda safonau cenedlaethol SUDS (rhaid i ddatblygwyr gael cymeradwyaeth SUDS sydd yn broses caniatáu ar wahân i gynllunio). O gofio fod y cais wedi ei gyflwyno gyda gwybodaeth ddigonol i ddangos y gall y cynllun gydymffurfio gyda safonau SUDS cenedlaethol, ystyrir y gellid gosod amod i gytuno ar y cynllun manwl. Gydag amod ystyrir fod y cynllun yn cydymffurfio gyda pholisi PCYFF 6.

Effaith Ieithyddol

5.38 Yn unol â gofynion polisi PS 1 a'r Canllaw Cynllunio Atodol - 'Cynnal a chreu cymunedau nodedig a chynaliadwy' cyflwynwyd Datganiad yr Iaith Gymraeg gyda'r cais. Mewn ymateb, mae Uned Iaith y Cyngor wedi gofyn am wybodaeth ychwanegol i gryfhau'r datganiad. Er hynny daethant i'r casgliad eu bod yn cytuno gyda chanfyddiadau'r asesiad a welodd fod y risg yn niwtral oherwydd y ffaith y bydd y swyddi newydd gaiff eu creu ar gael i'r boblogaeth leol ac nad yw'r datblygiad yn cynrychioli risg i unigolion sy'n defnyddio'r Gymraeg.

5.39 Gofynnwyd i'r ymgeisydd ateb y sylwadau a ddarparwyd gan yr Uned iaith cyn dyddiad y Pwyllgor. Er hynny, ar sail y wybodaeth ddaeth i law a'r gallu i osod amodau cynllunio (e.e. sicrhau arwyddion dwyieithog/mesurau lliniaru) ystyrir fod y cais yn cyd-fynd gyda pholisi PS 1 a'r CCA.

Yr Economi

5.40 Dywed Nodyn Cyngor Technegol 23, sy'n ymwneud â Datblygu Economaidd: "Mae'n bwysig bod y system gynllunio'n cydnabod yr agweddau economaidd ar bob datblygiad a bod penderfyniadau cynllunio'n cael eu gwneud mewn ffordd gynaliadwy gan bwyso a mesur ystyriaethau cymdeithasol, amgylcheddol ac economaidd". Ymhellach dywed, dylai awdurdodau cynllunio lleol gydnabod arwyddion y farchnad a rhoi sylw i'r angen i arwain datblygiad economaidd i'r lleoliadau mwyaf addas yn hytrach na rhwystro neu atal y fath ddatblygiad. Mae twf economaidd yn werth chweil ble bynnag y'i lleolir, ac er budd twf economaidd, dylai'r system gynllunio anelu'n gyffredinol i ddarparu tir ble ceir galw amdano'.

5.41 Cefnogwyd y cais gan dystiolaeth sy'n adnabod bod y cynnig, pan fydd wedi'i gwblhau, yn debygol o greu 10 o swyddi sy'n gyfystyr â rhai llawn amser a sicrhau dyfodol 27 swydd llawn amser presennol. Bydd ail-ddefnydd safle presennol siop Aldi yn y dyfodol hefyd yn cyfrannu at gyflogaeth bellach. Er mai dangosol yw'r ffigyrau / buddion arfaethedig, cydnabyddir fod buddion economaidd i'w cael drwy'r cynnig a bod y cynnig yn debygol o wneud cyfraniad cadarnhaol i economi'r ardal yn unol ag amcanion y CDLl ar y Cyd.

Bioamrywiaeth

5.42 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw a (neu) wella'r amgylchedd naturiol ac amddiffyn cadwraeth bioamrywiaeth lleol. Ategwyd y cais gan asesiad ecolegol rhagarweiniol. Casgliad yr asesiad oedd fod gan y safle botensial cyfyngedig ar gyfer adar sy'n nythu ac mai ychydig o werth cynefin a bioamrywiaeth sydd ganddo ac o'r herwydd nid oes angen unrhyw gamau lliniaru. Er hynny, mae'r adroddiad yn cydnabod y gallai peth budd bioamrywiaeth fod yn bosib drwy ddewis planhigion a choed yn ofalus fel rhan o'r cynigion tirlunio. Nid oes gan dîm Bioamrywiaeth y Cyngor unrhyw sylwadau mewn ymateb i'r ymgynghoriad. Trwy osod amod i gytuno ar waith tirlunio / mathau o goed, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio gyda polisi PS 19 ac AMG 5.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

5.43 Fel y trafodwyd eisoes, lleolir safle'r cais mewn ardal ble mae defnydd cymysg. Ar hyn o bryd, mae warws mawr ar y safle a gan ei fod yn wag mae'n dechrau dirywio. Er nad yw'r warws presennol yn weledol niweidiol, nid yw'n cyfrannu at yr ardal mewn ffordd gadarnhaol. Mae polisi CYFF 3 a pholisi PCYFF 4 yn ymwneud â dylunio, siapio lle a thirweddu. Mae'r ddau bolisi yn ceisio hyrwyddo dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i'r safle a'r hyn sydd o'i amgylch.

5.44 Mae lleoliad yr adeilad arfaethedig yn unol â llinell adeilad siop gyfagos Dunelm ac wedi ei osod ymhellach yn ôl na siop Laura Ashley. Bydd y gosodiad yn helpu i ostwng amlygrwydd yr adeilad gan hefyd gadw'r ymdeimlad fod y rhan yma o Ffordd Caernarfon yn agored gan ddarparu peth ysgafnder gweledol o'r datblygiadau eraill sydd ar hyd y ffordd yma.

5.45 Dyluniwyd yr adeilad gyda tho un rhediad sy'n is yn y cefn ac yn codi'n raddol yn y blaen, gan ddarparu peth ysgafnder gweledol i'r eiddo preswyl sydd yn y cefn. Byddai'r adeilad newydd yn llai diwydiannol o ran ei edrychiad na'r adeilad presennol ac o safbwynt y tai tu ôl i'r safle, mae'n debygol o fod yn welliant o ran effaith gweledol. Bydd y datblygiad hefyd yn gweld bwlch mawr rhwng yr adeilad newydd a siop Dunelm gan agor rhai golygfeydd i eiddo preswyl i'r cefn o Ffordd Trehwfa. Ni ystyrir y bydd gan lleoliad a dyluniad yr adeilad effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl.

5.46 Mae'r deunyddiau arfaethedig yn bennaf yn cynnwys cymysgfa o wydr a chladin sy'n nodwedd gyffredin o adeiladau masnachol yn y cyffiniau. Roedd y sylwadau a dderbyniwyd yn dilyn y cyfnod hysbysebu yn gadarnhaol gyda amryw yn cydnabod y byddai'r cynllun yn sicrhau gwelliant gweledol sydd ei angen yn y rhan yma o Fangor.

5.47 Cafodd y cais ei gefnogi hefyd gan gynllun tirweddu manwl a fydd yn cadw ac yn gwella yr ardal las ar hyd blaen y safle. Trwy ddefnyddio amodau fe ystyrir bod y dyluniad a'r olwg weledol yn dderbyniol ac yn unol â pholisïau PCYFF 3 a PCYFF 4.

5.48 Oherwydd graddfa'r datblygiad, creu arwynebedd llawr newydd o dros 1,000m², dywed polisi PCYFF 5 fod angen cyflwyno asesiadau manwl ynglŷn â rheolaeth carbon. Dywed y Datganiad Cynllunio ac Adwerthu fod Aldi yn gweithredu cynllun cynaliadwyedd manwl ar draws ei holl siopau yn y DU sy'n cynnwys mesurau i ostwng defnydd ynni. Bydd yr adeilad yn cynnwys system adfer gwres i ostwng defnydd ynni. Maent yn defnyddio deunyddiau a dulliau adeiladu cynaliadwy ac yn ceisio lleihau gwastraff. Serch hyn, nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion polisi PCYFF 5, ond mae'r asiant yn ymwybodol o hyn a bydd yn cyflwyno gwybodaeth ychwanegol ymlaen llaw i'r Pwyllgor. O gofio fod dogfennau'r cais wedi dangos ymrwymiad i ostwng carbon, mae'n debygol y gall y datblygiad gydymffurfio yn llawn gyda gofynion polisi PCYFF 5.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

5.49 Mae polisi PCYFF 2 y CDLl ar y Cyd yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Fel y trafodwyd eisoes mae'r cais mewn ardal defnydd cymysg oddi ar un o'r prif lwybrau i fewn ac allan o Fangor. Hefyd, dylid rhoi ystyriaeth i'r defnydd cyfreithlon heb gyfyngiadau o'r safle fel siop talu a chludo, ble gellid derbyn a danfon nwyddau ar unrhyw amser o'r dydd a'r nos.

5.50 Lleolwyd yr adeilad arfaethedig mewn safle tebyg i'r warws presennol gyda ffrynt y siop yn wynebu Ffordd Caernarfon. Golyga hyn fod cefn yr adeilad, sy'n wynebu eiddo preswyl, gyda ond dau ddrws dihangfa dân allanol a dwy ffenestr ac mae hefyd wedi ei leoli ar dir sy'n is na'r tai annedd. O ganlyniad, bydd cefn yr adeilad yn lleihau presenoldeb gweithgareddau ychwanegol ar flaen y safle. Er bod peth lle i barcio ceir rhwng yr adeilad newydd a siop Dunelm, mae'r storfa droliau a mwyafrif y lle parcio o flaen yr adeilad a dylai hyn helpu i ostwng y sŵn cyffredinol gaiff ei greu gan gwsmeriaid a'r sŵn sy'n gysylltiedig gyda defnyddio troliau.

5.51 Mae'r fynedfa gwasanaeth a'r prif ardal derbyn nwyddau yn parhau ar y drychiad de orllewinol oddi ar Ffordd Toronnen. Caiff yr adeilad presennol ei wasanaethu gan ddau agoriad gyda drysau caeadau diogelwch ble gall loriau fagio yn ôl at yr adeilad ond fel arall nid fyddai dim yn eu gorchuddio. Mewn amgylchiadau o'r fath, bydd yn rhaid defnyddio'r lifftiau ar gefn loriau yn aml i ddadlwytho'r stoc a fydd yn cynyddu effaith sŵn. Bydd y bwriad yn golygu un fynedfa i nwyddau a gall un lori fagio yn ôl i ardal gaeedig gyda llwyfan wedi'i godi i ddadlwytho'r stoc dan do ar yr un lefel gan ostwng

effaith y sŵn a'r amser a gymer i ddadlwytho danfoniadau. Yn y cyd-destun hwn, mae'r sefyllfa arfaethedig yn welliant ar y sefyllfa bresennol o ran danfoniadau.

5.52 Mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan Adran Gwarchod y Cyhoedd yn cydnabod y bydd gan y datblygiad beth effaith ar eiddo oddi amgylch, ac os yw'n cael ei gymeradwyo, dylai'r cyfnod adeiladu a rhedeg y siop gael eu rheoli gan amodau cynllunio i sicrhau bod yr effeithiau yn cael eu cadw i lefelau derbyniol. Mae amodau o'r fath yn cynnwys oriau adeiladu, amodau sŵn i beiriannau ac offer, manylion systemau awyru, amser danfoniadau ac agor y siop a mesurau ansawdd aer/lliniaru llwch.

5.53 Derbyniwyd nifer o sylwadau gan drigolion cyfagos yn cefnogi'r cynllun ac ni dderbyniwyd un oedd yn codi pryder neu'n gwrthwynebu'r cynllun. O osod amodau fe ystyrir y gellid rheoli'r effaith ar fwynderau i lefel foddhaol yn unol â pholisi PCYFF2.

Effeithiau Priffyrdd

5.54 Gwasanaethir safle'r cais gan fynedfa bresennol oddi ar Ffordd Caernarfon sef un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Mae yna hefyd arosfan bws ar y briffordd o flaen y safle. Mae'r bwriad yn cynnwys ail strwythuro mynedfa'r safle gaiff ei rhannu gyda siop Dunelm ar hyn o bryd, gan gynnwys creu cylchfan newydd a newidiadau i'r trefniant parcio.

5.55 Mae Cyngor y Ddinas wedi gwrthwynebu gan fod pryder am lefel bresennol symudiadau traffig a thagfeydd yn yr ardal yma, ac y byddai allfa manwerthu mawr arall yn creu cynnydd annerbyniol yn llif y traffig ar Ffordd Caernarfon ble mae'r traffig yn aml ar stop. Er hynny, mae'r sylwadau a dderbyniwyd gan drigolion cyfagos yn croesawu cynnwys y gylchfan gan y bydd yn arafu'r traffig ac yn gwella diogelwch y briffordd.

5.56 Yn unol â gofynion polisi TRA 1, cefnogwyd y cais gan Asesiad Trafnidiaeth a Chynllun Teithio. Daeth yr Asesiad Trafnidiaeth i'r casgliad fod y safle yn hygyrch ac ar gael drwy sawl modd o deithio fydd yn gostwng y ddibyniaeth ar ddefnyddio ceir preifat. Dywedodd y canfyddiadau hefyd fod y rhwydwaith priffyrdd yn gallu ymdopi gyda effeithiau y datblygiad a ystyrir i fod yn ddibwys ac ni ddylent yn faterol waethygu unrhyw sefyllfa bresennol. Yn dilyn y cyfnod ymgynghori nid oedd Awdurdod Priffyrdd Llywodraeth Cymru yn dymuno rhoi cyfarwyddyd (o ran effeithiau ar yr A55). Nid oes gan Uned Drafnidiaeth Cyngor Gwynedd wrthwynebiad, a nodwyd fod y dyluniad i'r fynedfa newydd yn dderbyniol ac maent wedi argymell amodau a nodiadau er gwybodaeth pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo.

5.57 Codwyd pryderon am amlder y gwasanaethau bws ar hyd Ffordd Caernarfon ac anfonwyd y rhain ymlaen at yr Uned Drafnidiaeth ar gyfer sylwadau. Hysbyswyd fod y gwasanaeth bws cyhoeddus ar hyd Ffordd Caernarfon yn wasanaeth masnachol, yn hytrach nag un a ariennir gan Gyngor Gwynedd ac o ganlyniad mae'n gweithredu ar sail galw. O ystyried hyn, ni ystyrir bod yn rhaid sicrhau darpariaeth ychwanegol drwy'r cais cynllunio presennol. Er hynny mae'r Uned Cludiant Integredig wedi gofyn fod yr ymgeisydd yn darparu llochesi bws fel rhan o'r gwelliannau i'r briffordd. Maent hefyd wedi cydnabod bod y darparwr bws masnachol wedi mynegi diddordeb mewn cynyddu'r gwasanaeth bws ar hyd ffordd Caernarfon os yw'r datblygiad yn cael ei gymeradwyo.

5.58 Ystyrir fod darpariaeth dau loches bws ger y briffordd y tu allan i'r safle yn gais rhesymol gan ei bod yn debygol y bydd y defnydd a wneir o'r llochesi bws yma yn cynyddu o ganlyniad uniongyrchol i'r datblygiad. Byddant hefyd yn cyfrannu yn

gadarnhaol at ddefnyddio dulliau teithio cynaliadwy yn unol â pholisi ISA 1, PS 4 a TRA 1. Gan y byddai'r llochesi bws yn cael eu lleoli ar dir y briffordd a bod yr Awdurdod Priffyrdd yn gefnogol i hyn, gellir sicrhau y ddarpariaeth drwy ddefnyddio amod cynllunio Grampian.

5.59 Er bod pryderon Cyngor y Ddinas wedi cael eu hystyried, credir fod y bwriad yn cyd-fynd gyda pholisi PS 4, TRA 1, TRA 2 a TRA 4.

6. Casgliadau

6.1 Y prif fater a godwyd gan y bwriad yw a oes angen am fwy o siopa adwerthu nwyddau cyfleus ym Mangor. Seiliwyd canfyddiadau'r Datganiad Cynllunio ac Adwerthu ar asesiad adwerthu cyfredol sydd wedi'i seilio ar holiadur siopa sy'n darogan y cyfanswm gwariant adwerthu yn y dalgylch a sut mae hyn yn debygol o gael ei ddosbarthu ymysg y prif ddarparwyr adwerthu nwyddau cyfleus - yn ei hanfod rhagolwg o'r galw, y gwariant a'r dosbarthiad yw hyn. Nid yw yn ymddangos fod unrhyw dystiolaeth i sefydlu os yw'r gofod llawr siopa nwyddau cyfleus sydd ar gael eisoes yn ddigonol i gwrdd â'r galw yma.

6.2 Dangosodd astudiaeth adwerthu 2013, a gomisiynwyd gan y Cyngor, y seiliwyd y Cynllun Datblygu Lleol (CDLL ar y Cyd), nad oedd angen rhagor o ofod llawr adwerthu tan 2026, dyddiad terfyn y Cynllun. Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio Lleol i'r ymgeiswyr i esbonio'r gwahaniaeth rhwng eu canfyddiadau a rhai Astudiaeth Adwerthu 2013. Yn eu hateb maent yn tynnu sylw at arolwg siopa mwy diweddar gyda sampl mwy ac na ddefnyddiwyd ffigyrau meincnodi cenedlaethol i gyfrif ffigyrau trosiant sy'n wahanol i ffigyrau lleol ac felly yn llai dibynadwy. Er y gall hyn fod yn wir nid oes cymhariaeth uniongyrchol a thryloyw o'r gofod llawr nwyddau cyfleus presennol yn erbyn y galw tebygol a ddaw o'r dalgylch ac os yw'r galw yma eisoes yn cael ei ddiwallu gan y gofod llawr presennol. Yn ogystal, nid yw'r adroddiad yn cyfiawnhau pam y bydd cymaint o golledion gwariant o du allan yn dychwelyd. Mae'n ymddangos mai tybiaeth yw hyn heb sail tystiolaeth.

6.3 Er hynny, ac wedi ystyried yr uchod, mae Aldi eisoes yn masnachu'n llwyddiannus yn y ddinas ac mae'r cynnydd net ychwanegol yn y gofod llawr gwerthu o 496m" yn gymharol fach. Petai wedi bod yn bosib byddent wedi ymestyn y siop bresennol, a dylid cydnabod na fyddai'n rhaid profi'r angen o gofio am leoliad y siop yng nghanol y ddinas. Maent wedi dilyn polisi cynllunio o ran dethol safle dilyniadol ac mae swyddogion o'r farn fod y prawf dilyniadol wedi ei basio. Mae swyddogion hefyd yn fodlon fod yr angen ansoddol wedi ei ddangos ac mae tystiolaeth o hyn yn y sylwadau a dderbyniwyd gan y cyhoedd o ganlyniad i'r ymgynghoriad cyhoeddus. Bydd y siop newydd yn cynnig mwy o ddewis o nwyddau a gwell profiad siopa.

6.4 Ystyrir fod y lleoliad mewn lleoliad cynaliadwy, gyda gwasanaeth bws yn ei wasanaethu, ac yn agos at ardal breswyl fawr. Mae'r safle presennol yn dir llwyd sydd wedi dirywio gan iddo fod yn wag (ai farchnata) ers 2016. Mae yn tynnu oddi wrth mwynderau gweledol yr ardal leol a nodweddir gan ddatblygiadau defnydd cymysg ar un o'r prif ffyrdd i mewn ac allan o Fangor. Caiff ei leoli i gyd o fewn parth llifogydd C2 sy'n golygu nad yw'n addas i ddefnydd sy'n fwy agored i niwed fel tai. Bydd y buddsoddiad yn y safle yn cyfrannu yn gadarnhaol at fwynderau gwledol yr ardal ac yn arbennig i drigolion cyfagos. Bydd yr adeilad newydd yn well o safbwynt ei effeithlonrwydd ynni. Mae'r cais wedi dangos trwy ddefnyddio SUDS fe all y safle leihau dŵr wyneb a'r perygl o lifogydd.

6.5 Bydd caniatáu ad-leoli'r safle yn sicrhau dyfodol siop Aldi a'r gweithlu presennol o 27 o staff ym Mangor a dylai greu 10 swydd newydd ychwanegol. Ystyrir fod hyn yn gyfraniad cadarnhaol i'r economi leol.

6.6 Mae'r budd i'r cyhoedd a ddaw o'r bwriad yn economaidd a chymdeithasol, ond yn benodol dylid rhoi pwysau ar bwysigrwydd datblygu'r safle gwag yma er defnydd buddiol a'r buddion amgylcheddol sy'n gysylltiedig gyda hynny. Yn yr achos yma nid oes unrhyw wrthwynebiad sylweddol o ran polisi adwerthu ac mae'r bwriad wedi llwyddo i gael peth cefnogaeth leol. Ystyrir fod y buddion cyhoeddus sy'n gysylltiedig gyda'r bwriad yn sylweddol, yn gorbwyso unrhyw niwed posib neu fymryn o anghydfod o ran angen meintiol. Wedi pwyso a mesur y cais a rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio materol, ystyrir fod y bwriad yn dderbyniol a dylid ei gymeradwyo.

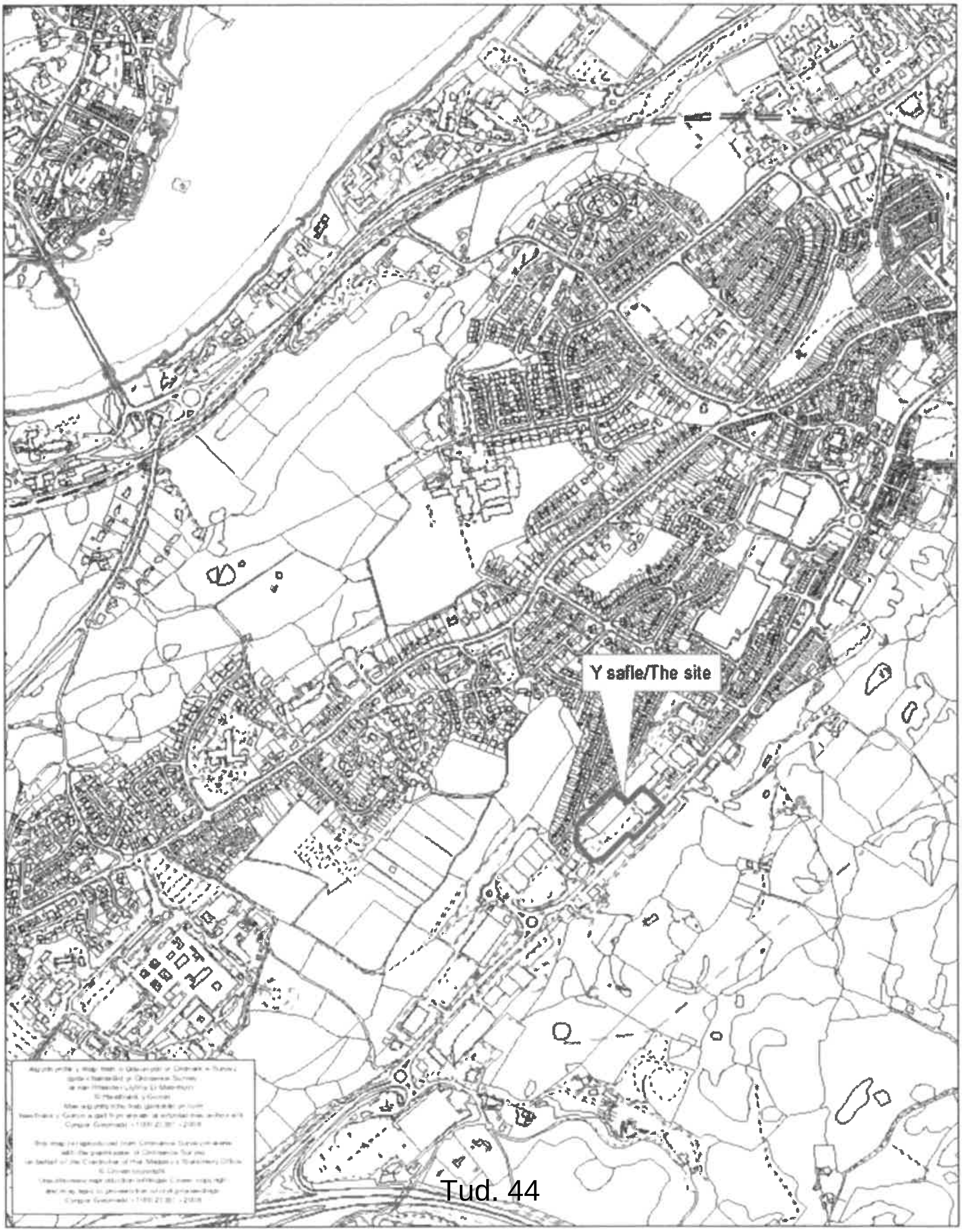
7. Argymhelliad

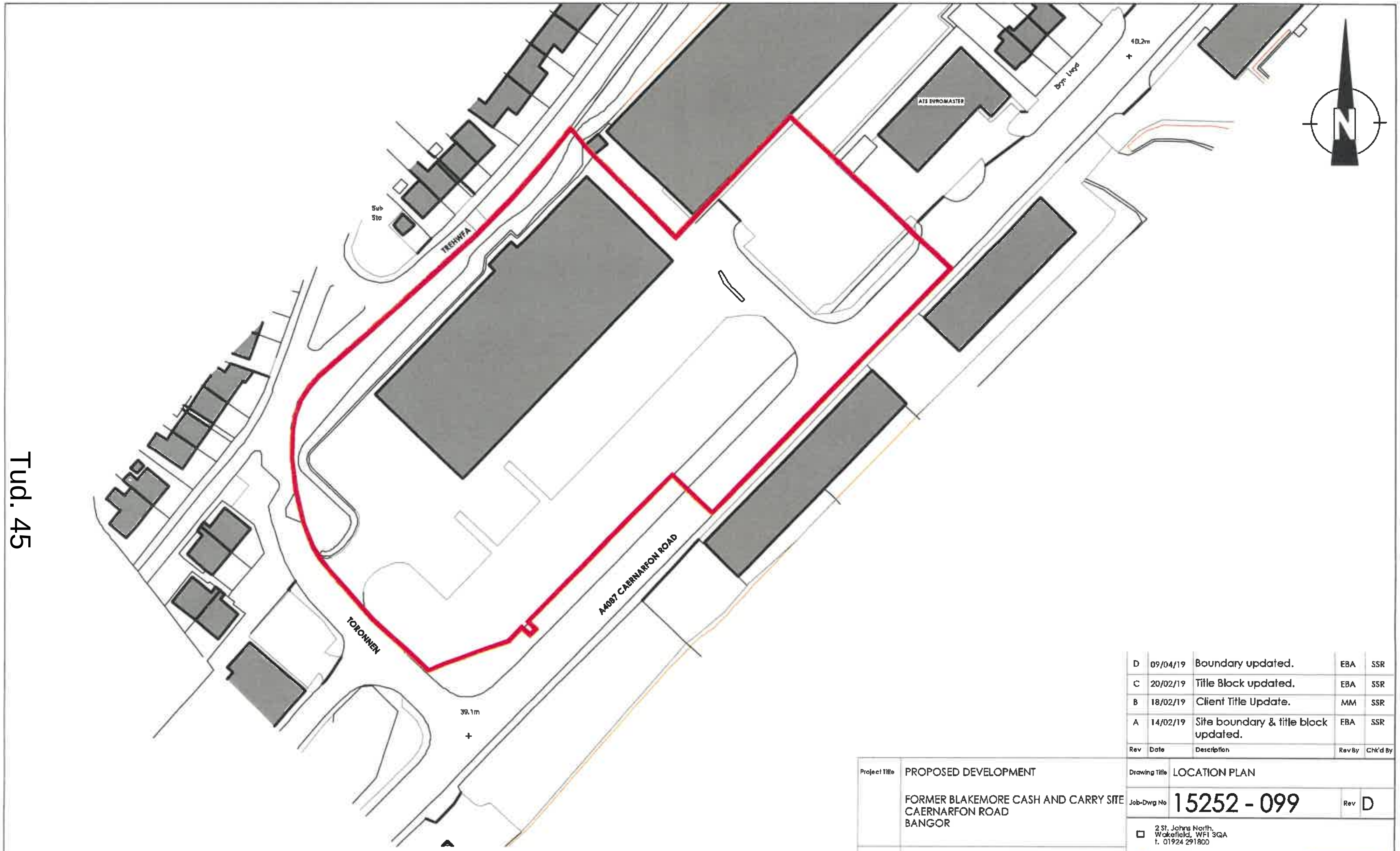
Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Deunyddiau.
4. Dŵr Cymru / SUDS
5. Amodau manwerthu i gyfyngu arwynebedd gofod llawr, dim rhannu'n unedau llai
6. Amser agor y siop a danfoniadau.
7. Amseroedd adeiladu.
8. Lefel Llawr Gorffenedig.
9. Amodau mynediad priffyrdd a darpariaeth dau loches bws.
10. Tirlunio
11. Mesurau gwella/lliniaru y Gymraeg
12. Ansawdd aer (Cynllun Rheoli'r Amgylchedd adeiladu)

Rhif y Cais / Application Number : C19/0398/11/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.





Location Plan - 1:1250 scale

0 12.5 25 37.5 50 62.5m

SCALE 1:1250

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
D	09/04/19	Boundary updated.	EBA	SSR
C	20/02/19	Title Block updated.	EBA	SSR
B	18/02/19	Client Title Update.	MM	SSR
A	14/02/19	Site boundary & title block updated.	EBA	SSR

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE CAERNARFON ROAD BANGOR
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP
Status	PLANNING
Scale	1:1250
Drawing Size	A4
Date	JAN 19
Drawn By	SSR
Chk'd by	SSR
Drawing Title	LOCATION PLAN
Job-Dwg No	15252 - 099
Rev	D

Site Area = 12,530sqm / 3.10 acre

- ☐ 2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
- ■ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
- ☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577
- ☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
- ☐ 10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215

THE HARRIS PARTNERSHIP ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

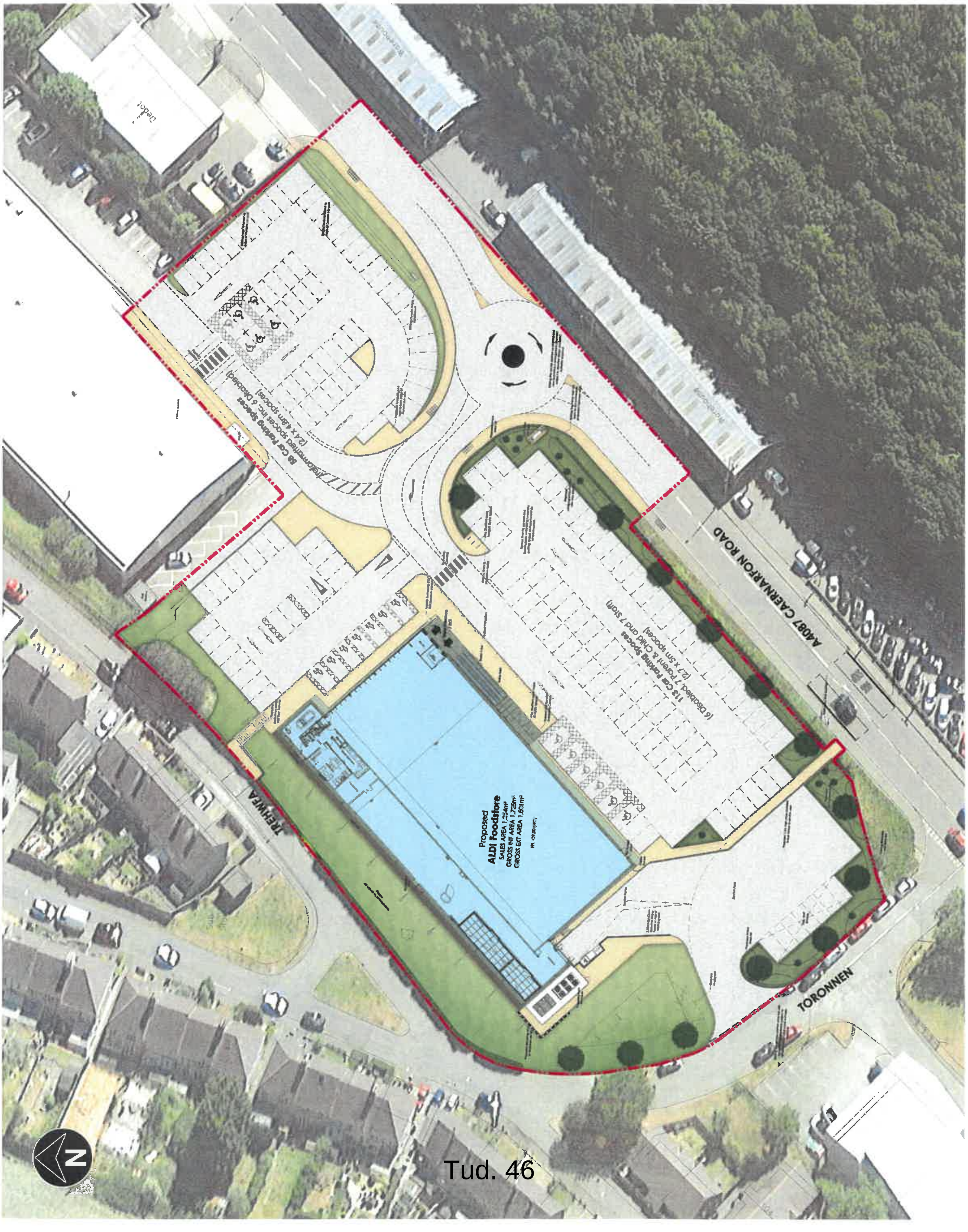
CAD file reference

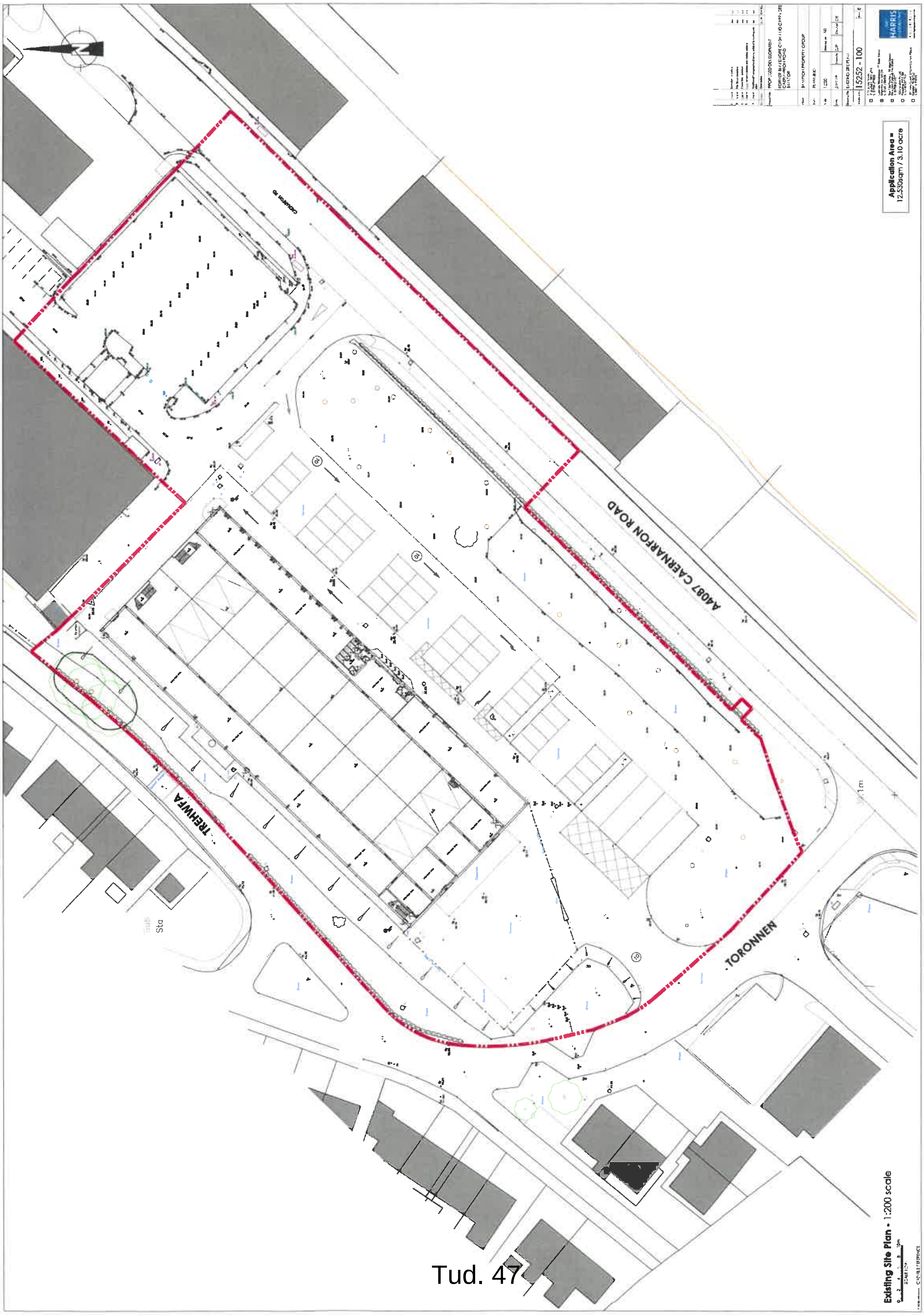
This drawing is copyright and may not be reproduced in whole or part without written authority. Do not scale off this drawing.

Proposed Development
Caernarfon Road
Bangor

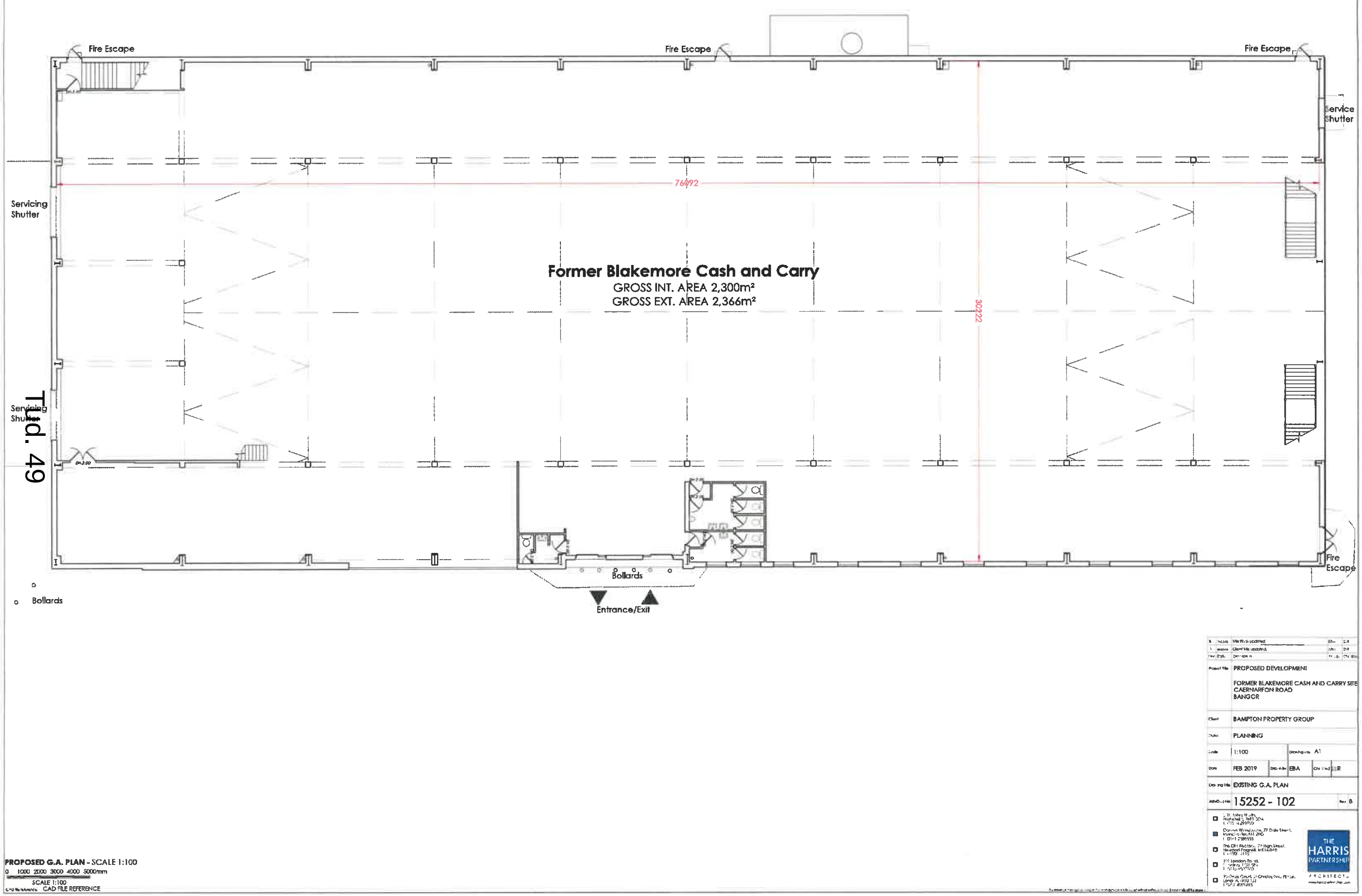
Client: Bampton Property Group
Date: 25/04/19
Job/Dwg: 15252-V101F -Proposed Site Plan
Scale 1:2000@A0

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS



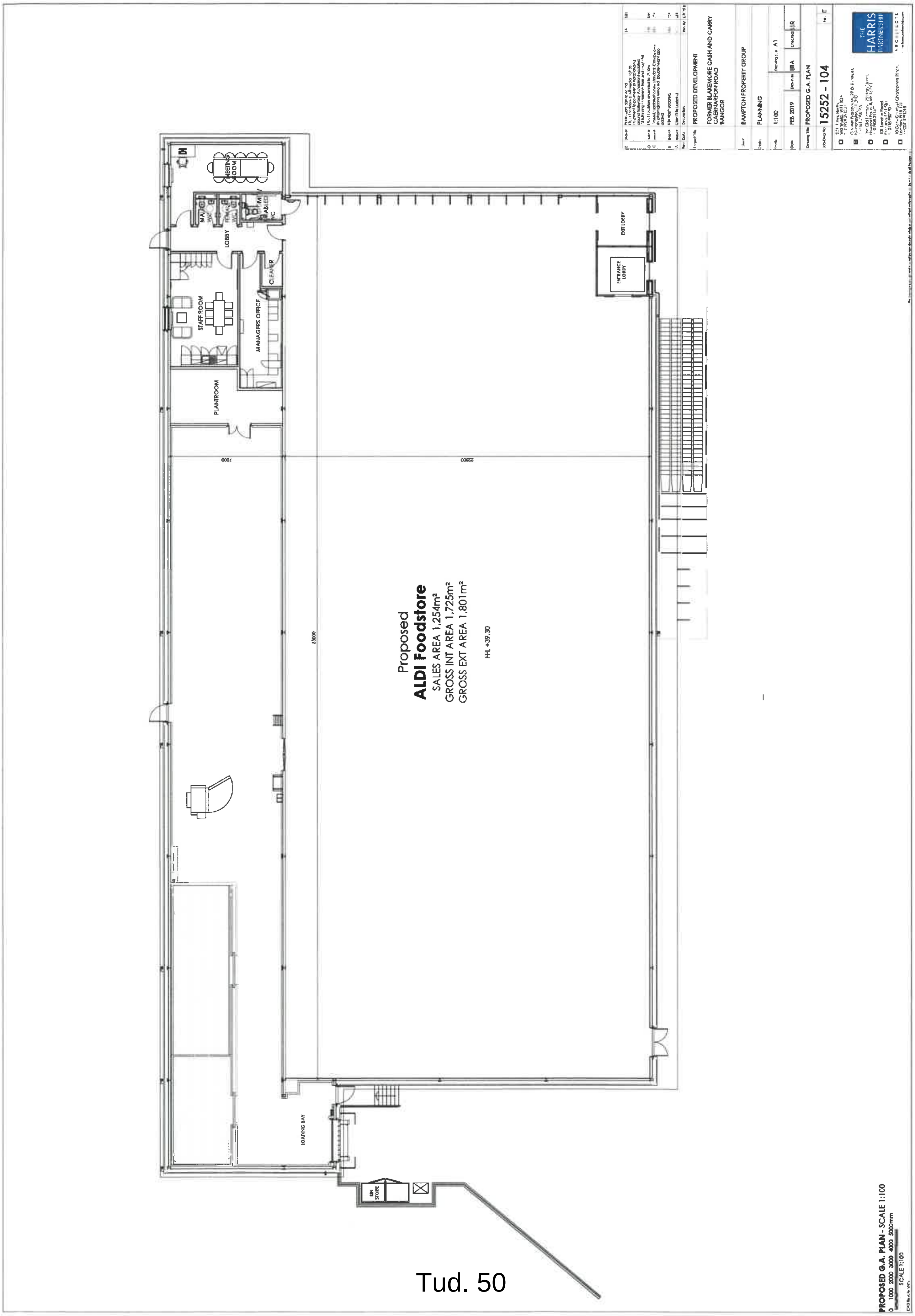

A4087 CAERNARFON ROAD
TREHWFA
TORONNEN
Application Area =
12,530sqm / 3.10 acre
15252 - 100
PLANNING
HARRIS
Existing Site Plan • 1:200 scale
0 2 4 6 8 10m

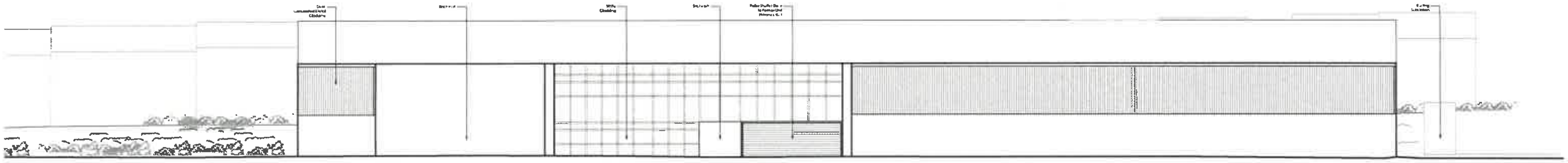
A4087 CAERNARFON ROAD
TREHWFA
TORONNEN
Proposed ALDI Foodstore
113 Car Parking Spaces
58 Car Parking Spaces
Application Area = 12,530sqm / 3.10 acre
Proposed Site Plan - 1:200 scale
15252-101



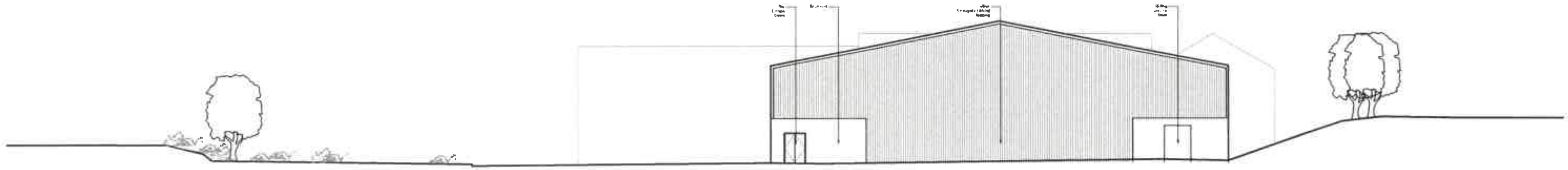
Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE CAERNARFON ROAD BANGOR
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP
Status	PLANNING
Scale	1:100 · Drawing size A1
Date	FEB 2019 · Drawn by EBA
Drawing Title	EXISTING G.A. PLAN
Job/Drg No	15252 - 102 · Rev B

THE HARRIS PARTNERSHIP ARCHITECTS

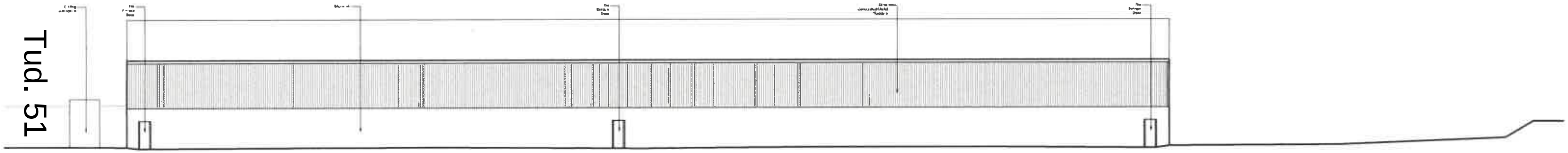

Proposed
ALDI Foodstore
SALES AREA 1,254m²
GROSS INT AREA 1,725m²
GROSS EXT AREA 1,801m²
FFL +39.30
MEETING ROOM
LOBBY
STAFF ROOM
MANAGERS OFFICE
CLEANER
PLANTROOM
ENTRANCE LOBBY
EXIT LOBBY
LOADING BAY
BIN STORE
PROPOSED DEVELOPMENT
FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY
CAERNARFON ROAD
BANGOR
BAMPTON PROPERTY GROUP
PLANNING
1:100
FEB 2019
PROPOSED G.A. PLAN
15252 - 104
THE HARRIS PARTNERSHIP
PROPOSED G.A. PLAN - SCALE 1:100



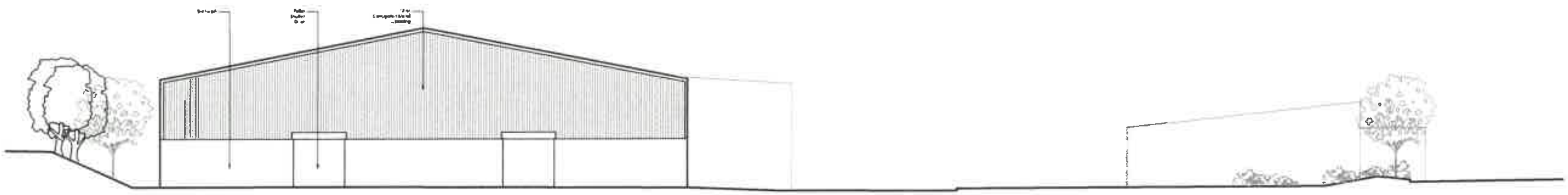
South East Elevation - A



North East Elevation - B



North West Elevation - C



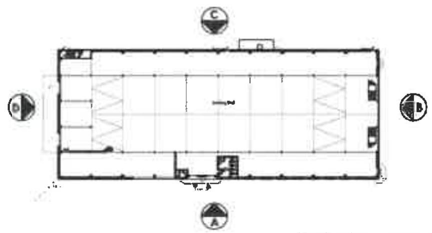
South West Elevation - D

Existing Elevations - 1:200 scale

0 2 4 6 8 10m

SCALE 1:200

CAD file reference



Elevation key - Not To Scale

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
B		Title Block updated.	EBA	SSR
A		Client Title updated.	MM	SSR

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE CAERNARFON ROAD BANGOR
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP
Status	PLANNING
Scale	1:200 — Drawing Size A2
Date	FEB 2019 — Drawn By EBA — Checked SSR
Drawing Title	EXISTING ELEVATIONS
Job-Dwg No	15252 - 103 — Rev B

2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800

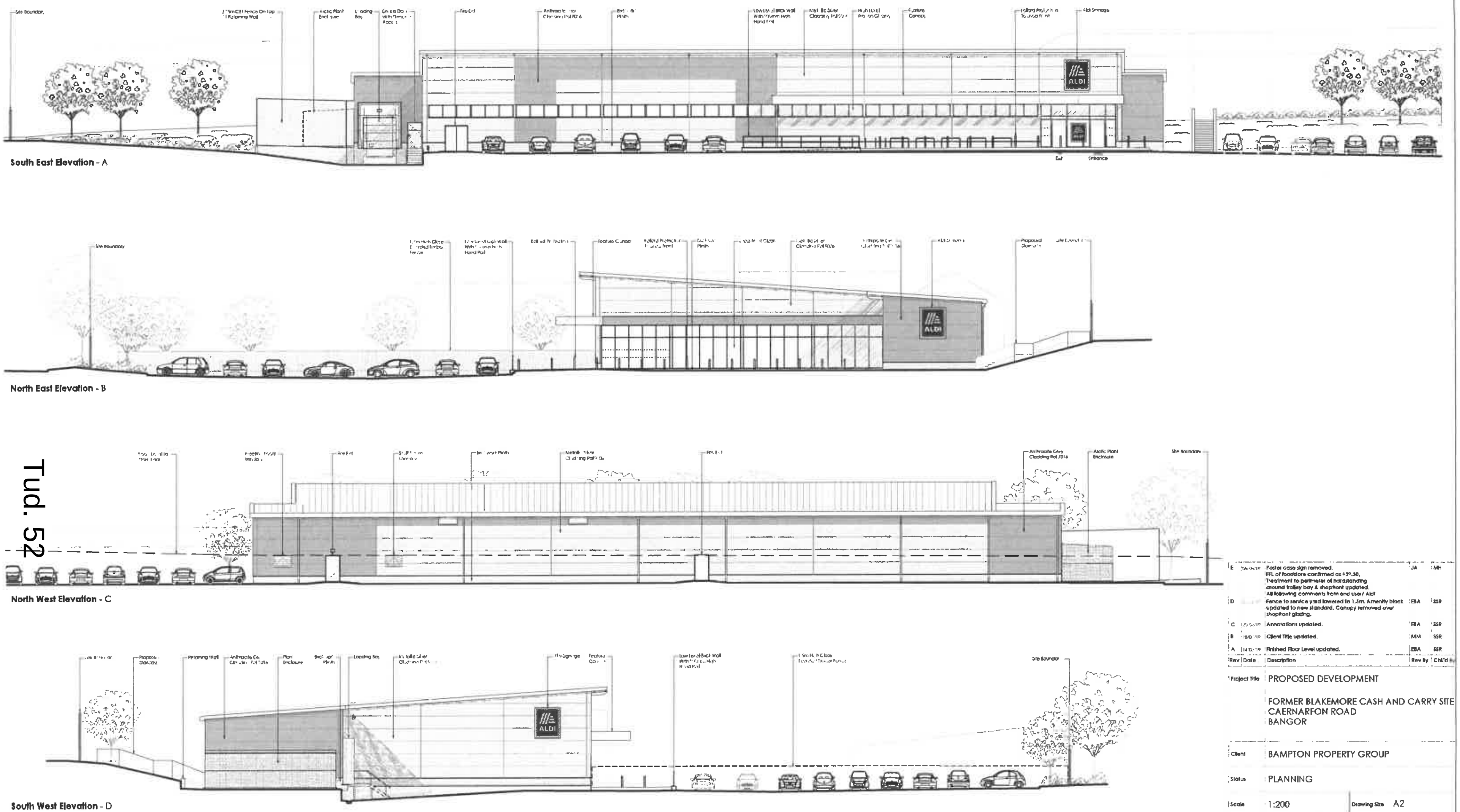
Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555

The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577

101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700

10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215

THE HARRIS PARTNERSHIP ARCHITECTS



South East Elevation - A

North East Elevation - B

North West Elevation - C

South West Elevation - D

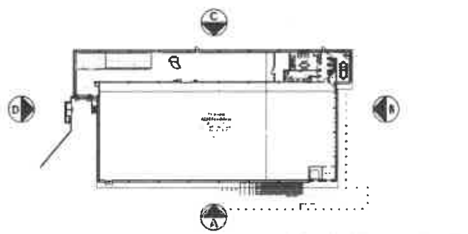
Tud. 52

Proposed Elevations - 1:200 scale

0 2 4 6 8 10m

SCALE 1:200

CAD file reference



Elevation key - Not To Scale

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
E	[illegible]	Poster case sign removed. FFL of foodstore confirmed as +39.30. Treatment to perimeter of hardstanding around trolley bay & shopfront updated. All following comments from end user/ Aldi	JA	MH
D	[illegible]	Fence to service yard lowered to 1.5m. Amenity block updated to new standard. Canopy removed over shopfront glazing.	EBA	SSR
C	[illegible]	Annotations updated.	EBA	SSR
B	[illegible]	Client Title updated.	MM	SSR
A	[illegible]	Finished Floor Level updated.	EBA	SSR

Project Title: PROPOSED DEVELOPMENT

FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE
CAERNARFON ROAD
BANGOR

Client: BAMPTON PROPERTY GROUP

Status: PLANNING

Scale: 1:200 | Drawing Size: A2

Date: JAN 19 | Drawn By: JA | Checked: SSR

Drawing Title: PROPOSED ELEVATIONS

Job-Dwg No: 15252 - 105 | Rev: E

☐ 2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA. t. 01924 291800

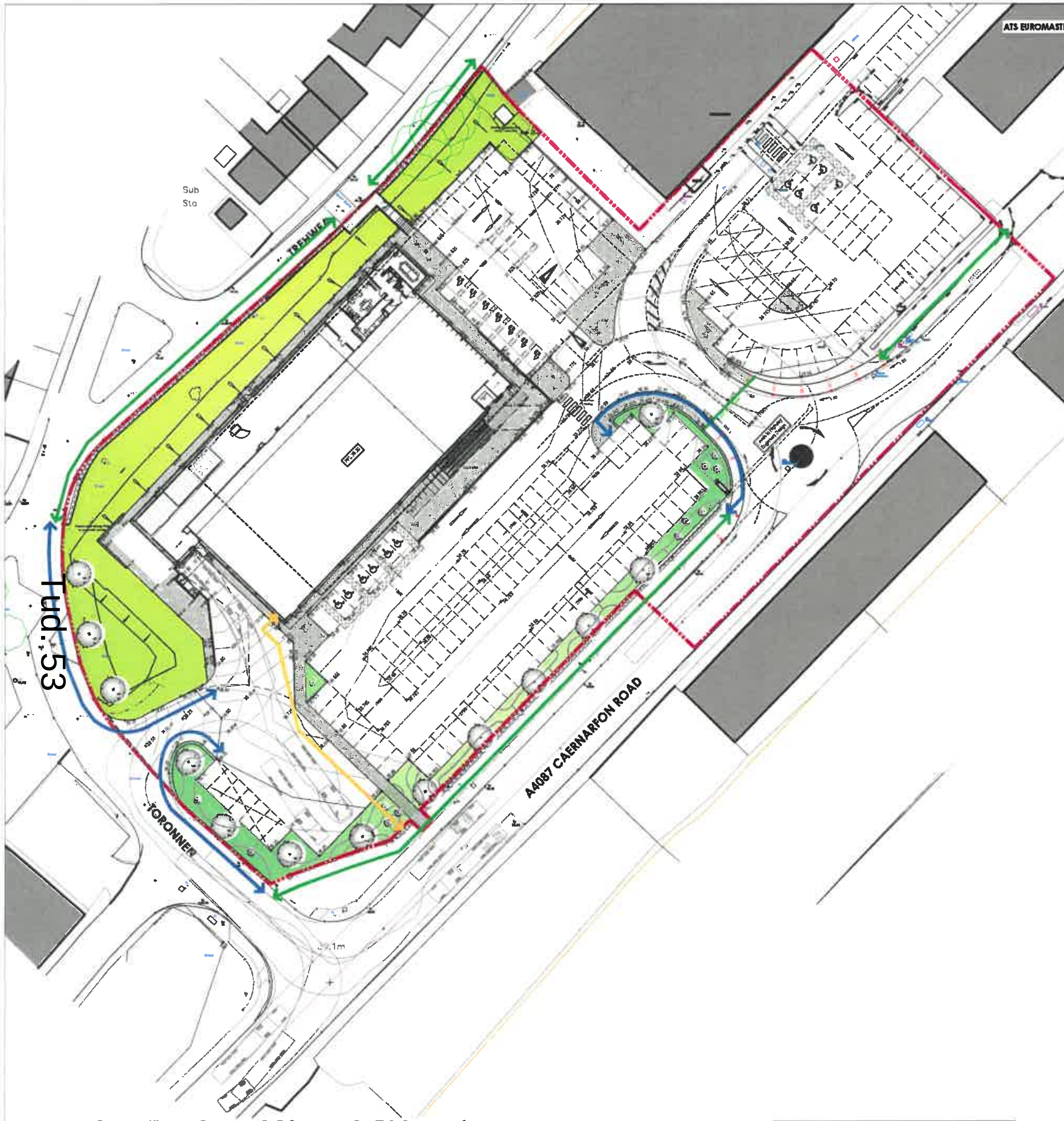
■ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG. t. 0161 2388555

☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB. t. 01908 211577

☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BY. t. 0118 9507700

☐ 10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ. t. 0207 4091215

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com



Tud. 53

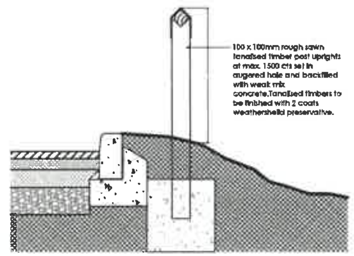
Boundary Treatment Plan - 1:500 scale

0 5 10 15 20 25m
SCALE 1:500

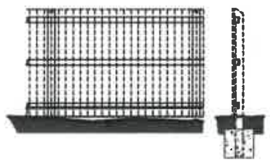
Application Area = 12,530sqm / 3.10 acre

Boundary Treatment As Existing

Timber Knee Rail: 750mm High
Scale 1:20



Close Boarded Timber Fence: 1.5m High
Scale 1:50



All sawn timber to be tanalised.
Decoration:
All timbers to receive 2nd coats of dulux weathershield stain - colour to be confirmed. First coat of stain to be applied prior to erection.
Fence to be boarded to adjacent landowners side only and distance from boundaries to be agreed on site.
Posts:
100 x 100mm Timber posts at 2000mm centres
Fence Boarding:
100mm x 15mm Thick sawn softwood boarding.
Rails:
4no 75 x 75mm Thick sawn softwood horizontal rails bolted to posts.
Gravel Board:
130 x 25mm Thick sawn softwood board.
For landscaping specification refer to Vector Landscapes drawing

EXISTING BOUNDARY 1

EXISTING BOUNDARY 2

EXISTING BOUNDARY 3

Rev	Date	Description	Rev By	Chk'd By
F	09-08-19	Coordinated with updated site plan	JA	MH
E	[illegible]-04-19	Updated in line with latest site plan.	EBA	SSR
D	10-04-19	Boundary updated.	EBA	SSR
C	04-04-19	Fence to Service Yard lowered to 1.5m.	EBA	SSR
B	[illegible]-19	Boundary annotation updated.	EBA	SSR
A	18-0[illegible]-19	Client Title updated.	MM	SSR

Project Title	PROPOSED DEVELOPMENT FORMER BLAKEMORE CASH AND CARRY SITE CAERNARFON ROAD BANGOR
Client	BAMPTON PROPERTY GROUP
Status	PLANNING
Scale	1:500 — Drawing Size A2
Date	FEB 2019 — Drawn By EBA — Checked SSR
Drawing Title	PROPOSED BOUNDARY TREATMENT
Job-Dwg No	15252 - 107 — Rev F

☐ 2 St. Johns North, Wakefield, WF1 3QA t. 01924 291800
■ Carvers Warehouse, 77 Dale Street, Manchester, M1 2HG t. 0161 2388555
☐ The Old Rectory, 79 High Street, Newport Pagnell, MK16 8AB t. 01908 211577
☐ 101 London Road, Reading, RG1 5BY t. 0118 9507700
☐ 10 Gees Court, St Christophers Place, London, W1U 1JJ t. 0207 4091215

THE HARRIS PARTNERSHIP
ARCHITECTS
www.harrispartnership.com

CAD file reference

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif:	**C19/0716/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**29/07/2019**
Math y Cais:	**Llawn - Cynllunio**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd a llecynau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa**
Lleoliad:	**Tŷ Menai a Llwyn Brain, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor, LL57 4HJ**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**GWRTHOD**

1. Disgrifiad:

1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd adeiladau Tŷ Menai/*Technium* a Llwyn y Brain (cyn- safle Cyfoeth Naturiol Cymru) sydd wedi eu lleoli yn gyfagos â'i gilydd ar safle Cyflogaeth Parc Menai ac sydd ar hyn o bryd yn wag o'u Dosbarth Defnydd B1 (swyddfeydd a storfa gysylltiedig) presennol i ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysg). Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud gyda darparu llecynnau parcio ychwanegol, llwybrau credded, safle bws a rhodfa. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-

- Bydd 8,976 medr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfeydd presennol y ddau adeilad uchod yn cael eu trosi i ddiben defnydd addysg Grŵp Llandrillo-Menai ac nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newidiadau allanol nac estyniadau i'r adeiladwaith presennol.
- Rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar gyfer cyfanswm o oddeutu 700 o fyfyrwyr, 111 o ddarlithwyr llawn amser a 339 o ddarlithwyr rhan amser er na fyddent oll ar y campws yr un pryd.
- Mae darpariaeth presennol ar gyfer 257o lecynnau parcio ynghyd â 10 llecyn i'r anabl a 5 llecyn ar gyfer bysys mini, bydd y ddarpariaeth hon yn parhau. Fodd bynnag, bydd rhodfa mynediad newydd yn cael ei chreu i'r gogledd o'r safle er mwyn cysylltu'r safle bws arfaethedig gyda'r rhwydwaith ffyrdd mewnol presennol.
- Bwriedir ymgymryd gyda elfen o dirlunio o amgylch ardal y safle bws.
- Creu rhodfa droed i gysylltu safle Llwyn y Brain gyda Tŷ Menai. Bwriedir hefyd creu llwybr troed i gysylltu Llwyn y Brain gyda Ffordd Penlan a'r safle bws arfaethedig.

1.2 Saif y safle yng nghornel de-orllewin Safle Cyflogaeth Parc Menai sydd wedi ei warchod ar gyfer Defnydd Busnes B1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r bwriad yn ymwneud gyda adeiladau eithaf sylweddol eu maint sydd yn cael eu gwasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth hyd at gylchfan Parc Menai a'r gefnffordd A.487. Mae'r safle yn mesur oddeutu 2.9ha ac yn rhannol wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Dirwedd Arbennig ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir coed wedi eu gwarchod gan orchymyn coed gerllaw'r safle gyda nifer o adeiladau rhestredig wedi eu lleoli oddi fewn i 500m o safle'r cais.

1.3 Cyflynwyd y cais gan fod Grŵp Llandrillo-Menai yn chwilio am safle i ail-leoli eu prif gampws sydd yn bresenol wedi ei leoli ar Ffordd Ffriddoedd (gan gynnwys yr adeilad rhestredig gradd II cyn Ysgol Friars) ym Mangor. Yn ôl y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, y prif reswm dros y bwriad o ail-leoli yw oherwydd fod yr adeiladwaith a'r strwythurau cysylltiedig ar y campws presennol wedi dirywio ac nad ydynt mwyach i fyny i safonau cyfredol dysgu ac iechyd a diogelwch. Dywed yr ymgeisydd y byddai ail-leoli i gampws newydd yn galluogi'r mudiad addysgol i greu Canolfan Rhagoriaeth ar gyfer cyfryngau creadigol a digidol, ail-leoli oddeutu 200 o ddysgwyr o Langefni i Fangor, osgoi dyblygiad curruclum diwydiant gwasanaeth ar draws y Grŵp yng ngogledd orllewin Cymru a gwella safon dysgu.

1.4 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio, Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth ym Mangor ynghyd â Chynllun Teithio. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl1 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn fwriad

a ddisgrifir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

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 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA2 – cyfleusterau cymunedol.

Polisi ISA3 – datblygiadau addysg bellach ac uwch.

Polisi TRA1 – datblygiadau rhwydwaith cludiant.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PS13 - darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus.

Polisi CYF1 - gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Polisi – CYF5 - defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

Polisi AT1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

2.4 **Polisïau Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT23: Datblygu Economaidd (2014).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais rhif 3/25/147E - estyniad i'r parc busnes wedi ei ganiatáu ym Medi, 1990.

3.2 Cais rhif 3/25/147X - codi swyddfa a mannau parcio wedi ei ganiatáu yn Ebrill, 1995.

3.3 Cais rhif 3/25/147Y - codi adeilad ar gyfer storio wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 1995.

3.4 Cais rhif 3/25/476 - codi adeilad ar gyfer storio a swyddfa newydd wedi ei ganiatau yn Nhachwedd, 1995.

3.5 Cais rhif C99A/0655/25/LL - codi adeilad un llawr ar gyfer defnydd B1, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu yn Chwefror, 2000.

3.6 Cais rhif C01A/0660/25/LL - codi adeilad ar gyfer busnes technoleg ddatblygedig, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu yn Rhagfyr, 2001.

3.7 Cais rhif C02A/0479/25/LL - codi adeilad ar gyfer busnes technoleg ddatblygedig, llecynnau parcio a thirlunio (cynllun diwygiedig) wedi ei ganiatáu ym medi, 2002.

3.8 Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais rhif Y19/000391 ar gyfer Defnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl). Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan:-

- Bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA3 o'r CDLL parthed datblygiadau addysg bellach ac uwch. Byddai angen i unrhyw gais cynllunio gynnwys asesiad cynhwysfawr o addasrwydd safleoedd presennol Grŵp Llandrillo-Menai a rhesymau pan na ellir defnyddio'r safleoedd hyn drwy ymgymryd â gwaith gwelliannau, cynnal a chadw. Rhaid rhoi ystyriaeth hefyd i safleoedd sy'n agos at y campws presennol, safleoedd ar hap ynghyd a safleoedd eraill o fewn ffin datblygu Bangor.
- Byddai'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r CDLL sy'n diogelu a gwarchod safleoedd oddi fewn i Safleoedd Cyflogaeth ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes (defnydd B1 yn achos Parc Menai).
- Byddai'r bwriad yn groes i nifer o feini prawf Polisi CYF5 parthed defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol.
- Trafnidiaeth – mae elfennau o'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r ymholiad cyn cyflwyno cais angen archwiliadau pellach.

- Gofynion parcio – byddai darpariaeth parcio presennol yn anigonol ar gyfer y defnydd arfaethedig gan olygu byddai cerbydau yn cael eu parcio ar gerbydlon lonydd cyfagos.
- Cysylltiadau beicio/cerddwyr – nid oes cysylltiadau cerdded/beicio ffurfiol o'r safle i'r rhwydwaith presennol.
- Cynaladwyedd y safle - pryder ynglŷn ag ail-leoli cyfleuster addysgol sylweddol o safle cynaliadwy a hygyrch o fewn i ddinas i safle sydd wedi ei leoli ymhell y tu allan i Fangor gyda chyfleusterau cyfyngedig a chysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus.
- Asedau treftadaeth - bwysig bod gosodiadau adeiladau rhestredig, henebion a'r Dirwedd o Ddiddordeb Eithriadol Hanesyddol yn cael eu diogelu. Credir mai effaith cyfyngedig byddai'r fath fwriad yn cael ar asedau treftadaeth gyfagos.
- Y safleoedd presennol (Ffordd Ffriddoedd ac Ysgol Friars) - angen cyflwyno cyfiawnhad cryf gydag unrhyw gais cynllunio pam na ellir uwchraddio'r campws a'r adeiladwaith presennol er mwyn ymateb i ofynion dyfodol addysgol y Grŵp.
- Oblygiadau economaidd – Mae'r Cyngor eisoes wedi datgan bod diffyg safleoedd cyflogaeth o fewn yr ardal. Ystyrir, o bosib, byddai ymgymryd a gwaith i'r adeiladwaith presennol yn ei gwneud hi'n fwy deniadol ar gyfer defnydd B1.
- Cynllun Adfywio Canol Dref Bangor – mae'r ddinas yn gwynebu nifer o heriau ac mae ei ddynodiad fel Canolfan Is-ranbarthol yn cael ei danseilio gan ddatblygiadau ar gyrion Bangor sydd, yn eu tro, wedi effeithio hyfywdra canol y ddinas. Credir byddai ail-leoli'r campws yn effeithio'n andwyol ar hyfywdra a swyddogaeth canol y ddinas gan leihau y niferoedd o fobl sy'n ymweld yno.
- Effaith ar Barc Menai - mae'r Parc yn un o'r safleoedd cyflogaeth mwyaf llwyddiannus Gwynedd a byddai caniatáu defnydd D1 ar y safle hwn yn debygol o effeithio'n andwyol ar batrwm defnydd tir o fewn y Parc ei hun ac yn ei wneud yn llai deniadol i ddefnyddwyr busnes B1 leoli yno.
- Mynediad a thraffig - mae'r dalgylch eisoes yn wynebu trafnidiaeth drom ac mae tagfeydd yn broblem ddyddiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a byddai lleoli'r fath ddefnydd o fewn Parc Menai yn debygol o waethygu'r sefyllfa hwn.
- Casgliadau - mae gan yr ACLl bryderon sylfaenol parthed yr egwyddor o leoli defnydd sydd o fewn Dosbarth Defnydd D1 o fewn safle sydd wedi ei warchod fel safle cyflogaeth yn y CDLl ar y Cyd. Byddai angen cyfiawnhad cryf a chadarni fynd yn groes i'r Cynllun Datblygu cyfredol a byddai angen dilyn y prawf dilyniannol yn unol â gofynion Polisi ISA3 o'r CDLL. Pe byddai digon o dystiolaeth i gyfiawnhau'r bwriad y ddau brif ystyriaeth cynllunio byddai effaith dichonol trafnidiaeth gan ystyried problemau presennol ynghyd a'r elfen o gynaladwyaeth a'r rheswm y tu ôl i ail-leoli cyfleuster addysgiadol sylweddol o safle canol Dinas i safle ar ben ei hun sydd wedi ei leoli y tu allan i'r ddinas.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Tra nad oedd sail i wrthwynebu mynegwyd pryder ynglŷn ag oblygiadau cynnydd mewn traffig i mewn ac allan o Barc Menai a chylchfan Pont Britannia.
Uned Drafnidiaeth:	Wedi cael trafodaethau diweddar gyda'r ymgeisydd parthed pryderon yr Uned yn ymwneud a materion lefelau parcio, gwasanaethau cludiant, pellter i feicio a cherdded i'r safle ynghyd a threfn parcio bysiau o fewn y safle. Yn ystod y cyfnod o baratoi'r adroddiad hwn i Bwyllgor nid oedd y wybodaeth yma i law.

Mae'r asiant wedi awgrymu fod cynlluniau diwygiedig am gael eu cyflwyno i geisio cyfarch y pryderon ond nid oedd rhain wedi eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad i Bwyllgor ac, felly, mae'r pryderon am y bwriad yn dal i sefyll.

Adran Economi a Chymuned:

1. Effaith ar Barc Menai

   Mae safle Parc Menai yn un o safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus yng Ngwynedd. Mae'n cynnig amgylchedd o safon ac yn darparu safleoedd ac eiddo i ystod eang o gyflogwyr. Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Mae pryder y gallai agweddau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau D1 (yn cynnwys colegau) gael effaith ar ansawdd y safle a dylid sicrhau fod mesurau mewn lle i'w rheoli.

2. Defnydd Cyflogaeth B1

   Mae Parc Menai wedi ei ddynodi fel prif safle cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol, ac mae polisi CYF 1 yn gwarchod defnydd cyflogaeth ar y safleoedd hyn. Deallir fod materion yn codi o safbwynt dyluniad / gosodiad presennol Tŷ Menai, ac mae'n bosib y byddai ymateb i'r materion hyn yn hwyluso defnydd cyflogaeth hyfyw. Ni ystyrir for gor-ddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn y cyffiniau, yn arbennig felly eiddo yn fwy na 2,000 metr sgwâr. Mae galw am unedau sylweddol o ansawdd sydd yn gost effeithiol yn Ardal Bangor, ac yn ystod y 3 blynedd diwethaf, bu i'r Adran dderbyn 91 o ymholiadau am eiddo busnes yn ardal Bangor.

3. Mynediad a thraffig

   Mae patrymau traffig trwm eisoes yn perthyn i Barc Menai - gyda thagfeydd traffig yn nodwedd ddyddiol (yn arbennig yn gynnar yn y bore a diwedd pnawn). Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fusnesau, boed yn gwaethygu'r tagfeydd traffig ac / neu arwain at gynydd mewn parcio ar ffyrdd o fewn Parc Menai.

4. Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor

   Mae dinas Bangor yn wynebu sawl her - a chyflwr a pherfformiad canol y ddinas yn tanseilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Dros y blynyddoedd, mae'r ddinas wedi gweld amryw o fuddsoddiadau ar y cyrion (e.e. Ffordd Caernarfon) sydd wedi effeithio yn andwyol ar hyfywedd canol y

ddinas. Rhan o gynllun Adfywio'r ddinas yw cynyddu gweithgareddau a defnydd yng nghanol y ddinas.

Byddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at ail-leoli gweithgareddau'r Coleg at gyrion y ddinas. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau hwylus. Byddai ail-leoli'r campws i gyrion y ddinas yn debygol o danseilio prysurdeb a swyddogaeth ganol y ddinas, a lleihau nifer o bobl yn ymweld â'r canol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Amodau parthed diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle ynghyd ag amod gwaredu dŵr wyneb o'r safle i'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
CADW:	Ni fydd y bwriad arfaethedig yn amharu'n andwyol ar osodiad unrhyw ased treftadaeth gofrestredig gyfagos.
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymreig:	Er nad oes ymateb i'r cais wedi ei dderbyn mae'r sylwadau a gyflwynwyd yn dilyn y broses ymgynghori cyn cyflwyno cais yn datgan bydd gwrthwynebiad i unrhyw gais a fyddai'n golygu ymestyn allan i Stad y Faenol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim sylwadau i'w gwneud.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Adran yr Economi a'r Seilwaith (Trafnidiaeth) Llywodraeth Cymru:	Er nad oes ymateb i'r cais wedi ei dderbyn mae'r sylwadau a gyflwynwyd yn dilyn y broses ymgynghori cyn cyflwyno cais yn datgan nad oes bwriad rhoi cyfarwyddyd yn yr achos hwn.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd defnyddwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder ynglŷn â chynnydd mewn trafnidiaeth - yn ystod oriau prysur mae tagfeydd ar gylchfan Pont Britannia/Parc Menai yn ddyddiol. Oes arolwg wedi ei wneud ar effeithiau traffig pe caniateir y cais hwn?

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu cyfleuster addysgol ar safle'r cais wedi ei osod allan ym Mholisi ISA3 o'r CDLL sy'n ymwneud â datblygiadau addysg bellach ac uwch. Yn unol â gofynion y polisi hwn caniateir cynigion ar gyfer cyfleusterau newydd neu estyniadau i adeiladau presennol ar gyfer dibenion academaidd neu gefnogol cyn belled fod ystyriaeth yn cael ei roi i raddfa, lleolaid, dyluniad, mwynderau a chludiant. Wrth ystyried addasrwydd y safle hwn ym Mharc Menai ar gyfer defnydd addysgol dylid sicrhau fod y *prawf dilyniannol* wedi ei ymgymryd gan roi blaenoriaeth:-

1. *Yn gyntaf, ar safleoedd addysg bellach ac uwch presennol; neu*
2. *Yn ail, ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol.*

5.2 Cadarnheir nad yw'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli ar safle presennol y coleg (campws Ffordd Ffriddoedd ac Ysgol Friars) ac, felly, nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf cyntaf. Parthed yr ail brawf, ni ystyrir fod cysylltiad ffisegol agos rhwng safle'r cais hwn a safle presennol Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai. Mae oddeutu pellter o 230m rhwng y ddau safle gan ddilyn y rhwydwaith ffyrdd/llwybrau troed cysylltu gydag adeiladwaith amrywiol a llecynnau agored rhyngddynt. Yn ogystal, safle bychan sy'n arbenigo mewn Celf a Dylunio sydd gan Grwp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar hyn o bryd ac nid campws fel a welir yn Ffriddoedd.

5.3 Yn sgil yr uchod, ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r ddau flaenoriaeth lleoliadol sydd wedi ei osod allan ym Mholisi ISA 3 a chan hynny bydd angen ymgymryd ag asesiad o brawf dilynianol er mwyn canfod os yw egwyddor y bwriad yn cydymffurfio â'r arweiniad a nodir ym Mholisi ISA 3 a'i pheidio. Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys asesiad o addasrwydd safleoedd presennol yr ymgeisydd (y prif gampws ar Ffordd Ffriddoedd ynghyd a champws Ysgol Friars) a pham nad yw'r rhain yn addas i'w haddasu/moderneiddio ar gyfer anghenion y coleg. Daw'r asesiad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais i'r casgliad bod cyfyngiadau ffisegol, ymarferol ac ariannol yn gysylltiedig ag unrhyw waith moderneiddio/uwchraddio'r safleoedd/adeiladwaith hyn. Cyfeirir hefyd at gampws y *George*, Prifysgol Bangor ger y Fenai. Oherwydd amserlen strategaeth y Brifysgol yn gysylltiedig â safle'r George ni fyddai'n cyd-fynd ag amserlen ail-leoli Grŵp Llandrillo-Menai ac, felly, mae'r asesiad yn ystyred nad oedd y safle hwn yn safle addas ar gyfer ail-leoli'r coleg.

5.4 Mae ystyriaeth hefyd o fewn y Datganiad Cynllunio yn cael ei roi i'r dynodiad tai sydd wedi ei adnabod yn y CDLL ar safle ger cyn-Ysgol Friars ac sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Diystyrwyd y safle hwn gan yr asiant ar sail y dynodiad tai yn unig ond

nid oes tystiolaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cyfiawnhau, yn ddi-amheuol, pam na ellir defnyddio'r safle pendol hwn ar gyfer ail-leoli'r coleg yn enwedig o gofio ei fod wedi ei leoli yn union gyfochrog a champws presennol Grwp Llandrillo-Menai ac o gofio byddai'r adleoliad yn golygu fod yna gyfle (mae'n debyg) i ail-ddatblygu'r safle presennol ar gyfer defnyddiau amgen, gan gynnwys tai.

5.5 Yn ychwanegol i Bolisi ISA3 uchod sydd yn benodol ymwneud â sefydlu priodoldeb egwyddor y bwriad, mae Polisi PS13 ynghyd a Pholisi CYF1 o'r CDLL hefyd yn berthnasol. Mae'r ddau bolisi yma yn gwarchod y safle a'r unedau sydd arnynt (Tŷ Menai a Llwyn y Brain) ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn, ymchwil a datblygu a swyddfeydd). Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr unedau i fod yn Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysgiadol). Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y CDLl yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth, 2012. Mae'r CDLl yn ceisio sicrhau fod darpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gael ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir, yn y cyswllt hwn, ei bod yn hanfodol sicrhau fod y rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi eu lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol. Ymhellach, mae Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru wedi cael ei baratoi sydd yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio adnabod sut gall y safleoedd hyn ddiwallu'r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. O fewn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru. Mae safle Parc Menai yn cael ei gydnabod fel safle Strategol Isranbarthol ac yn unol â Pholisi CYF1 fe'i diffinnir fel prif safle cyflogaeth.

5.6 Yn unol â Pholisi CYF5 o'r CDLL ynghyd â chynnwys NCT23: Datblygu Economaidd (para. 4.6) mewn **achosion arbennig yn unig** y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth presennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf canlynol:-

1. *Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;*
2. *Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;*
3. *Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;*
4. *Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;*
5. *Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;*
6. *Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.*

5.7 Mae'r Datganiad Cynllunio sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd yn nodi mai dim ond un neu fwy o'r meini prawf sydd angen cydymffurfio â hwy wrth ystyried y cais hwn a bod hynny'n cael ei hadlewyrchu'n genedlaethol yn y ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd. Fodd bynnag, gan ystyried na ellir delio gyda'r bwriad hwn fel 'achos arbennig' (oherwydd diffyg cydymffurfiaeth hefo Polisi ISA3) ni ystyrir ei bod yn briodol/angenrheidiol i asesu egwyddor y bwriad yn erbyn y meini prawf a gynhwysir ym Mholisi CYF 5.

5.8 Fodd bynnag, er mwyn sicrhau tryloywder ac mewn ymateb i'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r pecyn gwybodaeth yn gysylltiedig â'r cais,

mae'r canlynol yn cynnwys asesiad diduedd o gydymffurfiaeth y bwriadâa'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys o fewn Polisi CYF 5. Pe byddai egwyddor y bwriad yn cydymffurfio'n llawn a Pholisi ISA 3 a bod y Cyngor yn argyhoeddedig fod y bwriad yma yn 'achos arbennig', yna ystyrir yn briodol fod y bwriad yn yr achos yma yn cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a gynhwysir o fewn y polisi a hynny'n benodol oherwydd, fel nodwyd eisoes, rôl Parc Menai fel prif safle cyflogaeth o fewn Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru ac yn sgil ei rôl fel prif safle cyflogaeth o fewn y CDLl.

5.9 Mae'r maen prawf cyntaf yn datgan yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth. Mae'r ymgeisydd wedi datgan bod Tŷ Menai yn dioddef o wendidau dylunio ac nid yw mwyach yn addas ar gyfer defnydd busnes. Nodwyd nad yw cynllun mewnol yr uned yn adlewyrchu'r angen am y fath o unedau busnes sy'n bodoli o fewn y farchnad gyfredol. Ymhellach, nodir y Datganiad Cynllunio fod yr uned hon wedi bod yn destun cymhorthdal sylweddol yn y gorffennol gan Lywodraeth Cymru a chredir nad yw'n gynaliadwy'n ariannol i'r dyfodol. Mae Llwyn y Brain yn uned wag ers i swyddfa Cyfoeth Naturiol Cymru ail-leoli ac mae angen gwaith sylweddol arno er mwyn cydymffurfio â gofynion a safonau unedau busnes cyfredol. Er y rhesymau uchod, nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n amlygu'r ymdrech bod y ddwy uned wedi cael eu marchnata ac, yn y cyswllt hwn, ystyrir ei bod yn hanfodol derbyn cyfiawnhad grymus o'r fath (sy'n cynnwys y safle yn ei gyfanrwydd yn hytrach nag ar wahân). Credir bod cyfnod parhaus o 12 mis ar gyfer marchnata'r ddau safle yn briodol yn yr achos hwn a byddai cyflwyno tystiolaeth o'r fath yn sicrhau na fydd yr unedau yn debygol o gael eu hail-ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd mae'r unedau wedi cael eu gwarchod ar eu cyfer (h.y. dosbarth Defnydd B1).

5.10 Mae'r ail faen prawf yn datgan i brofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Mae'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys asesiad cychwynnol o ran yr angen ar gyfer safleoedd cyflogaeth a defnyddiau swyddfa ac asesiad o ran y ddarpariaeth sydd eisoes yn bodoli. Mae'r asesiad o angen ac ymholiadau ar gyfer safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau yn seiliedig ar fas data sydd yn cael ei gadw gan gwmni lleol yn unig ac, er bod y wybodaeth yma yn ddefnyddiol, byddai'n briodol cynnal asesiad mwy cynhwysfawr o'r angen a'r galw ar gyfer safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn seiliedig ar Fôn a Gwynedd gyfan a chredir nad yw'n cydnabod statws Bangor fel Canolfan Isranbarthol o fewn y CDLl (Polisi CYF1). Nodir hefyd bod yr asesiad yn adnabod angen ar gyfer math penodol o unedau busnes (unedau mentrau bach a chanolig) ac er cydnabyddir bod cyfyngiadau yn perthyn i Tŷ Menai a Llwyn y Brain byddai'n fuddiol derbyn gwybodaeth ynglŷn â'r posibilrwydd o ail-osod/newid ffurf/addasu'r adeiladau presennol er mwyn eu gwneud yn fwy deniadol i'r galw sy'n cael ei adnabod fel rhan o'r astudiaeth ei hun (h.y. unedau busnes bach a chanolig). Yn ychwanegol i'r pryder uchod ac fel y cyfeirwyd ato uchod, mae Adran Economi a Chymuned y Cyngor yn datgan nad oes gor-ddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn cyffiniau safle'r cais yn arbennig eiddo/unedau sydd yn fwy na 2,000m2. Mae galw am unedau o ansawdd sydd yn gost effeithiol yn ardal Bangor ac yn ystod y 3 mlynedd diwethaf derbynwyd 91 ymholiad am eiddo busnes yn yr ardal. Byddai caniatau'r cais hwn, felly, yn golygu colli unedau/eiddo busnes o ansawdd ac o bosib yn amddifadu busnesau a all fod a diddordeb i sefydlu ar y safle hwn yn y dyfodol.

5.11 Mae'r trydydd faen prawf yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth presennol gael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig safle'r cais yw ar gyfer Defnydd Busnes B1 sy'n cydymffurfio â defnydd a

gwarchodaeth y ddau safle ar gyfer defnydd busnes ysgafn ynghyd â swyddfeydd/ymchwil a datblygu. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd â chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn ei gyfanrwydd. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bod defnydd B1 na gweithgareddau cysylltiedig a oedd yn deillio o safle'r cais (mae'r safle, erbyn hyn, yn segur) wedi amharu'n andwyol ar gymeriad, ansawdd na delwedd y parc busnes ei hun.

5.12 Mae'r pedwerydd maen prawf yn datgan na ddylai datblygiad gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos. Mae paragraff eglurhaol 6.3.44 o'r polisi yn datgan yn glir y dylid sicrhau nad yw integriti safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu gan y defnydd arfaethedig. Yn ychwanegol, dylid sicrhau na fyddai'r defnydd arfaethedig yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle. Mae amcanion y canllaw hwn yn cael eu hadlewyrchu ym mharagraff 4.6.7 o'r ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd sy'n datgan - *wrth reoli'r gwaith o gadw a rhyddhau safleoedd cyflogaeth bresennol dylai awdurdodau geisio sicrhau nad oes unrhyw gyfaddawdu ar integriti'r safleoedd cyflogaeth sy'n weddill.* Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 yn ymhelaethu ar y cyngor uchod drwy ddatgan - *dylid rhoi ystyriaeth ofalus i nodweddion safleoedd cyflogaeth strategol er mwyn sicrhau bod ganddynt rinweddau unigryw.*

5.13 Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan byddai'r defnydd arfaethedig yn hunangynhwysol ac ni fyddai'n amharu'n uniongyrchol ar unedau eraill o fewn Parc Menai. Dywed bod Cyngor Cenedlaethol yn hybu busnesau o'r un diwydiant neu sydd â diddordeb cyffredin i leoli gyda'i gilydd gan rannu cyfleusterau ac isadeiledd a bod Polisi ISA3 hefyd yn caniatáu cyfleusterau addysg a hyfforddiant neu sefydliadau tebyg sy'n gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau yn cael eu lleoli ar dir cyflogaeth a warchodir neu a ddynodwyd.

5.14 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r ymgeisdd yn cyfeirio at geisio cyfiawnhau'r bwriad o ail-leoli brif gampws Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar sail bod yr ail ran o Bolisi ISA3 yn caniatáu cyfleusterau addysg a hyfforddiant neu sefydliadau tebyg sy'n gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau yn cael eu lleoli ar dir cyflogaeth a warchodir neu a ddynodwyd. Fodd bynnag, mae'r ail ran o'r polisi hwn yn ymwneud â gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau sy'n annog busnesau yn seiliedig ar wybodaeth neu fusnesau arbenigol **nad** ydynt yn gysylltiedig â sefydliad addysg uwch sy'n bodoli eisoes. Mae'r cais hwn yn ymwneud â darparu sefydliad addysg bellach ac uwch ac, felly, nid yw'r rhan yma o'r polisi yn ystyriaeth perthnasol.

5.15 Mae'r ymgeisydd eisoes yn ymwybodol o'r pryder sydd gan y Swyddogion Cynllunio parthed yr effaith bosibl byddai defnydd addysg bellach ac uwch yn cael ar ddefnydd cyflogaeth y parc busnes. Mae Adran Economi a Chymuned yn Cygor yn datgan nad oes amheuaeth bod Parc Menai yn un o'r safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddianus y Sir gan iddo gynnig amgylchfyd o ansawdd ac yn darparu safleoedd/adeiladwaith cyflogaeth i ystod eang o gyflogwyr. Maent yn awyddus i sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Maent hefyd yn pryderu y gallai agweddau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau D1 (yn cynnwys colegau) gael effaith ar ansawdd y safle a dylid sicrhau fod mesurau mewn lle i'w rheoli. Wrth ystyried y casi hwn fe gredir byddai lleoli defnydd addysgol ar y safle yn tanseilio delwedd ac integriti y rhan yma o'r parc busnes ar sail natur y defnydd arfaethedig (ble mae mynd a dod yn elfen anochel o weithgaredd y defnydd arfaethedig) ynghyd â'r aflonyddwch cyffredinol (cymysg o gerbydau a myfyrwyr) a fyddai'n deillio'n ddyddiol o'r cyfleuster ei hun. Yn wir, rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar

gyfer oddeutu 700 o fyfyrwyr, 111 o ddarlithwyr llawn amser a 339 o ddarlithwyr rhan amser ac, er na fyddent oll ar y campws yr un pryd, nid yw Swyddogion yn argyhoeddedig na fyddai'r fath dwysedd a'r natur o ddefnydd yn cael effaith andwyol a negyddol ar y defnyddiau cyflogaeth presennol o fewn y parc neu'r cyfleoedd i ddenu buddsoddiad a datblygu'r safle cyflogaeth yn y dyfodol.

5.16 Mae'r pumed maen prawf yn ymwneud â sicrhau nad oes safle arall amgen ar gael ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae gofynion y maen prawf yma yn cyd-fynd gyda gofynion o ran y prawf dilyniannol a gynhwysir ym mholisi ISA3. Fel ategwyd yn yr asesiad uchod nid yw Swyddogion wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod y prawf dilyniannol yn datgan pam na ellir ail-leoli'r coleg ar safleoedd eraill mwy addas gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i safleoedd addysg bellach ac uwch presennol neu ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Mae Adran Economi a Chymuned eisoes wedi mynegi eu pryder ynglyn ag effaith negyddol o ail-leoli'r brif gampws o Ddinas Bangor i Barc Menai gan y byddai'r fath fwriad yn tanseilio amcanion Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor sydd yn ceisio adfywio canol y ddinas. Mae canol y ddinas yn wynebu sawl her gyda'i gyflwr a pherfformiad yn tanseilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau trafnidiaeth hwylus. Ers rhai blynyddoedd bellach, mae'r ddinas wedi gweld amryw o fuddsoddiadau ar y cyrion (e.e. Ffordd Caernarfon) sydd wedi effeithio'n andwyol ar hyfywedd canol dinas Bangor. Bwriad y Cynllun Adfywio yw cynyddu'r gweithgareddau a defnyddiau yng nghanol y ddinas ei hun. Ystyrir, felly, byddai'r bwriad o ail-leoli'r prif gampws y coleg o safle sydd wedi ei leoli o fewn y ddinas i safle ar gyrion allanol y ddinas yn tanseilio prysurdeb, swyddogaeth ynghyd â rôl a hyfywedd canol dinas Bangor sydd yn cael ai adnabod fel Canolfan Isranbarthol yn y CDLL.

5.17 Gan ystyried yr asesiad uchod credir nad yw egwyddor y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd, yn dderbyniol a chan hynny ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA3, CYF1 na CYF5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

5.18 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-orllewinol Parc Menai ac yn cynnwys adeiladau gwag, rhwydwaith ffyrdd a llwybrau troed, llecynnau parcio ynghyd â thirweddu sefydledig. Bydd y prif olygfeydd cyhoeddus o'r safle o gyfeiriad y dwyrain ac oddi fewn i Parc Menai ei hun. Mae cefnlen o goedlannau rhannol i'r de ac i'r gorllewin o'r safle gyda'r safle ei hun yn cynnwys adeiladau/strwythurau cyfoes eu dyluniad a'u hedrychiadau. Nid oes bwriad i ymestyn nac i newid edrychiadau allanol yr adeiladau a bydd unrhyw waith allanol wedi ei gyfyngu i ail-wampio rhannau o'r seilwaith presennol er mwyn darparu llwybrau troed/beics a llecyn parcio/troi ar gyfer cludiant fydd yn gwasanaethu'r cyfleuster addysgol. Bydd y gwaith yma wedi ei gyfyngu i gwrtil y safle presennol yn unig. Credir na fyddai'r fath waith yn tanseilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun lleol ac o ganlyniad mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.19 Er bod y safle wedi ei leoli ar gyrion de-gorllewinol Parc Menai lleolir amrywiaeth o ddefnyddiau busnes B1 gerllaw. Mae defnyddiau blaenorol yr adeiladau sydd ar safle'r cais yn amrywio o ddefnydd swyddfeydd, diwydiant ysgafn, labordai ynghyd â gwaith ymchwil a datblygu. Er bod defnydd B1 o'r safle yn cynhyrchu rhywfaint o aflonyddwch swn ar sail symudiadau cerbydau a cherddwyr (ar lefel a graddfa sy'n adlewyrchu natur symudiadau a gweithgareddau'r parc busnes yn gyffredinol) ac er

nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan ddefnydwwyr y parc busnes i'r perwyl hyn yn dilyn y broses ymgynghori statudol, credir byddai darparu cyfleuster addysg bellach ac uwch ar safle'r cais yn golygu newid yn natur symudiadau dyddiol oddi fewn a thu hwnt i safle'r cais. Er bod y Datganiad Cynllunio yn cyfeirio at y ffaith y byddai lleihad yn y niferoedd o siwrniau cerbydau i'r safle, rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynnyddu'r swn/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i'r safle ac o amgylch y safle e.e yn ystod oriau cinio neu darlithoedd rhydd. Rhagwelir byddai'r fath sefyllfa, yn ei dro, yn tanseilio nid yn unig mwyndrau cyffredinol y gweithle leol ond hefyd yn amharu'n andwyol ar ddelwedd a chymeriad y rhan yma o'r parc busnes ac mae'r pryder hwn eisioes wedi ei leisio uchod. Ystyrir felly fod y bwriad oherwydd ei natur yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL parthed yr angen i ddiogelu nid yn unig mwynderau meddiannwyr a defnyddwyr eiddo cyfagos ond hefyd i ddiogelu defnyddiau tir ynghyd a nodweddion yr ardal leol.

Materion trafnidiaeth gynaliadwy a pharcio

5.20 Mae'r Datganiad Cynllunio, yn nodi'r pwyntiau canlynol i gefnogi'r cais:-

- Mae'r coleg, yn bresennol, yn rhedeg bysiau ar gyfer myfyrwyr i'w wahanol ganolfannau a byddai'r fath wasanaeth yn parhau ar gyfer y safle ym Mharc Menai.
- Credir byddai safle'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau cynllunio sy'n ymwneud â lleoli datblygiadau sy'n hygyrch iar gyfer pob dull o deithio.
- Mae'r bwriad yn golygu creu llwybr troed mewnol rhwng safle Llwyn y Brain a safle Tŷ Menai ynghyd â darparu safle bws newydd ar gyfer myfyrwyr o fewn y safle presennol.
- Byddai llwybrau ar wahan o fewn y safle ar gyfer cerddwyr (staff a myfyrwyr), bysiau a cherbydau dosbarthu nwyddau.
- Mae gofynion parcio ar gyfer Defnydd D1 yn unol â safonau statudol cenedlaethol ac mae'r safonau hyn yn caniatau lleihad o 20% yng nghyfartaledd y llecynnau parcio. Yn unol â'r safonau hyn, byddai angen 257 llecyn parcio o fewn safle'r cais gyda 10 ohonynt ar gyfer yr anabl ynghyd a 5 llecyn ar gyfer bws mini. Byddai cyfleusterau o fewn y safle ar gyfer 14 beic.
- Mae'r Datganiad Cynllunio (sy'n cyfeirio at yr Asesiad Trafnidiaeth) yn datgan byddai 59 lai o deithiau i fewn ac allan o'r safle o'i gymharu a defnydd presennol y safle ar gyfer Defnydd B1.
- Gan fod y rhwydwaith ffyrdd lleol eisoes yn gwasanaethu busnesau, byddai unrhyw ddadleoliad o lecynnau parcio naill ai'n cael effaith isel ar drafnidiaeth sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd neu yn creu mesurau tawelu trafnidiaeth naturiol ac ni fyddai hyn, yn ei dro, yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth gyfagos.
- Mae gan Grŵp Llandrillo-Menai Cynllun Teithio presennol sydd ar gyfer eu holl safleoedd. Amcan y Cynllun yw hyrwyddo trafnidiaeth gynaliadwy gan hyrwyddo ystod eang o ddulliau teithio i'w safleoedd gan gynnwys safle'r cais ym Mharc Menai. Mae'r Asesiad Trafnidiaeth yn argymell dylai arolwg teithio staff/myfyrwyr newydd gael ei gario allan unwaith bydd yr adeiladau wedi cael eu meddiannu.

5.21 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae pryderon yr Uned Drafnidiaeth yn parhau ers i'r ymgeisydd ymgymryd â'r broses ymgynghori cyn cyflwyno cais ac mae'r pryderon hyn yn ymwneud â:-

- Lefelau parcio - gall gofynion parcio o fewn y safle gydymffurfio â safonau cenedlaethol ond mae'r awgrym o fewn yr Asesiad Trafnidiaeth gellir cael lleihad o 20% yn y gofynion parcio (ar gyfer y defnydd newydd) gan gasglu pwyntiau cynaliadwy digonol yn anghywir ar sail manylion cyfleusterau lleol, safleoedd bws, llwybrau beicio ynghyd ac amledd gwasanaeth bws. Yn ystod y trafodaethau cyn cyflwyno cais roedd pryder wedi ei godi hefyd parthed y posibilrwydd o gerbydau yn parcio ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol. Gwsanaethau cludiant – mae gwasanaeth cludiant cyhoeddus i Barc Menai yn achlysurol o ystyried y taflen amser a gyflwynwyd fel rhan o'r Datganiad Trafnidiaeth. Mae elfen o'r gwasanaeth bws a ddyfynir yn cynnwys gwasanaeth bws yn benodol ar gyfer myfyrwyr y coleg sy'n rhedeg yn achlysurol yn unig gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus a diffyg cysylltiadau i rhannau o Fangor e.e. canol y ddinas. Mae anghysondebau o fewn y Datganiad Trafnidiaeth parthed niferoedd o fysiau penodol sy'n gwasanaethu'r coleg.

- Pellter i gerdded a beicio - mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn rhoi pwyslais ar hygyrchedd y safle ym Mharc Menai ac i ddulliau cynaliadwy o deithio gan gynnwys beicio. Fodd bynnag, byddai angen i feicwyr groesi ffyrdd prysur ynghyd â beicio i fyny all serth Y Faenol er mwyn cyrraedd Parc Menai wrth feicio o gyfeiriad y de. Yn ogystal, mae lleoliad Parc Menai ynddo'i hun yn golygu y byddai'n anhebygol iawn y byddai pobl yn ystyried fod cyrraedd yno ar droed neu ar feic yn ymarferol.

- Trefn parcio bysiau - nid yw'r cynllun fel y cyflwynwyd gyda'r cais yn addas ar gyfer parcio bysys gan na fyddai'n caniatau i ddefnyddwyr y bysiau cael mynediad di-rwystr i mewn ac allan o'r bysiau eu hunain oherwydd agosatrwydd y llecynnau parcio i'w gilydd.

5.22 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn parhau i fod yn bryderus ynglŷn ag hygyrchedd y safle. Byddai defnydd addysg bellach ac uwch o'r safle wedi ei gyplysu ac amledd gwasanaeth bws a'i leoliad ar gyrion y ddinas yn bur annhebyg o'i wneud yn hygyrch i gerddwyr a beicwyr ar gyfer y rhan fwyaf o fyfyrwyr a staff ac fe all hyn, yn ei dro, arwain at ddibyniaeth helaeth ar ddefnydd car. Y realiti yw bod rhan fwyaf y staff yn teithio i'r coleg gan ddefnyddio ceir gydag oddeutu hanner y myfyrwyr yn teithio dros 10 milltir i'r coleg. Y tebygolrwydd yw, felly, byddai rhan fwyaf o staff a myfyrwyr a fyddai'n mynychu'r coleg ym Mharc Menai yn teithio yno ar fws neu gar gan ychwanegu at y tagfeydd sy'n bodoli eisoes ar gyfnodau brig (bore a phrynhawn) yng nghyffiniau'r gylchfan i Barc Menai ac mae'r pryder yma eisoes wedi ei leisio gan Adran Economi a Chymuned y Cyngor ynghyd ag un o ddefnyddwyr Parc Menai ei hun (gweler uchod).

5.23 Gan ystyried y pryderon uchod ac ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn nid yw'r swyddogion wedi'u argyhoeddi yn ddiamheuol bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4 (lleoli datblygiadau er mwyn lleihau'r angen i deithio ynghyd ac uchafu hygyrchedd ar gyfer pob dull o deithio), Polisi TRA1 (gwelliannau i isadeiledd presennol gan gynnwys llwybrau beicio, parcio a theithio), Polisi TRA2 (darparu parcio ar gyfer pob dull o deithio ynghyd â darparu cyfleusterau parcio bysys priodol) a Pholisi TRA4 (cynllunio a dylunio datblygiad mewn ffordd sydd yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i gerddwyr, beicwyr, cludiant cyhoeddus, rheolaeth traffig ynghyd a mannau parcio i fysys).

Materion bioamrywiaeth

5.24 Mae'r safle wedi ei leoli nepell o goedlannau sydd wedi eu gwarchod gan orchymyn coed 3/TPO/A38a Y Faenol ynghyd â safle sydd wedi ei ddynodi fel safle Bywyd Gwyllt Coedlannau Parc Menai. Er hyn, a chan ystyried natur a graddfa'r bwriad, nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'i effaith ar faterion bioamrywiath leol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Asedau treftadaeth

5.25 Mae nifer o asedau treftadaeth wedi eu lleoli oddi fewn i 3km o safle'r cais gan gynnwys adeiladau rhestredig amrywiol Y Faenol a Phlas Newydd, Tirwedd, Parc a Gerddi Hanesyddol Y Faenol ynghyd â henebion. Fodd bynnag, gan nad yw'r adeiladau na chwrtil y safle presennol yn cael eu hymestyn a chan ystyried natur a graddfa'r gwaith o greu'r seilwaith newydd ar gyfer cerbydau a cherddwyr/beicwyr o fewn y safle credir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar osodiad yr asedau hanesyddol hyn yn unol â sylwadau CADW a derbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori statudol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 ac AT1 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

5.26 Mae Polisi PS1 o'r CDLL sy'n ymwneud ac iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig yn gosod canllawiau pryd fydd angen i ymgeiswyr neu ddatblygwyr gyflwyno datganiadau iaith Gymraeg neu asesiadau effaith iaith Gymraeg i gefnogi ceisiadau cynllunio. Yn yr achos hwn, gan fod y bwriad yn ymwneud â darparu cyfleuster addysg ni fydd angen cyflwyno'r fath dystiolaeth. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi datgan mai ail-leoli cyfleuster addysgol yn unig yw bwriad y cais hwn er mwyn cyfarfod ac amcanion strategol yr ymgeisydd (Grŵp Llandrillo-Menai) ac na fyddai'n golygu llif gweithlu sylweddol gan fod y gweithlu eisoes wedi ei leoli ym Mangor. Mae'r Grwp eisoes yn darparu addysg ddwy ieithog ac nid oes unrhyw gynllun i newid y ddarpariaeth yma os ail-leolir i Barc Menai.

6. Casgliadau:

6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod sy'n seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ni ystyrir y byddai darparu cyfleuster/prif gampws addysg bellach ac uwch (Grwp Llandrillo-Menai) ar safle sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 ac sydd wedi cael ei ddynodi o fewn y CDLL fel safle Cyflogaeth Strategol Isranbarthol yn dderbyniol ar sail polisi. I'r perwyl hyn, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

7.1 Gwrthod ar sail:-

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan dylid defnyddio'r prawf dilyniannol wrth bennu lleoliad datblygiadau addysg bellach ac uwch gyda blaenoriaeth yn gyntaf i safleoedd addysg bellach ac uwch bresennol neu, yn ail, i safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Ar y sail yma ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o Bolisi ISA3.

2. Mae'r bwriad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan gwarchodir tir ac

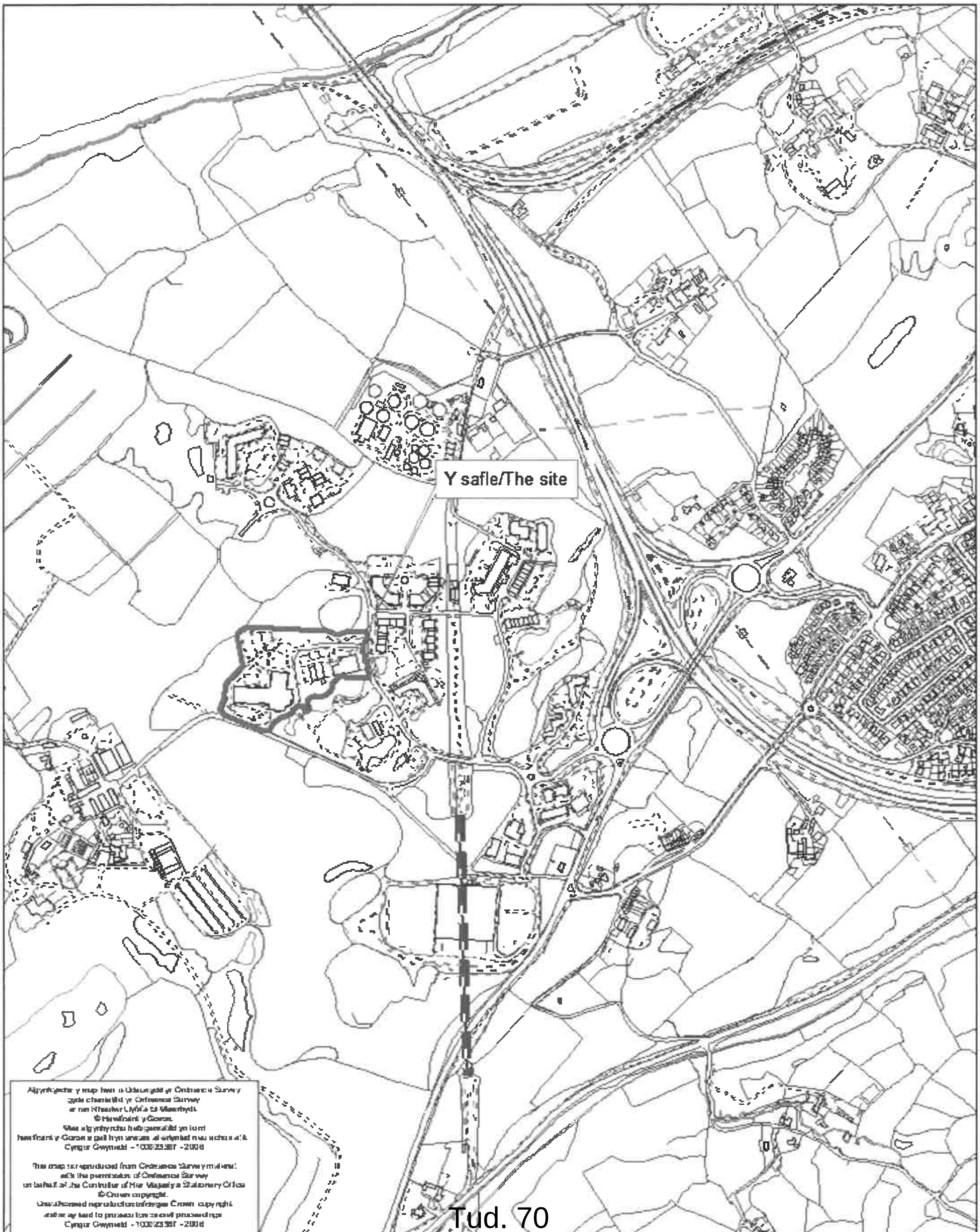
unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.

3. Mae'r cynnig yn groes i ofynion Polisi PCYF 5 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn (2017) sy'n datgan y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol a ddiogelir at ddefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 yn unol â Pholisi PCYF1 at ddefnydd amgen yn gael eu cymeradwyo mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais (a'r rheswm ar wahân dros wrthod, yn seiliedig ar Bolisi ISA 3) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod amgylchiadau eithriadol wedi'u profi. Ymhellach, a heb weithgaredd marchnata cadarn a thystiolaeth gadarn ynglŷn â pham na all adeiladau gael eu haddasu i oresgyn y materion a adnabuwyd, nid oes tystiolaeth fod y safle'n annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na hir at y diben gwreiddiol neu'r diben a ddiogelwyd, na chwaith nad oes defnydd busnes neu ddiwydiannol hyfyw ar gyfer y safle. Yn ogystal, nid oes gor-ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth yn y cyffiniau; byddai defnydd addysgol yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyflogaeth yn y safleoedd cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddarbwyllo nad oes safleoedd amgen addas eraill yn bodoli at y diben a gynigiwyd.

4. Mae’r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS4, TRA1, TRA2 a TRA4 o’r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan nad yw’r ymgeisydd wedi darbwyllo’r Awdurdod Cynllunio Lleol bod y safle arfaethedig ar gyfer defnydd addysg bellach ac uwch yn gynaliadwy ar sail ei hygyrchedd i ar gyfer bob dull o deithio ac nid yw’r darpariaeth cyfleusterau parcio bysys yn cydymffurfio â gofynion statudol.

Rhif y Cais / Application Number :   C19/0716/25/LL

Cynllun lleoliad ar gyfer adnabod y safle yn unig. Dim i raddfa.
Location Plan for identification purposes only. Not to scale.



KEY
SITE BOUNDARY 2.97ha
P1 LF LF MC ISSUED FOR COMMENT 06/06/2019
Rev Description Date
Purpose of Issue
S2 - ISSUED FOR INFORMATION
Classification
COMMERCIAL IN CONFIDENCE
Project
PROPOSED BANGOR CAMPUS AT PARC MENAI, GWYNEDD
Drawing
LOCATION PLAN
Scale @ A1 Drawn Checked Approved
1:1250 LF LF MC
Project No. Date
CS/081930 06/06/2019
BC-CAP-00-XX-DR-LP-00001 P01
CAPITA
PROJECT_MANAGEMENT
Parc Menai
FFORDD Y LLYN
Coleg Menai
Llys Y Wern
Llys Dinner
Pond
Jetty
FFORDD GELLI MORGAN
Coedydd
LB
El Sub Sta
Llys Britannia
Middle Covert
Path
Intec
Sub Sta
Glaslyn
Drain
Cynorth Lyn
Rick Field Covert
FFORDD PENLAN
FFORDD Y PARC
Ysgol Glanaethwy
Sealpond Wood
Technium
Coedydd
50.6m
N

A1

LLWYN BRAIN GROUND FLOOR PLAN

SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION

Rev	Description (By / Chk'd / App'd)	Date

Status
S2 - Fit for information

Classification
Commercial in Confidence

Client
GLLM

Project
GLLM - Parc Menai Consultation Plans

Drawing
GA Plan - Ground Floor
Llwyn Brain Building

Scale @ A1	Drawn	Checked	Approved
1 : 100	DB	TG	TG

Project No.
CS/090557

Date
24/04/2019

Drawing Identifier
GPM-CAP-XX-00-DR-A-061001 _rev

CAPITA
Architecture

A1

LLWYN BRAIN FIRST FLOOR PLAN

SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION

Rev Description (By / Chk'd / App'd) Date

Status
S2 - Fit for information

Classification
Commercial in Confidence

Client
GLLM

Project
GLLM - Parc Menai Consultation Plans

Drawing
GA Plan - First Floor
Llwyn Brain Building

Scale @ A1	Drawn	Checked	Approved
1 : 100	DB	TG	TG

Project No.
CS/090557

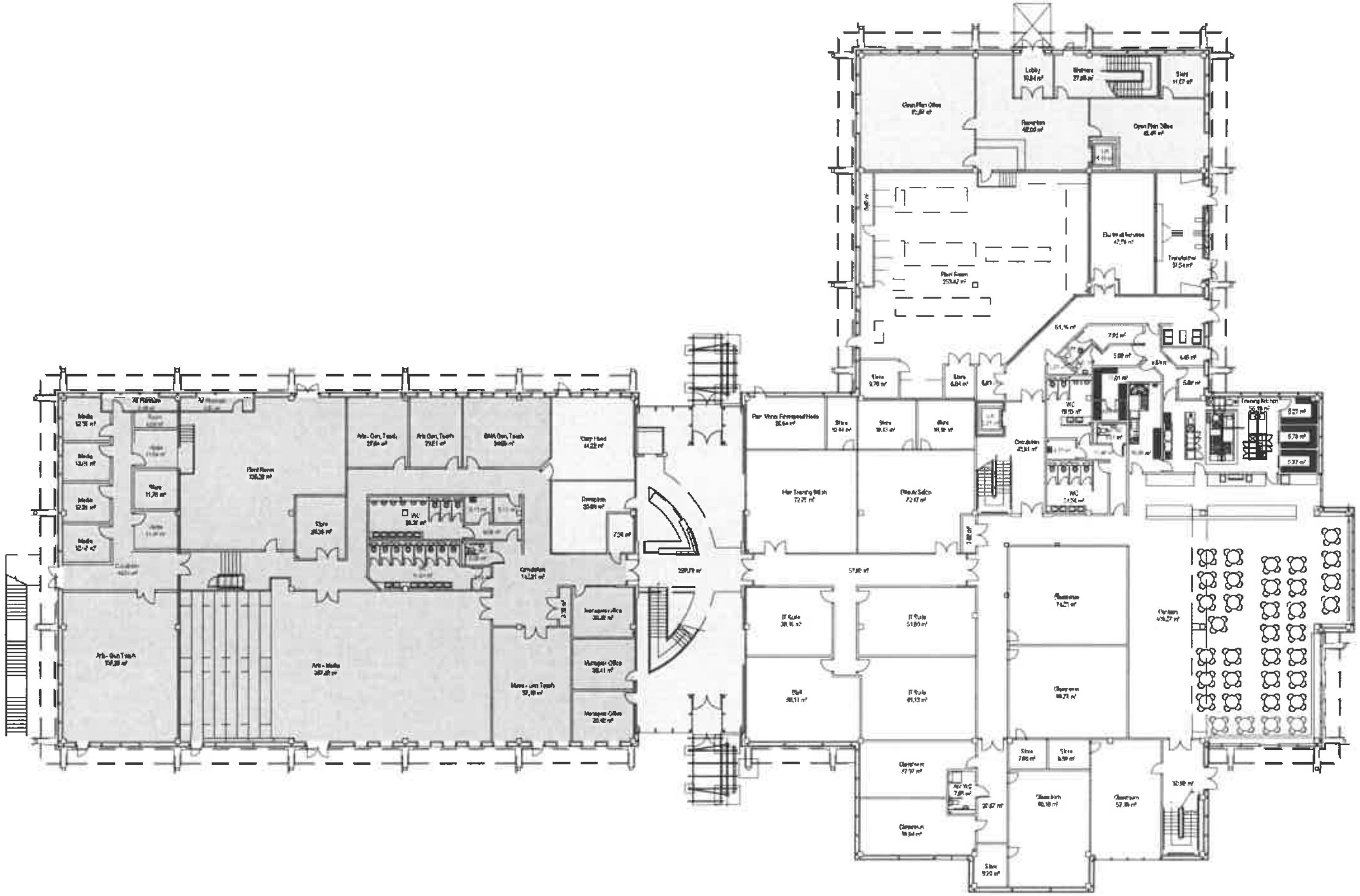
Date
24/04/2019

Drawing Identifier
GPM-CAP-XX - 01 - DR - A - 061002 _rev

CAPITA
Architecture

Capita Property and Infrastructure Ltd.

A1



PROPOSED GROUND FLOOR PLAN
(OPTION 2 - BATCH 1, 2, LIBRARY/E-ZONE/TUTOR SUPPORT & STUDENT SERVICES)

SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION

By Department Legend

- Business @ Llandrillo Menai
- Performing Arts
- Reception
- Service Industries

Rev Description (By / Chk'd / App'd) Date

Status
S2 - Fit for information

Classification
Commercial in Confidence

Client
GLLM

Project
GLLM - Parc Menai Consultation Plans

Drawing
GA Plan - Ground Floor
Cast Building

Scale @ A1	Drawn	Checked	Approved
1 : 200	DB	TG	TG

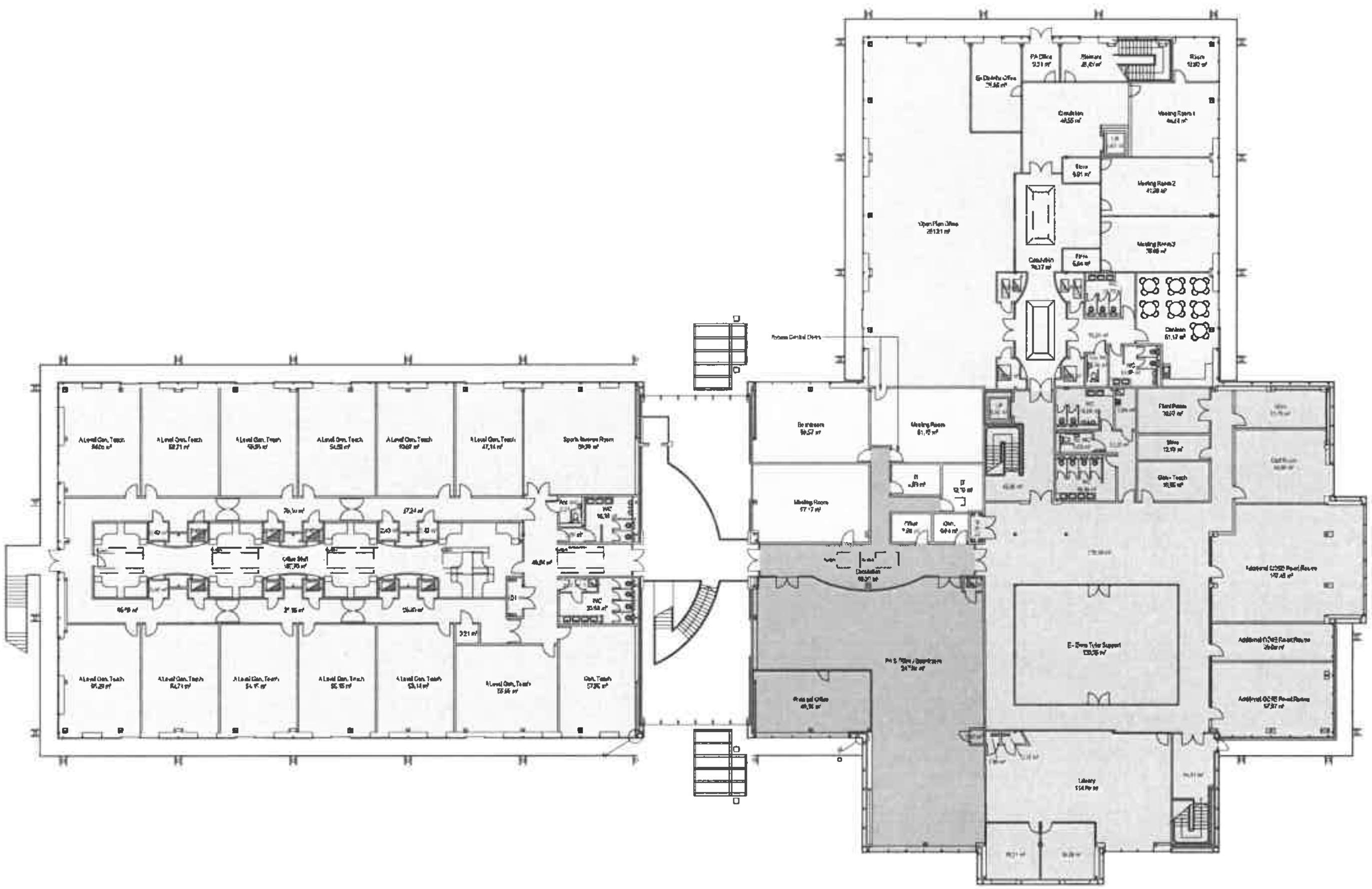
Project No. CS/090557
Date 24/04/2019

Drawing Identifier
GPM-CAP - XX - 00 - DR - A - 061001 _rev

CAPITA
Architecture

Tud. 74

A1



PROPOSED FIRST FLOOR PLAN

(OPTION 2 - BATCH 1, 2, LIBRARY/E-ZONE/TUTOR SUPPORT & STUDENT SERVICES)

SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION

By Department Legend

- Business @ Llandrillo Menai
- Joint Meeting Rooms
- Learning Services
- Principalship / Meeting Rooms
- Sports & Public Services

Rev	Description (By / Chk'd / App'd)	Date

Status: S2 - Fit for information

Classification: Commercial in Confidence

Client: GLLM

Project: GLLM - Parc Menai Consultation Plans

Drawing: GA Plan - First Floor Cast building

Scale @ A1	Drawn	Checked	Approved
1 : 200	DB	TG	TG

Project No.: CS/090557

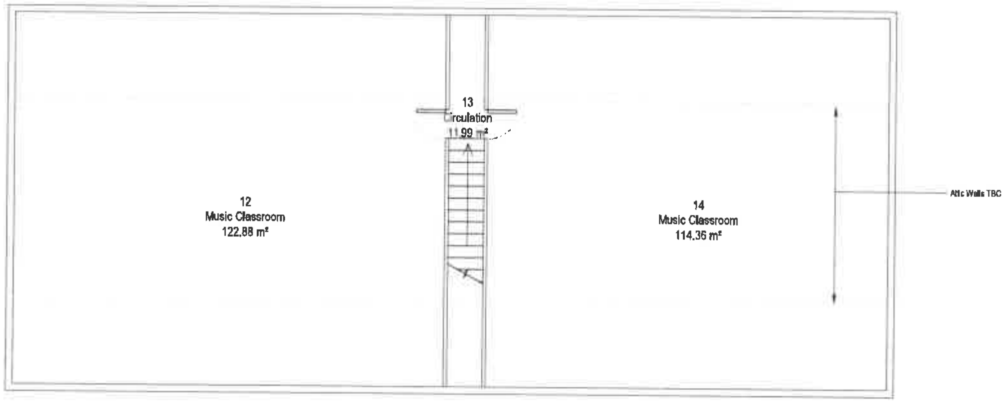
Date: 24/04/2019

Drawing Identifier: GPM-CAP-XX-01-DR-A-061002 _rev

CAPITA Architecture

A2

LLWYN BRAIN ANNEXE GROUND FLOOR PLAN



LLWYN BRAIN ANNEXE FIRST FLOOR PLAN
DESK NUMBERS

This drawing is copyright and owned by Capita Property and Infrastructure Ltd., and is for use on this site only unless contractually stated otherwise.

DO NOT SCALE this drawing (printed or electronic versions). Contractors must check all dimensions from site. This drawing has been printed to the correct scale if the following accords with real measurements:

0mm 50mm

All other design team elements, where indicated, have been imported from the consultant's drawings and reference should be made to the individual consultant's drawings for exact setting out, size and type of component.

Discrepancies and / or ambiguities within this drawing, between it and information given elsewhere, must be reported immediately to the architect for clarification before proceeding.

All works are to be carried out in accordance with the latest British Standards and Codes of Practice unless specifically directed otherwise in the specification.

Responsibility for the reproduction of this drawing in paper form, or if issued in electronic format, lies with the recipient to check that all information has been replicated in full and is correct when compared to the original paper or electronic image. Graphical representations of equipment on this drawing have been co-ordinated, but are approximations only. Please refer to the Specifications and / or Details for actual sizes and / or specific contractor construction information.

This original document is issued for the purpose indicated below and contains information of confidential nature. Further copies and circulation will be strictly in accordance with the confidentiality agreement under the contract. This original must be destroyed or returned to the contractor.

SAFETY, HEALTH AND ENVIRONMENTAL INFORMATION

Refer to the relevant Construction (Design and Management) documentation where applicable.

It is assumed that all works on this drawing will be carried out by a competent contractor, working where appropriate to an approved method statement.

Rev Description (By / Chk'd / App'd) Date

Classification
Commercial in Confidence

Status
S2 - Fit for information

Client
GLLM

Project
GLLM - Parc Menai Consultation Plans

Drawing
GA Plan - Llwyn Brain Annexe Building

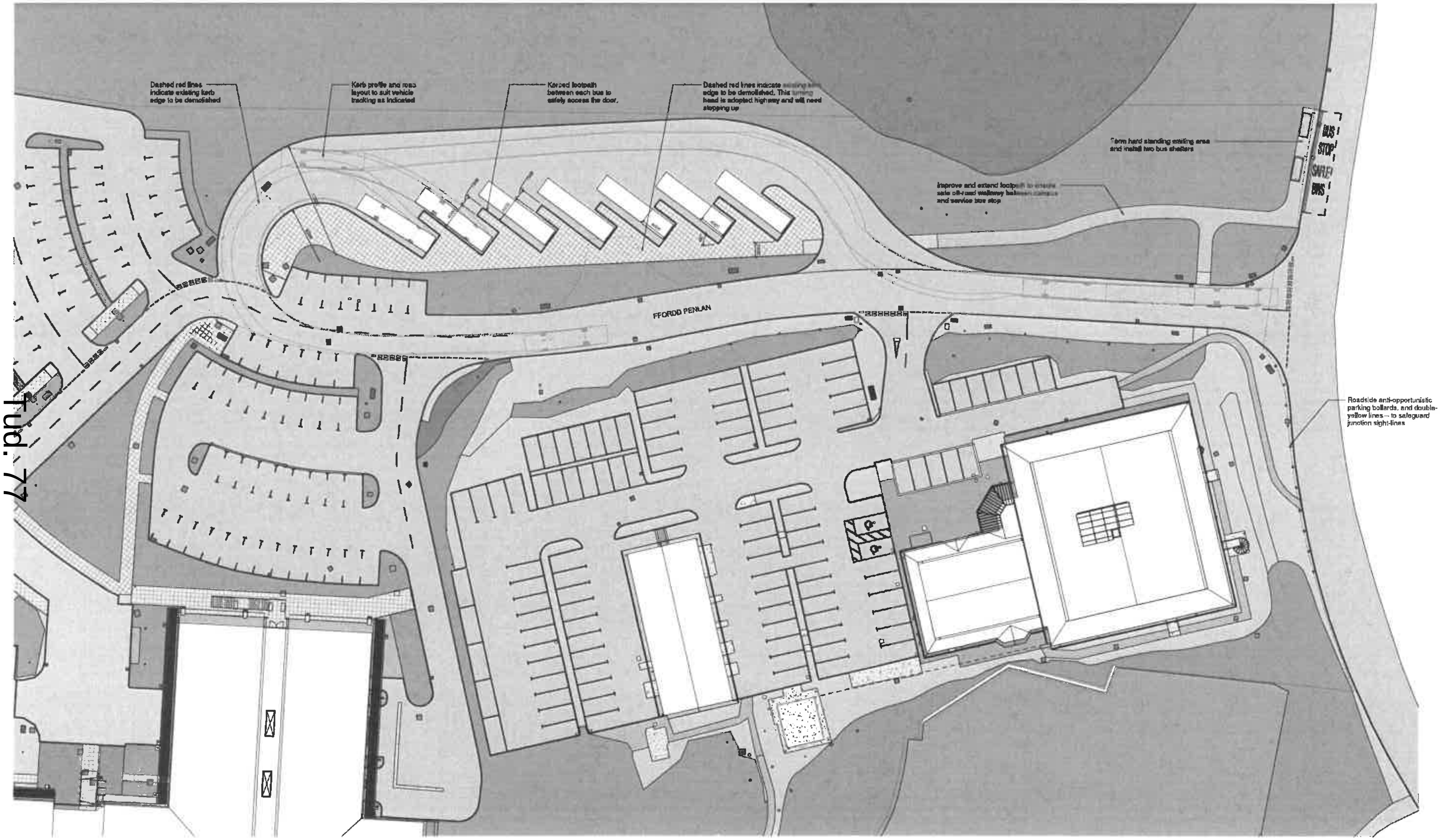
Scale @ A2	Drawn	Checked	Approved
1 : 100	DB	TG	TG

Project No. CS/090557
Date 24/04/2019

Drawing Identifier — BS1192 compliant
project - origin - zone - level - file type - role - number - revision
GPM - CAP - XX - XX - DR - A - 061001_rev

CAPITA
Architecture

© Capita Property and Infrastructure Ltd <File Path to Central File>
Print Date: 4/24/2019 4:28:05 PM



Note: proposed bus park finished levels and setting out pending detailed design.

P00 Initial Issue (TG/ARF/TG) 01/10/19

Outline Planning

Commercial in Confidence

GLLM

Grŵp Llandrillo Menai

GLLM Parc Menai

Proposed Site External Works

1 : 200	TG	ARF	TG

CS/098555 01/10/19

GPMCAP-XX-XX-DR-A-060010_revP00

CAPITA

Architecture