Rhif: 10

Cais Rhif:	**C20/1056/25/LL**
Dyddiad Cofrestru:	**16/12/2020**
Math y Cais:	**Llawn**
Cymuned:	**Pentir**
Ward:	**Pentir**
Bwriad:	**Newid defnydd adeilad o ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus a llwybrau cerdded**
Lleoliad:	**Tŷ Menai, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor, Gwynedd, LL57 4HU**
Crynodeb o'r Argymhelliad:	**Cyflwyno datganiad apêl i'r arolygiaeth cynllunio yn argymell GWRTHOD yr apêl cynllunio**

1. Disgrifiad:

1.1 Derbyniwyd cais llawn ar gyfer newid adeilad Tŷ Menai/*Technium* sydd wedi ei leoli ar safle Cyflogaeth Parc Menai ac sydd ar hyn o bryd yn wag o'i Ddosbarth Defnydd B1 (swyddfeydd) presennol i Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysg). Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud a chreu ffordd fynedfa, parcio bysus, llwybrau cerdded ynghyd a newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad.

1.2 Mae'r datblygiad ar raddfa sy'n golygu y byddai'r cais fel arfer yn cael ei benderfynu gan y pwyllgor cynllunio. Roedd bwriad o cyflwyno'r cais ger bron y pwyllgor cynllunio ar 6 Medi, 2021. Er hynny, penderfynodd yr ymgeisydd gyflwyno apêl i'r arolygiaeth gynllunio ar sail diffyg penderfyniad.

1.3 Pan gyflwynir apêl am ddiffyg penderfyniad, mae cyfnod ychwanegol i awdurdod cynllunio lleol benderfynu cais yn ystod y 4 wythnos gyntaf o'r dyddiad mae'r apêl yn cael ei gyflwyno.

1.4 Cyflwynwyd yr apêl ar 4 Awst 2021 ac felly daw'r 4 wythnos i ben ar 1 Medi 2021. Oherwydd yr amserlen a'r ffaith nad oes cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio ym Mis Awst nid oedd yn bosib i'r cais cael ei benderfynu o fewn y cyfnod 4 wythnos. O dan amgylchiadau o'r fath, mae'r apêl wedyn yn parhau ar sail diffyg penderfyniad ac nid yw'r drefn yn caniatáu i'r Cyngor wneud penderfyniad ar y cais.

1.5 Fel rhan o'r broses apêl, mae'r arolygaeth cynllunio yn rhoi cyfle i'r awdurdod cynllunio lleol cyflwyno datganiad apêl, lle gall yr awdurdod mynegi barn ac argymell penderfyniad. Gan nad oes gan swyddogion hawl dirprwyedig i benderfynu'r cais, cyflwynir y cais ger bron y pwyllgor er mwyn derbyn barn y Pwyllgor ac felly'r Cyngor ar y cais fydd wedyn yn cael ei gyflwyno i'r arolygiaeth cynllunio fel rhan o'r datganiad apêl. Er mwyn hwyluso hyn, mae'r adroddiad yma wedi cael ei baratoi, gan roi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol.

1.6 Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-

- Bydd 7,146 medr sgwâr o arwynebedd llawr y swyddfeydd presennol yn cael ei ddefnyddio i ddiben defnydd addysg Grŵp Llandrillo-Menai gyda man newidiadau i'r edrychiadau allanol yn cynnwys cau rhai o'r agoriadau presennol, disodli drysau gyda ffenestri ynghyd a gosod drysau a ffenestri newydd.

- Rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar gyfer cyfanswm oddeutu 521 o fyfyrwyr gyda 200 yn cael eu ail-leoli o gampws Llangefni i Parc Menai. Bydd yn agored am oddeutu 35 wythnos y flwyddyn gyda oriau dysgu o 9:15 y bore hyd at 16:15 y pnawn er mwyn osgoi tagfeydd traffig gyda dosbarthiadau nos yn cymryd lle rhwng 17:30 i 21:00. Bydd y campws newydd hefyd yn agor rhwng 09:00 i 17:00 ar ddydd Sadwrn.

- Mae darpariaeth presennol ar gyfer 274 o lecynnau parcio ynghyd a 10 llecyn i'r anabl a 5 llecyn ar gyfer bysys mini a bydd y ddarpariaeth hon yn parhau. Fodd bynnag, bydd rhodfa newydd yn cael ei chreu i'r gogledd o'r safle er mwyn cysylltu'r safle bws arfaethedig gyda'r rhwydwaith ffyrdd mewnol presennol.

- Creu rhodfa droed i gysylltu safle Tŷ Menai a Llwyn y Brain gyda llwybr troed presennol i'r gogledd o Ffordd Penlan er mwyn cysylltu gyda'r safle bws sydd wedi ei leoli gyferbyn a Ffordd y Parc.

1.7 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 adeilad eithaf sylweddol ei faint sydd yn cael ei wasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol di-ddosbarth hyd at gylchfan Parc Menai a'r gefnffordd A.487. Mae'r safle yn mesur oddeutu 2.9ha (gan gynnwys Llwyn Brain) 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.

1.8 Cyflynwyd y cais gan fod Grŵp Llandrillo-Menai yn chwilio am safle i ail-leoli eu prif gampws sydd yn bresennol 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 bellach i fyny i safonau cyfredol dysgu ac iechyd a diogelwch. Byddai angen buddsoddiad sylweddol i uwchraddio'r adeiladwaith a na fyddai hyn yn hyfyw i'w gyflawni gan ystyried hefyd bod brys i ddatrys y sefyllfa erbyn 2022. 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 cwricwlwm diwydiant gwasanaeth ar draws y Grŵp yng ngogledd orllewin Cymru a gwella safon dysgu.

1.9 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio, Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth yng Ngwynedd a Môn, Asesiad o Fuddiant Economaidd Ganol Dinas Bangor, Asesiad Prawf Dilyniannol, Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ac Asesiad Trafnidiaeth. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 1 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.

Canllaw Cynllunio Atodol (CCA): Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021).

2.4 **Polisïau Cenedlaethol**:

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11 - Chwefror 2021)

Llywodraeth Cymru, Adeiladu Lleoedd Gwell: Y system gynllunio yn sicrhau dyfodol cydnerth a mwy disglair (Gorffennaf 2020).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth.

NCT20: Cynllunio a’r Gymraeg.

NCT23: Datblygu Economaidd.

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol.

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 ganiatáu 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:-

- Byddai'r 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.

3.9 Cais rhif C19/0716/25/LL - newid defnydd adeilad Defnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd a llecynnau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa. Y cais wedi ei dynnu'n ôl gan yr ymgeisydd ar sail gwrthwynebiadau'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ymwneud a (i) methiant i ddefnyddio'r prawf dilyniannol i ddewis y safle; (ii) gwarchod tir a unedau ar safleoedd cyflogaeth ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes: (iii) dim amgylchiadau eithriadol yn bodoli i rhyddhau'r uned ar gyfer Dosbarth Defnydd D1 a (iv) nid yw'r safle'n gynaliadwy ar gyfer defnydd addysg bellach.

3.10 Cais rhif C20/0114/25/TC - tystysgrif cyfreithloni arfaethedig ar gyfer defnyddio adeilad Llwyn y Brain ar gyfer Defnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd/gwaith ymchwil a diwydiant ysgafn) wedi ei ganiatáu ym Mawrth, 2020.

3.11 Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais rhif Y20/0809 ar gyfer Defnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl). Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan:-

- Pryder yn parhau ynglŷn ag ail-leoli'r brif gampws o ganol Bangor i safle ar gyrion allanol y ddinas er gwaethaf cyflwyno dull dilyniannol ar gyfer dewis y safle ym Mharc Menai.

- Mae tir ac unedau ym Mharc Menai yn parhau i'w cael eu diogelu ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.

- Byddai'r bwriad o leoli campws addysg bellach ar y safle yn tanseilio ar ddelwedd y Parc ar sail aflonyddwch cyffredinol a sŵn cysylltiedig.

- Pryderon yn parhau parthed lleoli campws addysg uwch ar gyrion y ddinas gan nad yw'r fath safle yn gynaliadwy ar sail hygyrchedd ar gyfer pob dull o deithio ar wahân i ddefnyddio car preifat.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim ymateb.
Uned Drafnidiaeth:	Cadarnhau fod yr Asesiad Trafnidiaeth wedi cael ei ddiweddaru gan yr ymgeisydd a'i gywiro i gyd-fynd a'r sylwadau a roddwyd ar y fersiwn gwreiddiol. Er ddim yn gytûn fod y safle yn un cynaladwyol, gyda rhan helaeth o fyfyrwyr a staff yn debygol o ddewis car neu bws fel y prif ddull o deithio i'r safle, nid oes gwrthwynebiad mwyach i'r bwriad.
Cyfoeth Naturiol Cymru:	Awgrymu dilyn cyngor yr ecolegydd ar yr arolwg sydd ei angen i gefnogi'r cais. Hefyd cynghori dylai'r ymgeisydd atal llygredd i'r amgylchedd dŵr lleol yn ystod y gwaith dymchwel, ag adeiladu.
Dŵr Cymru:	Sylwadau yn ymwneud a diogelu cyfarpar Dŵr Cymru, ynghyd a chynnwys amod mewn unrhyw ganiatâd cynllunio parthed gwaredu dŵr wyneb o'r safle.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
Uned Dwr ac Amgylchedd:	Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen darparu a chyflwyno cais system ddraenio cynaliadwy i'r Corff Cymeradwy SDS i'w gymeradwyo cyn dechrau gwaith adeiladu.
Uned Bioamrywiaeth:	Yn dilyn derbyn Asesiad Ecolegol Rhagarweiniol gan yr ymgeisydd nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad yn ddarostyngedig i gydymffurfio a chynnwys Rhan 5 (cyngor ac argymelliadau) o'r Asesiad Ecolegol.
CADW:	Dim ymateb.
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymreig:	Dim ymateb.
Uned Iaith:	Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol i'r Asesiad Effaith Iaith Gymraeg gan yr ymgeisydd mae'r Uned yn cytuno bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o ddod a buddion cadarnhaol i'r Gymraeg a chynnig mwy o gyfleoedd i'w hybu a'i hyrwyddo.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.

Adran Economi a Seilwaith (Trafnidiaeth) Llywodraeth Cymru:	Dim ymateb.

Adran Economi a Chymuned:

1. <u>Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor</u>

   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.

   Mae Coleg Menai yn gyflogwr a darparwr gwasanaeth pwysig i'r ddinas. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau hwylus. Mae pryderon y 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. O ganlyniad, ystyrir y byddai'r cais yn tanseilio egwyddor 'Canol Trefi'n Gyntaf' sydd yn golygu lleoli gwasanaethau ac adeiladau yng nghanol trefi ble gellid gwneud hynny.

2. <u>Effaith ar Barc Menai</u>

   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.

3. <u>Defnydd Cyflogaeth B1</u>

   Mae Parc Menai wedi ei ddynodi fel P**rif 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. Serch hynny, nodir hefyd bod ansicrwydd ynghylch lefel y galw am ofod swyddfeydd i'r dyfodol ar sail profiad COVID-19 a'r newid mewn patrymau gwaith.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle ac yn y wasg ac mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Byddai caniatau'r cais yn ychwanegu at y tagfeydd presennol ym Mharc Menai yn ystod y boreau a'r pnawniau.

Derbyniwyd gohebiaeth yn cefnogi'r cais ar sail:

- Cefnogol o'r bwriad i symud y campws i leoliad mwy addas gydag adnoddau gwell i hyfforddi myfyrwyr yn y maes ffilm a theledu.

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, lleoliad, 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 Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar hyn o bryd ac nid campws fel a welir yn Ffriddoedd.

5.3 Er bod tystysgrif cyfreithloni arfaethedig wedi ei ganiatáu yn 2020 ar gyfer defnyddio adeiladwaith Llwyn y Brain fel Defnydd Dosbarth B1 nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn bod y Coleg wedi dechrau cychwyn gweithredu ei swyddogaeth weinyddol o'r safle hyd yma ac, i'r perwyl hyn, nid oes posib dadlau fod gan safle Tŷ Menai berthynas agos gyda Llwyn y Brain gan nad yw'r defnydd wedi ei sefydlu yno eto. Noder hefyd mai bwriad i leoli elfen weinyddol y Coleg yn Llwyn y Brain sydd yma ac nid bwriad i ddarparu unrhyw addysg.

5.4 Yn sgil yr uchod, ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r ddau flaenoriaeth lleoliadol sydd wedi eu gosod allan ym Mholisi ISA 3 a chan hynny bydd angen ymgymryd ag asesiad o brawf dilyniannol er mwyn canfod os yw egwyddor y bwriad yn cydymffurfio â'r arweiniad a nodir ym Mholisi ISA 3 a'i pheidio. O ran egwyddor y prawf dilyniannol, yn enwedig o gofio'r defnydd dan sylw, ystyrir y dylai'r flaenoriaeth o ran safle amgen arall fod o fewn y ffin datblygu yn gyntaf (gan rhoi blaenoriaeth i dir a ddatblygwyd o'r blaen) ac wedyn, yn ail, rhoi ystyriaeth i safleoedd a leolir union wrth ymyl y ffin datblygu.

5.5 I'r perwyl hyn, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Prawf Dilyniannol gyda'r cais diweddaraf hwn ac mae'r ddogfen yn cynnwys asesiadau o nifer o opsiynau amgen ar gyfer adleoli'r campws gan gynnwys:-

- Adnewyddu safle Ffordd Ffriddoedd presennol.
- Cyn-safle Ysgol Hillgrove.
- Datblygu safle cyn-Ysgol Friars a'r safle dynodiant tai gyfochrog.
- Cyn-safle'r Normal (safle George), Prifysgol Bangor.
- Parc Bryn Cegin, Llandygai.
- Safle Stryd y Deon, Prifysgol Bangor.
- Safle Aldi, Ffordd Garth.

5.6 Nodir fod y safleoedd sydd wedi derbyn ystyriaeth yn y Prawf Dilyniannol yn dderbyniol ac mae'r asesiadau yma sydd wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd yn dod i'r casgliadau fod nifer o gyfyngiadau ffisegol, ymarferol ac ariannol yn gysylltiedig â moderneiddio/uwchraddio'r safleoedd hyn. Yn ychwanegol i'r safleoedd a nodir uchod, ystyriwyd safleoedd eraill o fewn Bangor - cyn-safle *Crosville,* safle i'r de o'r gorsaf drên a Chanolfan Deiniol ond penderfynwyd nad oedd y safleoedd hyn ychwaith yn addas ar gyfer campws newydd ar sail argaeledd rhai o'r safleoedd, maint cyfyngiedig ac yn bennaf costau yn gysylltiedig ag adleoli i'r safleoedd amgen hyn.

5.7 Mewn perthynas a'r Prawf Dilyniannol dylid nodi y sylwadau canlynol:-

- Safle cyn-Ysgol Friars a'r tir dynodiant tai cyfochrog – ystyrir nad oes sylw manwl na chraff wedi ei roi i'r opsiwn yma ac fe ddiystyrwyd yr opsiwn (gan yr ymgeisydd) ar sail ei fod yn adeilad rhestredig ac oherwydd y byddai'n arwain at wneud defnydd o ddynodiant tai cyfeirnod T2 o fewn y CDLL. Er gwaethaf bod y safle wedi ei ddynodi ar gyfer tai, ac o gofio'r ffaith y byddai adleoli campws Ffordd Ffriddoedd yn golygu safle gwag a allai o bosib diwallu'r angen tai a oedd wedi ei glustnodi ar gyfer dynodiant T2, ystyrir bod yr opsiwn yma angen derbyn ystyriaeth bellach. Mae'r Prawf Dilynnianol yn nodi na fyddai'n gost effeithiol i ddatblygu'r safle ond nid oes manylion costau wedi eu derbyn i gefnogi'r sail hwn. Yn ychwanegol, dylid ystyried y budd cyffredinol a fyddai'n deillio o adleoli i gampws sydd wrth ymyl safle presennol ac mewn man hygyrch drwy holl ddulliau cynaliadwy o deithio.

- Fel rhan o'r Prawf Dilyniannol cyflwynwyd dogfen sydd wedi ei baratoi gan gwmni sy'n arbenigo mewn eiddo ac isadeiledd ac sydd yn asesu hyfywdra rhai o'r opsiynau amgen a nodwyd uchod ar gyfer adleoli'r Coleg. Mae'r asesiadau hyn yn edrych yn bennaf ar safleoedd sydd wedi cael eu diystyru o fewn y prif adroddiad gan eu bod yn rhy gyfyngiedig ar gyfer defnydd y Coleg neu ddim ar gael o fewn yr amserlen penodedig.

- Yn unol â chynnwys y Prawf Dilyniannol, ymddangosir mai'r gost o adleoli'r campws yw'r brif factor wrth ystyried y safleoedd amgen. Er cydnabyddir bod yr angen i ddatblygiad fod yn gost effeithlon (oherwydd y defnydd addysg dan sylw), nid y gost yn unig dylid fod y brif ystyriaeth wrth gynnal prawf dilyniannol ond mae hefyd yn holl bwysig fod y bwriad wedi ei leoli mewn man cynaladwy sydd yn hygyrch drwy holl ddulliau cynaliadwy o deithio fel y cyfeiriwyd ato uchod.

5.8 O fewn y ddogfen 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac yn unol â Pholisi 21 adnabyddir Bangor fel Ardal Twf Rhanbarthol. Yn unol â'r arweiniad a gynhwysir yn y ddogfen hon fe ddylai ardaloedd twf rhanbarthol fod yn ffocws ar gyfer tai, cyflogaeth, twristiaeth, trafnidiaeth gyhoeddus a gwasanaethau allweddol yn eu hardaloedd ehangach a chefnogi eu swyddogaeth barhaus fel canolbwyntiau ar gyfer twf isranbarthol. Un o'r prif ganlyniadau a geisir drwy 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' yw creu "*Cymru lle mae pobl yn byw ac yn gweithio mewn trefi a dinasoedd sy'n ganolbwynt ac yn sbardun i dwf cynaliadwy*".

5.9 Ategir yr amcan hwn gan Bolisi 2: Llywio Twf ac Adfywio Trefol sydd yn nodi y dylai *"tyfu ac adfywio trefi a dinasoedd wneud cyfraniad cadarnhaol at greu lleoedd cynaliadwy sy'n cefnogi bywydau egnïol ac iach, gyda chymdogaethau trefol cywasgedig a cherddedadwy, sydd wedi'u trefnu o amgylch canolfannau defnydd cymysg a thrafnidiaeth gyhoeddus ac wedi'u hintegreiddio â seilwaith gwyrdd."*

5.10 Yng nghyd-destun cyfleusterau addysgol fe nodir Polisi 6 (Rhoi Canol Trefi yn Gyntaf) o Gymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021) fel a ganlyn:-

"Rhaid lleoli cyfleusterau masnachol, manwerthu, addysg, iechyd, hamdden a gwasanaethau cyhoeddus newydd sylweddol yng nghanol trefi a dinasoedd. Dylai fod ganddynt gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus da, a hynny i'r dref neu'r ddinas gyfan ac allan ohoni, a, lle y bo'n briodol, y rhanbarth ehangach. Rhaid defnyddio dull dilyniannol o weithredu er mwyn llywio'r gwaith o ddod o hyd i'r lleoliad gorau ar gyfer y datblygiadau hyn a dylent gael eu nodi mewn Cynlluniau Datblygu Strategol a Lleol."

5.11 Nod Llywodraeth Cymru yw sicrhau fod datblygiadau addysgol yn cael eu tywys i'r canol trefi yn y man cyntaf, sef, y lleoliadau mwyaf cynaliadwy a hygyrch ar gyfer y defnydd. Yn ogystal â'r fantais o gael cysylltiadau cynaliadwy a hygyrch, mae tywys datblygiadau i drefi a dinasoedd yn fanteisiol fel sbardun i adfywio trefol. Nodir y dylid rhoi iechyd a bywiogrwydd canol trefi wrth wraidd penderfyniadau lleoli. Mae hefyd yn sicrhau ei bod hi'n hawdd i ddefnyddwyr gyrraedd cyfleusterau a gwasanaethau drwy gerdded, beicio a/neu ddefnyddio trafnidiaeth gyhoeddus.

5.12 Mae'r egwyddorion a gynhwysir ym Mholisi 6 yn cyd-fynd a'r egwyddorion a gynhwysir ym Mholisi 2 (Llywio Twf ac Adfywio Trefol) ynghyd a Pholisi 3 (Cefnogi Twf ac Adfywio Trefol). Nodir fod yr egwyddor o dywys datblygiadau i ganol trefi wedi ei hen sefydlu mewn polisi cynllunio cenedlaethol a lleol mewn perthynas â datblygiadau manwerthu, fodd bynnag, gall gwaith cynllunio da helpu i ailystyried dyfodol canol trefi a dinasoedd, sy'n symud i ffwrdd o'u rolau manwerthu traddodiadol. Mae effaith *COVID-19* ar y sector manwerthu yn sbardun pellach i wneud canol trefi yn fwy amlswyddogaethol. Mae canol trefi yn dal yn ganolbwyntiau pwysig i gymunedau ac, yn fwyfwy, maent yn dod yn lleoedd i fyw ynddynt, yn ganolfannau gweithgarwch cymunedol a diwylliannol, yn ffocws i wasanaethau cyhoeddus megis iechyd ac addysg, ac yn lleoliad i fannau cydweithio newydd.

5.13 Ymhellach fe nodir y pwysigrwydd o sicrhau datblygiadau sy'n gwasanaethu tref, dinas neu ddalgylch rhanbarth cyfan yn cael budd o seilwaith teithio llesol a thrafnidiaeth gyhoeddus. Cefnogir yr egwyddorion a gynhwysir yn 'Cymru'r Dyfodol' gan y ddogfen 'Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020). Nodir y ddogfen hynny fel a ganlyn:-

"Mae'n rhaid i'r system gynllunio sicrhau bod y lleoliadau a ddewisir a dyluniad canlyniadol datblygiadau newydd yn cefnogi dulliau teithio cynaliadwy ac yn sicrhau eu bod mor hygyrch â phosibl drwy gerdded a beicio. Dylai datblygiadau newydd wella ansawdd lle a chreu cymdogaethau diogel, cymdeithasol ac atyniadol lle mae pobl am gerdded, beicio a mwynhau. Ni ddylem hyrwyddo safleoedd lle mae'n annhebygol y bydd darpariaeth cerdded, beicio a thrafnidiaeth gyhoeddus dda. Mae'n rhaid defnyddio sgiliau dylunio trefol ac mae'n rhaid adeiladu gwell mannau a darpariaeth ar lwybrau sy'n bodoli eisoes yn ogystal â rhai newydd."

5.14 Serch y ffaith fod safle presennol Coleg Menai yn Ffordd Ffriddoedd heb ei leoli o fewn ffin ganol dinas Bangor yn y CDLL, mae'r safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu ac mewn lleoliad sydd yn hygyrch ar droed a drwy gysylltiadau trafnidiaeth gyhoeddus (trên a bws). Ymhellach, mae'r safle yn cyfrannu tuag at lewyrch ardal Bangor Uchaf. Gan hynny, tra'n ystyriol o'r

cyfyngiadau sydd yn gysylltiedig â'r safleoedd amgen a gyfeirir atynt yn y pecyn gwybodaeth, ni ystyrir fod ystyriaeth briodol wedi cael ei roi i'r holl opsiynau posib. Gan ystyried y cyd-destun polisi sydd wedi ei osod allan uchod, ni ystyrir fod y materion yn gysylltiedig â chost o adleoli i fan a fyddai'n fwy costus o'i gymharu â safle Tŷ Menai yn gorbwyso'r budd o leoli'r math o ddefnydd dan sylw mewn man sydd yn ganolog ac yn hygyrch i ganol dinas Bangor. Mae sylwadau yr Uned Economi a'r Cymuned yn cadarnhau'r safiad hwn drwy ddatgan ystyrir y byddai'r cais yn tanseilio egwyddor 'Canol Trefi'n Gyntaf' sydd yn golygu lleoli gwasanaethau ac adeiladau yng nghanol trefi ble gellid gwneud hynny.

5.15 Ategir yr egwyddor o sicrhau canol trefi llawn bywyd a ffyniannus gan Amcan Strategol SO13 o'r CDLL sydd yn pwysleisio yr angen i gynnal ac ail-ddarganfod pwrpas canolfannau trefol (gan gynnwys Bangor) fel lleoliadau i weithio a derbyn gwasanaeth llawn bwrlwm ac yn llefydd deniadol bobl fyw ac ymweld.

5.16 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 uned sydd arno (Tŷ Menai) ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn, ymchwil a datblygu a swyddfeydd). Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr uned i fod yn Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad di-breswyl 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.**

5.17 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:-

i. 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;

ii. Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;

iii. Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;

iv. Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;

v. Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;

vi. 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.

5.18 Mae'r CCA: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021) yn manylu ymhellach ar yr ystyriaethau yn gysylltiedig ar rhyddhau

safleoedd cyflogaeth ar gyfer defnyddiau amgen. Cyflwynwyd asesiad gan gwmni syrfewyr siartedig lleol sy'n asesu'r angen am ddarpariaeth swyddfeydd a safleoedd Defnydd Dosbarth B1 yng Ngwynedd a Mon ynghyd ag addasrwydd y safle dan sylw a'i gydymffurfiaeth a gofynion Polisi CYF5. Mae'r asesiad yn datgan bod Ty Menai wedi bod yn wag ers Ionawr, 2020.

5.19 Wrth ystyried yr angen i gydymffurfio a'r meini prawf a gynhwysir ym Mholisi CYF5 fe nodir yn Rhan 3.8 o'r CCA fod yr arweiniad yn y polisi yma yn cyfeirio at yr angen i ddiwallu *un neu fwy* o'r meini prawf.

5.20 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 bwriad a'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 un neu fwy o'r meini prawf a gynhwysir o fewn y polisi.

5.21 Mae'r **maen prawf cyntaf** yn datgan yn yr achos fod y safle yn wag a'i fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth. Nodir o fewn yr Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth yng Ngwynedd a Mon bod ymgais aflwyddiannus wedi ei wneud gan Lywodraeth Cymru i farchnata'r adeilad a'r unedau oddi fewn iddo ond nid oes unrhyw dystiolaeth cefnogol manwl o ran manylion y broses marchnata. Mae gwybodaeth wedi ei dderbyn sy'n nodi diddordeb gan gwmni o'r sector breifat i feddiannu'r adeilad/safle nol yn 2018 ond bod y bwriad hwn wedi methu oherwydd buddsoddiad ariannol a fyddai'n gysylltiedig â'r fenter. Ni ymddengys ychwaith fod yna ymdrech presennol yn cael ei wneud i farchnata'r uned ar y gwefannau sy'n marchnata unedau busnes ym Mharc Menai. Bydd rhaid derbyn cyfiawnhad grymus parthed yr ymdrech i farchnata Ty Menai (yn ei gyfanrwydd yn hytrach na'r unedau gwag yn unig) am gyfnod penodol o amser yn unol â pharagraff 6.3.43 o'r eglurhad i Bolisi CYF5 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y CCA sy'n datgan bydd rhaid y broses marchnata'r uned barhau'n ddi-dor am gyfnod o 12 mis a byddai cyflwyno tystiolaeth fod ymdrech wedi ei wneud i farchnata'r uned ar gyfer y defnydd a warchodir yn sicrhau nad yw'r uned yn debygol o gael ei ail-ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd mae'r uned wedi cael ei warchod ar ei gyfer h.y Defnydd Dosbarth B1, B2 a/neu B8. I'r perwyl hyn, felly, nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ei argyhoeddi bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais hwn yn amlygu'r ymdrech sydd wedi cael ei wneud i farchnata'r uned.

5.22 Mae'r **ail faen prawf** yn datgan yr angen i brofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Cyflwynwyd Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth yng Ngwynedd a Mon er mwyn ymateb i'r canllaw arbennig hwn a daw i'r canlyniad bod:- (i) yr angen mwyaf am unedau swyddfa yn seiliedig ar busnesau cychwynnol a bach ac nid yw uned Ty Menai yn addas ar gyfer y math yma o fusnesau (ar sail ei ddyluniad a'i wneuthuriad) a (ii) bod mwy na digon o dir ar gyfer swyddfeydd/diwydiant ar gyfer ymateb i ofynion y farchnad. Mae'r asesiad o angen ac ymholiadau yn seiliedig ar fas data sydd yn cael ei gadw gan gwmni Legat Owen yn unig. Er fod y wybodaeth yma'n ffynhonnell o wybodaeth ddefnyddiol, ystyrir hefyd ei fod yn briodol cynnal asesiad mwy cynhwysfawr o'r angen a'r galw ar gyfer safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Mae'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno yn seiliedig ar Fôn a Gwynedd gyfan ac mae'r data, gan hynny, o bosib yn gam arweiniol ac nid yw'n cydnabod rôl Bangor fel canolfan isranbarthol (Polisi CYF1) ac sydd hefyd yn un o'r lleoliadau mwyaf atyniadol ar gyfer buddsoddiadau economaidd o fewn yr ardal.

5.23 Yn ychwanegol i'r pryder hwn ac fel y cyfeirwyd ato uchod, mae Adran Economi a Chymuned y Cyngor yn datgan nad oes gorddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn cyffiniau safle'r cais yn arbennig eiddo/unedau sydd yn fwy na 2,000m2. Byddai caniatau'r cais hwn, felly, yn golygu

colli unedau/eiddo busnes o ansawdd ac o bosib yn amddifadu busnesau a all fod â diddordeb i sefydlu ar y safle hwn yn y dyfodol.

5.24 Mae'r **trydydd maen prawf** yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth presennol gael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig y safle (gan gynnwys Ty Menai ei hun ynghyd a Llwyn y Brain) yw ar gyfer Defnydd Busnes B1 sy'n cydymffurfio â defnydd a gwarchodaeth yr uned/safle ar gyfer defnydd busnes ysgafn ynghyd â swyddfeydd/ymchwil a datblygu gyda Llwyn y Brain eisoes wedi derbyn tystysgrif cyfreithloni ar gyfer y defnydd penodol yma. 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 gyda'r holl denantiaid wedi ymadael) wedi amharu'n andwyol ar gymeriad, ansawdd na delwedd y parc busnes ei hun.

5.25 Mae'r **pedwerydd maen prawf** yn nodi na ddylai'r defnydd gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos ynghyd a'r angen i sicrhau nad yw integredd y safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu (paragraff 6.3.44 o'r eglurhad i'r polisi hwn). 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'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 11 (para. 5.4.11) yn ymhelaethu ar y cyngor uchod drwy ddatgan - *Dylid rhoi ystyriaeth ofalus i nodweddion safleoedd cyflogaeth strategol er mwyn sicrhau bod ganddynt rinweddau unigryw a'u bod yn darparu cynnig gwahaniaethol ar draws y rhanbarth….a dylid diogelu'r safleoedd hyn am eu rhinweddau rhag eu defnyddio at ddibenion heblaw gwaith.*

5.26 Mae'r Datganiad Dylunio, Mynediad a Chynllunio 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. Nodwyd hefyd nad yw cyfleuster presennol Grwp Llandrillo-Menai sydd wedi ei leoli'n bresennol o fewn Parc Menai yn creu niwsans nac aflonyddwch ar draul integredd y Parc ei hun. 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.

5.27 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r ymgeisydd 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.

5.28 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 y Cyngor yn datgan nad oes amheuaeth bod Parc Menai yn un o'r safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus 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 cais hwn credir

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. Rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar gyfer oddeutu 521 o fyfyrwyr, 41 o ddarlithwyr llawn amser ynghyd a darlithwyr 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. Mae'r pryder hwn yn cael ei leisio ym Mhrawf rhif 7 ac 8 o Bolisi PCYFF 2 o'r CDLL sy'n datgan gwrthodir cynigion os ydynt:- (i) yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch sŵn, sbwriel neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch a (ii) tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill.

5.29 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. Fel sydd eisoes wedi ei gyfeirio ato, mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau trafnidiaeth amrywiol 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 a byddai hyn yn groes i arweiniad cenedlaethol cyfredol sydd wedi ei ddatgan o fewn y dogfennau 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).

5.30 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 y cyngor a gynhwysir yn y ddogfen CCA: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021), Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 11, NCT23: Datblygu Economaidd, 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040 (2021)' ac Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair' (Gorffennaf 2020).

Mwynderau gweledol

5.31 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-orllewinol Parc Menai ac yn cynnwys adeilad sylweddol segur, 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. Er bod bwriad i newid rhannau o edrychiadau allanol yr adeilad bydd rhain yn rhai dibwys a di-nod ac ni fyddent yn effeithio'n andwyol ar gymeriad presennol yr adeilad. Bydd unrhyw waith allanol wedi ei

gyfyngu i ailwampio 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

5.32 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 wedi 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 ddefnyddwyr 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 Dylunio, Mynediad a Chynllunio ynghyd a'r Asesiad Trafnidiaeth yn cyfeirio at y ffaith y byddai lleihad yn y niferoedd o siwrniau cerbydau i'r safle ynghyd a lleihad yn y nifer o fyfyrwyr (o'i gymharu â'r nifer a ddyfynnwyd yn y cais blaenorol o 700 o fyfyrwyr), rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynyddu'r swn/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i'r safle ac o amgylch y safle e.e yn ystod oriau cinio neu ddarlithoedd 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. 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 meddianwyr a defnyddwyr eiddo cyfagos ond hefyd i ddiogelu defnyddiau tir ynghyd a nodweddion yr ardal leol.

Materion trafnidiaeth gynaliadwy a pharcio

5.33 Fel rhan o'r cais cyflwynwyd Asesiad Trafnidiaeth i gefnogi'r cais sy'n dod i'r canlyniadau canlynol:-

- Mae archwiliad o polisi trafnidiaeth ar lefel cenedlaethol, rhanbarthol a lleol wedi dangos bod y bwriad o leoli cyfleuster addysg uwch ar safle Ty Menai yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau cynllunio.

- Mae archwiliad o ddulliau gwahanol o deithio ynghyd a chyfleusterau cysylltiedig wedi dangos byddai dulliau amgen o drafeilio i'r safle arbennig hwn heb ddibyniaeth ar gar preifat yn ddichonadwy ac yn ymarferol. Mae'r ddarpariaeth presennol ar sail trafnidiaeth cyhoeddus, cyfleusterau beicio a cherdded yn creu amodau sy'n addas ar gyfer hybu teithio cynaliadwy.

- Mae'r coleg, yn bresennol, yn rhedeg bysiau ar gontract ar gyfer myfyrwyr i'w gwahanol ganolfannau yng Ngwynedd a Mon a byddai'r fath wasanaeth yn parhau ar gyfer y safle ym Mharc Menai. Yn ychwanegol i hyn, byddai bws wennol yn rhedeg o'r gorsaf drên ym Mangor i'r safle ym Mharc Menai a fyddai'n gwella hygyrchedd y safle hwn.

- Bydd diweddaru Cynllun Teithio Grwp Llandrillo-Menai yn gymorth i wella hygyrchedd y safle ac yn ehangu'r dewis o wahanol fathau o ddulliau teithio i'r safle ei hun.

- O fewn y 5 mlynedd diwethaf, nid yw'n ymddangos bod yr ardal leol wedi bod yn destun unrhyw batrwm damweiniau anarferol.

- Byddai defnydd y safle fel cyfleuster addysg uwch yn cynhyrchu llai o drafnidiaeth i fewn ac allan o’r safle na’r defnydd busnes presennol.

- Gan ystyried yr uchod, credir byddai’r bwriad yn dderbyniol ar sail llif trafnidiaeth, traffig a diogelwch ffyrdd.

5.34 Yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol gan yr ymgeisydd cyflwyni’r sylwadau canlynol gan yr Uned Drafnidiaeth yn dilyn y drefn ymgynghori statudol:-

- Derbyniwyd dadansoddiad o ddulliau a pellter cymudo gan fyfyrwyr a staff ynghyd a manylu gwasanaeth bws sy’n cael ei ddarparu gan y coleg ac sydd o fewn cyrraedd rhan helaeth o fyfyrwyr. Mae rhan fwyaf o staff yn debygol o deithio yn unigol mewn cerbyd ond tybir mai dyma yw’r sefyllfa’n bresennol yng nghanolfannau eraill y coleg.

- Er bod elfen o bryder yn parhau parthed hygyrchedd y safle gyda dibyniaeth ar gar preifat, tybir mai dyma yw’r dull o deithio/cymudo i ganolfannau’r coleg beth bynnag. Mae’n bosibl cyrraedd Parc Menai ar droed neu feic gyda darpariaeth rhesymol ar hyd y gefnffordd gyfagos ond nid yw’r ddarpariaeth yn ddelfrydol o fewn y Parc ei hun. Fodd bynnag, yn dilyn trafodaethau, mae’r ymgeisydd yn agored i awgrymiadau gyda’r Uned Drafnidiaeth parthed gwella’r rhwydwaith beicio mewnol naill ai drwy ymgymryd â gwelliannau i’r rhwydwaith presennol neu cyfrannu’n ariannol i’r Cyngor ar gyfer ymgymryd â’r gwelliannau hyn.

- Mae’r ddarpariaeth parcio ar gyfer staff a myfyrwyr ynghyd a’r man gollwng a throi i fysiau yn foddhaol ac yn cyrraedd safonau parcio perthnasol ac yn annhebyg o arwain at dadleoliad i fannau parcio eraill o fewn y Parc.

- Mae pryder wedi ei gyflwyno o dan y cais blaenorol gan yr Uned Drafnidiaeth ynghyd a chan drydydd parti gyda’r cais hwn ar sail cynnydd traffig a fyddai’n ychwanegu at dagfeydd presennol yn nalgylch cylchfan yr A.487. Mae’r wybodaeth ychwanegol a’r Asesiad Trafnidiaeth yn cyfeirio at y coleg yn gweithredu oriau gwahanol i fusnesau eraill o fewn y Parc a sut mae’r gwahaniaeth yn yr oriau yn golygu na fyddai’n creu problemau tagfeydd ychwanegol. Cytunir bod y bwriad i gludo rhan helaeth o fyfyrwyr mewn bysiau yn golygu na fyddai’r elfen yma yn ychwanegu llawer o draffig ond mae’n debyg byddai’r elfen staff yn cynhyrchu cynnydd gyda rhan helaeth yn gweithredu oriau gwaith arferol. Dywed bod yr ymgeisydd yn datgan nad yw Ty Menai/*Technium* erioed wedi gweithredu i’w gapasiti ac y byddai’r elfen o draffig a gynhyrchir gan staff y coleg ddim ond yn gyfran fechan o’r hyn a fyddai’n cael ei gynhyrchu gan y defnydd gwreiddiol pan fyddai wedi gweithredu i’w lawn gapasiti.

- Mae’r Uned Drafnidiaeth yn gytûn gyda’r dadansoddiad yma o’r sefyllfa cynnydd traffig ac wedi pwyso a mesur effaith potensial y bwriad yn erbyn effaith potensial yr adeilad presennol cadarnheir nid oes gwrthwynebiad i’r cais diweddaraf hwn.

5.35 Roedd gan swyddogion bryderon ynglyn a hygyrchedd y safle yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda’r cais blaenorol ond mae’r ymgeisydd, yn y cais cyfredol hwn, wedi cyflwyno gwybodaeth manylach parthed hygyrchedd y safle i wahanol ddulliau o deithio drwy gyflwyno Asesiad Trafnidiaeth wedi ei ddiweddaru. Er nad yw swyddogion wedi eu llwyr argyhoeddi o hygyrchedd y safle ar gyrion Bangor, gan ystyried sylwadau’r Uned Drafnidiaeth ynghyd a chynnwys yr Asesiad Trafnidiaeth diweddaraf a gan bwyso a mesur yn ofalus, ni chredir gellir gwrthwynebu’r cais hwn ar sail trafnidiaeth gynaliadwy ac hygyrchedd. I’r perwyl hyn, felly, credir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi PS4, TRA1 a TRA4 o’r CDLL.

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 nad oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r elfen yma o'r bwriad, maent wedi datgan bydd angen cyflwyno Arolwg Ecolegol Rhagarweiniol gyda'r cais gan fod rhan gogleddol y safle ble bwriedir gosod y llecynnau parcio bysus yn gynefin ble mae rhywogaethau planhigion pwysig yn bresennol ac hefyd ei fod yn gynefin da i ymlusgiaid. Yn dilyn derbyn yr Arolwg nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth wrthwynebiad i'r cais yn ddarostyngedig ar gynnwys amod i'r ymgeisydd gydymffurfio a Rhan 5 o'r Arolwg sy'n ymwneud a mesurau lliniaru parthed diogelu adar, madfall ddŵr, amffibiaid, moch daear, cynefinoedd, coed ac ystlumod. 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 ystyried natur a graddfa'r newidiadau i edrychiadau allanol yr uned ynghyd a'r gwelliannau i'r seilwaith presennol, credir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar osodiad yr asedau hanesyddol hyn. 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. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Asesiad Effaith Iaith Gymraeg ac yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol i'r Asesiad ei hun, mae'r Uned yn cytuno bod y datblygiad arfaethedig yn debygol o ddod a buddion cadarnhaol i'r Gymraeg a chynnig mwy o gyfleoedd i'w hybu a'i hyrwyddo.

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 Cyngor yn cyflwyno datganiad i'r Arolygiaeth Cynllunio yn argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir isod.

7. **Argymhelliad**:

7.1 Argymell fod yr apêl yn cael ei wrthod 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 o'r CDLL nac ychwaith gyda polisiau cenedlaethol ar sail gofynion y dogfennau 'Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun

Cenedlaethol 2040 (2021)’ ac ‘Adeiladu Lleoedd Gwell: Y System Gynllunio yn Sicrhau Dyfodol Cydnerth a Mwy Disglair’ (Gorffennaf 2020).

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.

4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYF 5 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) ynghyd a Chanllaw Cynllunio Atodol: Newid Defnydd Cyfleusterau a Gwasanaethau Cymunedol, Safleoedd Cyflogaeth ac Unedau Manwerthu (2021) 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 achosion arbennig 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.

5. Mae’r bwriad yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o’r CDLL sy’n datgan gwrthodir cynigion os ydynt:- (i) yn cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddiannwyr eiddo lleol, defnyddiau tir neu eiddo arall neu nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgareddau, aflonyddwch swn, sbwriel neu ffurfiau eraill o lygredd neu aflonyddwch a (ii) tir sydd wedi ei ddynodi ar gyfer datblygiadau eraill. Rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynyddu’r swn/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i’r safle ac o amgylch y safle e.e yn ystod oriau cinio neu ddarlithoedd rhydd