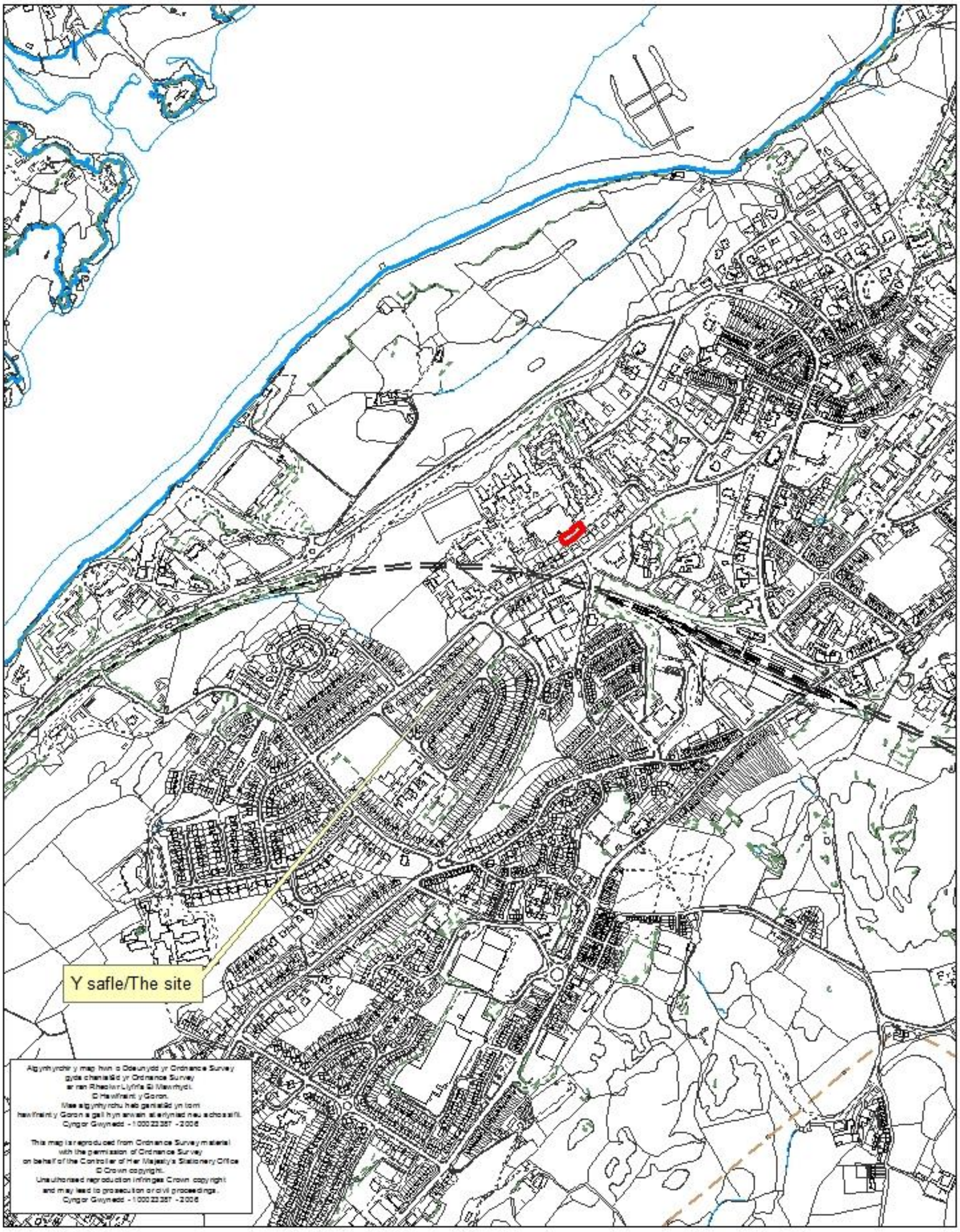
Rhif: **5**

Rhif y Cais / Application Number : C14/1234/11/LL

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



Cais Rhif:	C14/1234/11/LL
Dyddiad Cofrestru:	09/02/2015
Math y Cais*:*	Llawn - Cynllunio
Cymuned*:*	Bangor
Ward:	Menai (Bangor)
Bwriad:	CADW LLAWR CALED A LLOCHES BEICS ARFAETHEDIG
Lleoliad:	MAES GLAS, CANOLFAN BRAILSFORD, FFORDD FFRIDDOEDD, BANGOR, GWYNEDD, LL57 2EH

Crynodeb o'r Argymhelliad: CYMERADWYO GYDAG AMODAU

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn rhannol ôl-weithredol i gadw ardal llain galed o wastraff llechi a lloches beics arfaethedig ar safle wedi'i leoli o flaen Canolfan Brailsford sy'n ffurfio rhan o gampws Prifysgol Bangor oddi ar Ffordd Ffriddoedd.

1.2 Mae'r bwriad yn cynnwys cadw'r llain galed o wastraff llechi a leolir ger Canolfan Brailsford ac sy'n mesur oddeutu 37m wrth 9.5m. Y bwriad yw y bydd cadw'r llain galed o wastraff llechi yn caniatáu i'r Brifysgol gynnal digwyddiadau ar y safle yn y dyfodol. Yn ogystal, mae'r cais yn cynnwys lloches beics ger y fynedfa i'r adeilad a bydd y lloches yn mesur oddeutu 2m wrth 2m gydag uchder o 2.1m gyda tho polycarbonad.

1.3 Mae'r bwriad hefyd yn cynnwys lleoli wyth bolard ar hyd ochr ogledd ddwyreiniol yr ardal o wastraff llechi a bydd y bolardiau'n cael eu gosod oddeutu 1.5m ar wahân ar uchder o 550mm. Mae'r ddau bolard cyntaf ger y lloches beics yn rhai y gellir eu gollwng i'r ddaear er mwyn i gerbydau brys gael mynediad i'r safle. Bwriedir gosod bolardiau er mwyn rhwystro cerbydau rhag parcio yn yr ardal gwastraff llechi.

1.4 Lleolir yr ardal parcio ceir presennol i'r gogledd-ddwyrain o safle'r cais ac i'r de-ddwyrain o'r safle mae nifer o eiddo preswyl preifat ar lefel is gyda'u blaen ar Ffordd Ffriddoedd. Mae gwrych yn bodoli ar hyd terfynau de-ddwyrain a de-orllewin y safle. Yn y gorffennol, defnyddiwyd yr ardal fel maes parcio *ad-hoc*.

2. Polisïau Perthnasol:

2.1 Mae Adran 38(6) Deddf 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 cynllunio perthnasol yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys y Polisi Cynllunio Cenedlaethol a'r Cynllun Datblygu Unedol.

2.2 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd 2009:

POLISI STRATEGOL 6 - AILDDATBLYGU AC AILDDEFNYDDIO TIR A DDEFNYDDIWYD EISOES - Rhoddir blaenoriaeth uchel i wneud defnydd addas a phriodol o dir a ddatblygwyd o'r blaen sy'n addas i'w ddatblygu neu adeiladau sy'n wag neu nad ydynt yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial. Dylai datblygiad wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir neu adeiladau yn nhermau dwysedd, lleoliad a gosodiad.

POLISI B22 - DYLUNIAD ADEILADAU - Hyrwyddo dyluniad adeiladau da drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B23 - MWYNDERAU - Diogelu mwynderau'r ardal leol drwy sicrhau bod cynigion yn cydymffurfio â chyfres o feini prawf sy'n anelu at ddiogelu nodweddion a chymeriad cydnabyddedig y dirwedd a'r amgylchedd lleol.

POLISI B25 - DEUNYDDIAU ADEILADU - Diogelu'r cymeriad gweledol drwy sicrhau bod deunyddiau adeiladu o safon uchel sy'n gweddu i gymeriad ac edrychiad yr ardal leol.

POLISI C3 - DEFNYDDIO SAFLEOEDD A DDATBLYGWYD O'R BLAEN - Cymeradwyir cynigion sy'n rhoi blaenoriaeth i ailddefnyddio tir neu adeiladau a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu o gwmpas ffiniau datblygu cyn belled â bod y safle neu'r adeilad a'r defnydd yn addas.

POLISI CH30 - MYNEDIAD I BAWB - Gwrthodir cynigion ar gyfer unedau preswyl/busnes/masnachol neu adeiladau/cyfleusterau at ddefnydd cyhoeddus os na ellir dangos y rhoddwyd ystyriaeth lawn i ddarparu mynediad priodol i'r ystod ehangaf posib o unigolion.

POLISI CH31- DARPARU AR GYFER BEICWYR - Gwrthodir cynigion datblygu na fydd yn darparu cyfleusterau penodol sy'n ymwneud â beicio lle bydd cyfleoedd clir i wneud hynny.

POLISI CH33 - DIOGELWCH AR FFYRDD A STRYDOEDD - Caniateir cynigion datblygu os gellir cydymffurfio gyda meini prawf penodol sy'n ymwneud â'r fynedfa gerbydau, safon y rhwydwaith ffyrdd presennol a mesurau tawelu traffig.

POLISI CH39 - DATBLYGU ADDYSG BELLACH AC ADDYSG UWCH - Cymeradwyir datblygiadau penodol ar safleoedd addysg bellach ac addysg uwch os y cydymffurfir â meini prawf penodol yn ymwneud â mwynderau a phriffyrdd a hefyd cymeriad yr ardal a hygyrchedd y safle i wahanol ddulliau teithio.

2.3 Polisïau Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 7, Gorffennaf 2014)

Nodyn Cyngor Technegol (TAN) 6:

TAN 12: Dyluniad
TAN 18: Trafnidiaeth

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Cais C13/0340/11/LL – Adeiladu to dros gwrt tennis a chwrt pêl rwyd presennol ynghyd â chodi estyniad cyswllt a storfa cadw peiriannau cysylltiedig – cymeradwywyd – 08.05.13

3.2 Cais C13/0661/11/LL – Codi estyniad, canopi mynedfa, grisiau tân ac addasiadau i rai agoriadau – cymeradwywyd 03.10.13

3.3 Cais C15/0086/11/LL – Darparu pump adeilad modwlar i storio cyfarpar chwaraeon cysylltiedig – ar hyn o bryd yn derbyn ystyriaeth

3.4 Ynghyd â'r ceisiadau uchod, mae sawl cais hanesyddol arall yn ymwneud â'r safle yn gyfan gwbl.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref/ Cymuned:	Argymhellir ei wrthod - Barn Cyngor y Ddinas yw y byddai'r bwriad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r ardal a'r eiddo preswyl cyfagos i'r safle. Mae'r Cyngor hefyd o'r farn y dylid ailsefydlu'r ardal o laswellt.
Gwasanaeth Trafnidiaeth:	Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw briffordd na phriffordd arfaethedig.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:	Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybuwyd y preswylwyr cyfagos. Daeth y cyfnod hysbysebu i ben a derbyniwyd gwrthwynebiadau ar sail: • Rhoddwyd gwybod gan y Brifysgol o'r blaen bod y llain galed o wastraff llechi am gael ei thynnu i ffwrdd ac ailosod glaswellt yn ei lle pan fyddai'r cynwysyddion dros dro yn cael eu symud o'r safle. • Mae bysus, loriau a gwahanol gerbydau'n parcio ar y safle yn rheolaidd. • Bydd defnyddio'r tir ar gyfer digwyddiadau dros dro a phlygu tarpolins yn creu mwy o sŵn o'r safle nag sydd yn dod oddi yno ar hyn o bryd ynghyd â sŵn yn deillio o gerbydau a fydd yn aflonyddu ar fwynderau eiddo cyfagos. • Mae'r allanfa dân a gymeradwywyd mewn cais blaenorol yn cael ei rhwystro gan gerbydau'n parcio a hefyd gan y digwyddiadau arfaethedig. • Mae'r safle'n flêr a rheolaeth y safle. • Nid yw'r llochesau beics sy'n bodoli o fewn y safle'n cael eu defnyddio. • Effaith sŵn a llygredd aer ar eiddo preswyl cyfagos. • Pryderon y bydd y safle'n cael ei ddefnyddio fel maes parcio ac mae digon o le parcio'n bodoli ar y safle. • Roedd y tir sy'n destun y cais yn arfer bod yn dir heb ei ddatblygu er gwaethaf y polisïau a nodir gan yr ymgeisydd yn cyfeirio at dir a ddatblygwyd o'r blaen.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

5.1. **Gwybodaeth ychwanegol**

5.1.1 Mae hwn yn gais rhannol ôl-weithredol yn dilyn cwynion a dderbyniwyd gan yr Uned Gorfodaeth bod y tir i'r de-ddwyrain o'r brif fynedfa i Ganolfan Brailsford ac i gefn yr eiddo preswyl ar flaen Ffordd Ffriddoedd, yn cael ei ddefnyddio fel maes parcio ar gyfer cerbydau a bysus. Cymeradwywyd cais cynllunio blaenorol i wella'r ganolfan ac yn ystod y cyfnod adeiladu, sefydlwyd llain galed er mwyn lleoli cynwysyddion dan hawliau datblygu a ganiateir (yn unol â Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995). Mae hyn yn caniatáu i strwythurau symudol gael eu lleoli ar dir cyfagos i safle datblygu dros gyfnod unrhyw waith, cyhyd â bod pob strwythur symudol yn cael ei symud i ffwrdd unwaith y cwblheir y gwaith a bod y tir yn cael ei adfer i'w gyflwr gwreiddiol. Cafodd y cynwysyddion eu symud i ffwrdd ond erys y llain galed ac mae erbyn hyn yn destun y cais hwn, ynghyd â'r lloches beics arfaethedig.

5.2 Egwyddor y datblygiad

5.2.1 Lleolir y safle o fewn ffin ddatblygu Bangor a chwrtil y ganolfan a gellir ei ddiffinio fel tir a ddatblygwyd o'r blaen. Fodd bynnag, er ei fod wedi'i gategorïo fel tir a ddatblygwyd yn flaenorol, roedd y safle'n darparu llecyn agored gwyrdd o'r blaen ac roedd yn gweithredu fel byffer rhwng y datblygiad oedd yn bodoli ac eiddo preswyl cyfagos ar lefel is i'r de-ddwyrain.

5.2.2 Ystyrir bod y datblygiad yn cydymffurfio â gofynion cyffredinol polisi strategol 6 a pholisi C3 y CDU sy'n annog a chefnogi cynigion sy'n ailddefnyddio tir a ddatblygwyd o'r blaen a leolir o fewn neu'n agos at ffiniau datblygu. Fodd bynnag, tra bod y cais yn cydymffurfio â'r ddau bolisi hwn, rhaid rhoi ystyriaeth lawn i bolisïau eraill y cyfeirir atynt yn adran 2.2 yr adroddiad hwn ynghyd ag unrhyw ystyriaethau cynllunio perthnasol eraill.

5.3 Mwynderau Gweledol

5.3.1 Canolfan chwaraeon a hamdden yw Canolfan Brailsford a ddefnyddir gan fyfyrwyr a'r cyhoedd. Lleolir safle'r cais i'r de-ddwyrain o'r brif fynedfa a rhwng y ganolfan a'r eiddo preswyl cyfagos, sy'n gorwedd ar lefel is ac yn wynebu Ffordd Ffriddoedd. Mae gwrych yn bodoli rhwng safle'r cais a'r eiddo preswyl ac mae'r gwrych oddeutu 1.8m o uchder ar gyfartaledd, ynghyd â choed aeddfed i'r de-orllewin.

5.3.2 Nid yw'r llain galed na'r lloches beics i'w gweld yn hawdd ymhellach na champws y brifysgol ac felly ni fyddant yn cael effaith andwyol ar fwynderau gweledol yr ardal. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o ran mwynderau gweledol gan ystyried ei leoliad, ei faint, ei ffurf a'i edrychiad ac nid yw'n cael effaith andwyol annerbyniol ar ffurf a chymeriad y drefwedd gyfagos na'r amgylchedd hanesyddol. Yn ogystal, nid ystyrir y bydd cymeriad gweledol nodedig yr ardal yn cael ei iselhau drwy ddefnyddio'r deunyddiau adeiladu arfaethedig. Felly, nid yw'r datblygiad yn groes i bolisïau B22 a B25 CDUG.

5.4 Mwynderau cyffredinol a phreswyl

5.4.1 Codwyd pryderon gan breswylwyr cyfagos y byddai'r tir yn cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio cerbydau. Mae llythyr gan y Brifysgol wedi'i gynnwys yn y Datganiad Dylunio a Mynediad yn datgan nad oes unrhyw fwriad i ddefnyddio'r llain galed fel maes parcio ac y bydd bolardiau'n cael eu codi i rwystro mynediad ar gyfer y pwrpas hwn. Fodd bynnag, mae'n fwriad defnyddio'r ardal ar gyfer 'gweithgareddau' awyr agored. Ceisiwyd eglurhad gan asiant yr ymgeisydd o ran natur y 'digwyddiadau' hyn a chafwyd ateb yn datgan mai'r math o ddigwyddiadau fyddai'n cael eu cynnal fyddai digwyddiadau'n ymwneud â'r Ganolfan Iechyd, digwyddiadau gan fyfyrwyr i hysbysebu eu cymdeithasau a'u digwyddiadau i ymwelwyr eraill a man ymgynnull ar gyfer teithiau tywys yn ystod dyddiau agored. Nid yw'n fwriad cynnal digwyddiadau o'r fath yn rheolaidd ac mae'n fwy tebygol y cânt eu cynnal ar ddyddiau agored neu pan fo cyfleusterau eraill o gwmpas y campws yn llawn.

5.4.2 Cyflwynwyd tystiolaeth gan breswylwyr lleol yn dangos yn glir bod yr ardal wedi'i defnyddio i barcio cerbydau mor ddiweddar â diwedd mis Mawrth 2015. Oherwydd bod yr eiddo preswyl cyfagos yn gorwedd ar lefel is na safle'r cais, mae parcio cerbydau anawdurdodedig a'r defnydd arfaethedig ar gyfer cynnal 'digwyddiadau' yn annog goredrych annerbyniol tuag at yr eiddo hyn er bod gwrych yn bodoli ar y terfyn a bydd hyn yn effeithio ar breifatrwydd y preswylwyr a'u mwynhad o'u heiddo. Yn ogystal, mae'n debygol y byddai lefelau sŵn annerbyniol o uchel yn cael eu cynhyrchu oherwydd agosrwydd safle'r cais i'r eiddo preswyl ac nid yw bodolaeth y gwrych terfyn yn debygol o leddfu'r sŵn a'r aflonyddwch a gynhyrchir gan y fath ddigwyddiadau i lefel na fyddai'n cael ei ystyried yn effeithio'n andwyol ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos.

5.4.3 Er mwyn ceisio datrys yr agwedd annerbyniol hwn yn y datblygiad, ystyrir y dylid atodi amodau ar unrhyw ganiatâd yn rhwystro'r llain galed rhag cael ei defnyddio fel ardal parcio cerbydau neu ar gyfer cynnal digwyddiad, achlysur neu weithgaredd. Petai'r fath amodau'n cael eu gosod, byddent yn goresgyn unrhyw wrthwynebiad cynllunio i'r cais ac o ganlyniad byddai'r datblygiad yn dderbyniol a byddai'n cydymffurfio â Pholisi B23 CDUG.

5.5 Materion trafnidiaeth a mynediad

5.5.1 Mae lle parcio i gerbydau yn bodoli gyferbyn â'r safle ac mae gwasanaeth bws rheolaidd yn rhedeg ar hyd Ffordd Ffriddoedd. Mae'r cais presennol yn cyflwyno lloches beics i'r safle fel y gall beicwyr gyrraedd y ganolfan heb orfod defnyddio cerbydau.

5.5.2 Bydd y lloches beics yn cynnwys cladin plastig clir ar ffrâm ddur; bydd hyn yn sicrhau gwelededd clir er dibenion diogelwch. Lleolir hwn ger y fynedfa i'r adeilad ar lain caled o wastraff llechi. Lleolir y lloches beics oddeutu 25 metr o'r eiddo preswyl agosaf ac felly bydd yn annhebygol o greu unrhyw oredrych ac ychydig iawn fydd ei ymyrraeth weledol. Mae llochesi

beics eraill ar y campws ac mae mynedfa glir a diogel i mewn i'r safle eisoes yn bodoli i feicwyr. Mae'r fath ddarpariaeth i'w hannog ac o ganlyniad, ystyrir fod y bwriad yn bodloni gofynion Polisi CH31 CDUG.

5.5.3 Nid oedd gan y Gwasanaeth Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad. Mae darpariaeth lloches beics yn sicrhau bod mynediad i'r safle ar gyfer ystod eang o ddefnyddwyr. Felly, ystyrir bod y bwriad yn cydymffurfio â gofynion Polisïau CH30, CH31 CH33 a CH39 CDUG.

5.6 Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

5.6.1 Un o brif bryderon y trigolion cyfagos yw bod y safle wedi'i ddefnyddio ar gyfer parcio cerbydau a bysus a arweiniodd at sŵn yn dod o'r safle a hefyd llygredd aer wrth i beiriannau redeg ac o ganlyniad mae hyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r preswylwyr a'u mwynhad o'u heiddo. Bydd defnydd arfaethedig o'r tir i gynnal digwyddiadau dros dro hefyd yn creu sŵn ac aflonyddwch a bydd yn arwain at oredrych annerbyniol ac ardrawiad sŵn oherwydd y gwahaniaeth sylweddol yn y lefelau rhwng safle'r cais a'r eiddo cyfagos.

5.6.2 Cafodd cwynion eu derbyn ynglŷn â'r safle'n cael ei ddefnyddio ar gyfer parcio cerbydau cyn i'r cais cynllunio presennol gael ei gyflwyno. Erbyn hyn, mae'r defnydd hwn wedi dod i ben oherwydd bod ffens dros dro wedi'i gosod. Fodd bynnag, bwriedir gosod bolardiau ar hyd ffiniau'r safle er mwyn rhoi rhwystr mwy parhaol i rwystro cerbydau rhag defnyddio'r safle i barcio yn y dyfodol. Cyflwynwyd tystiolaeth i ddangos bod y defnydd parcio anawdurdodedig yn parhau mor ddiweddar â mis Mawrth 2015. Felly, er mwyn rhwystro unrhyw aflonyddwch i breswylwyr cyfagos yn y dyfodol, argymhellir y dylid gosod y bolardiau cyn gynted â phosib er mwyn gwneud y sefyllfa'n dderbyniol o ran cynllunio.

5.6.3 Ystyrir bod cynnal digwyddiadau ar y safle yn annerbyniol oherwydd byddai'n creu sŵn ac aflonyddwch ac felly byddai hyn yn cael effaith andwyol ar breifatrwydd eiddo cyfagos. Yn ychwanegol at gynnwys amod yn rhwystro defnyddio'r tir ar gyfer parcio cerbydau, gellir cynnwys amod hefyd yn rhwystro defnyddio'r safle i gynnal unrhyw ddigwyddiad, achlysur neu weithgaredd.

6. Casgliad:

6.1 Cafodd y gwrthwynebiadau gan breswylwyr lleol ystyriaeth lawn fel y nodir uchod. Yn seiliedig ar yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â'r mwyafrif llethol o'r polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir yn yr asesiad. Fodd bynnag, mae pryderon yn ymwneud â materion goredrych a'r sŵn annerbyniol fyddai'n cael ei gynhyrchu o ganlyniad i'r defnydd fyddai'n effeithio ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos yn groes i Bolisi B23 CDUG. Er mwyn goresgyn y pryderon hyn, ystyrir y dylid cynnwys amodau ar unrhyw ganiatâd er mwyn sicrhau y cedwir y gwrych terfyn bob amser; bod y bolardiau arfaethedig yn cael eu gosod o fewn 1 mis o dyddiad y caniatâd ac y'u cedwir wedi hynny, ac y gwaherddir defnyddio'r llain galed ar gyfer parcio cerbydau neu gynnal digwyddiadau, achlysuron neu ddigwyddiadau.

7. Argymhelliad:

7.1 Caniatáu gydag amodau

1. Yn unol â'r cynlluniau
2. Cadw'r gwrych
3. Y bolardiau i'w gosod o fewn 1 mis
4. Nid yw ardal y llain galed i gael ei defnyddio ar gyfer parcio cerbydau ar unrhyw adeg.
5. Ni chaiff y safle ei ddefnyddio ar gyfer unrhyw ddigwyddiad, achlysur na gweithgareddau awyr agored.