

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARDHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 4

Cais Rhif: C16/0436/11/LL

Dyddiad 22/04/2016

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Bangor

Ward: Deiniol

**Bwriad: Codi uned A3 (caffi) gyda *drive-thru*, creu
mannau parcio a dwy fynedfa gerbydol
newydd a thorri coed/**

Lleoliad: Tir Deiniol Road, Bangor, LL57 2UX

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad

- 1.1 Dyma gais llawn i adeiladu uned Dosbarth A3 sy'n cael ei disgrifio fel tŷ coffi gyda chyfleuster *drive-thru*, a gwaith cysylltiedig gan gynnwys ardal barcio, ffordd fynediad ar gyfer y *drive-thru* sy'n amgylchynu'r adeilad a dwy fynedfa (un i fynd i mewn i'r safle ac un i adael y safle).
- 1.2 Mae safle'r cais wedi'i leoli ar ddarn trionglog o dir ar Ffordd Deiniol, Bangor, oddi ar y gyffordd sy'n gwasanaethu Asda, Ffordd Sackville a gweddill Ffordd Deiniol. Mae'r safle mewn lleoliad amlwg mewn ardal sy'n gwasanaethu fel un o'r prif bwyntiau mynediad i mewn ac allan o'r Ddinas. Mae nifer o goed ar y safle sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed.
- 1.3 Bwriedir i'r adeilad gael ei leoli tua ymyl gogledd-ddwyreiniol y safle gyda chefn yr adeilad yn wynebu adeilad y brifysgol a'i du blaen yn wynebu'r gyffordd. Ceir mynediad i'r safle yn nheu blaen y safle gyda'r ffordd fynediad i'r *drive-thru* yn gadael y safle yng nghefn yr adeilad.
- 1.4 Mae'r adeilad arfaethedig yn un-llawr gyda tho un rhediad (sy'n uwch yn y tu blaen ac yn is yn y cefn) ac mae iddo elfennau to fflat ar yr ochr ac yn y cefn. Bydd y tu blaen yn wydr yn bennaf ac mae'r deunyddiau yn cynnwys cymysgedd o gladin metel cyfansawdd llwyd a chladin naturiol / ar hap o Lechi Cymreig.
- 1.5 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:
 - Datganiad Dylunio a Mynediad.
 - Asesiad Coedyddiaeth.
 - Cynllun Cynnal a Chadw a Rheoli'r Dirwedd.
 - Asesiad Coed ar gyfer Addaswydd Clwydfan Ystlumod.
 - Datganiad Cynllunio
 - Datganiad Trafnidiaeth.
 - Datganiad Traffig Diwygiedig.
- 1.6 Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol, roedd y bwriad yn ceisio cadw rhai o'r coed presennol ar y safle. Ar ôl derbyn ymatebion i'r ymgynghoriad a chais gan yr ACLI am fwy o wybodaeth i ddangos p'un a fyddai modd gwarchod y coed a chynnal eu cyflwr, addaswyd y cais. Bellach, mae'r cais fel y'i cyflwynwyd yn cynnig torri'r holl goed presennol ar y safle ac ail-blannu coed lled-aeddfed yn eu lle.

2. Polisiâu 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 alldodol 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. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi 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

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

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 (31 Gorffennaf 2017)

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 4: Diogelu Mannau Agored Presennol

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

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

PS 15: Canol trefi a datblygiadau manwerthu

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig mewn Canol Trefi

MAN 7: Defnyddiau bwyd poeth i'w gario allan

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

PS 20: Cadw ac / neu wella asedau treftadaeth

2.5 Polisiau Cenedlaethol

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 9, Tachwedd 2016

NCT 4: Datblygiad Manwerthu a Masnachol

NCT 5: Cadwraeth Natur a Chynllunio

NCT 12: Dylunio

NCT 10: Gorchmynion Cadw Coed

NCT 16: Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored.

NCT 18: Trafnidiaeth

NCT 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg

NCT 23: Datblygiad Economaidd

NCT 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol

Canllawiau:

Safonau Parcio CSS Cymru 2014

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 C15/1290/11/LL - Codi uned A3 (caffi) gyda '*drive-thru*', adeiladu manau parcio a dwy fynedfa newydd i gerbydau a thorri coed. Tynnwyd yn ôl ar 21/01/16

3.2 C12/0059/11/LL - Codi adeilad pedwar llawr newydd i gynnwys bwyty a gwasanaethau cysylltiedig ar y llawr daear gan gynnwys bar a chyfleusterau bwyd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

poeth i'w gario allan gyda 25 o fflatiau hunan-gynhwysol gydag un a dwy lofft ar y lloriau uchaf ynghyd â chreu mynediad newydd i gerbydau a cherddwyr, 19 o fannau parcio, gwaith clirio'r safle gan gynnwys torri coed a gwaith i dirlunio'r safle. Gwrthodwyd 26/11/12

- 3.3 C07A/0627/11/LL - Codi datblygiad cymysg gan gynnwys unedau manwerthu, cyfleusterau hamdden, llety i fyfyrwyr a bwyty - Cymeradwywyd ar 28.01.09.
- 3.4 C06A/0738/11/AM - Dymchwel stadiwm pêl-droed a chodi unedau hamdden (dosbarth D2) a dosbarth A3 (bwyd a diod) - Cymeradwywyd ar 26.02.07.
- 3.5 C06A/0410/11/LL - Amrywio amod 2 o ganiatâd cynllunio C03A/0184/11/AM (codi siop werthu bwyd) i ymestyn yr amser a ganiateir i gyflwyno cais manwl gyda materion â gadwyd yn ôl o 27.11.06 i 27.05.08 - Cymeradwywyd ar 06.07.06.
- 3.6 C04A/0600/11/LL - Adeiladu uned gwerthu bwyd, gan gynnwys newidiadau i'r ffordd - Cymeradwywyd ar 16.01.06.
- 3.7 C03A/00184/11/AM - Dymchwel clwb pêl-droed a meithrinfa gyfredol, Neuadd y Seiri Rhyddion, clinig a modurdy masnachol cyfredol, gan gynnwys diddymu'r busnes llogi ceir ac adeiladu siop werthu bwyd, gan gynnwys newidiadau i'r ffordd, ychwanegu cylchfan ar y gyffordd rhwng Ffordd Deiniol a Ffordd Sackville, lledu'r fynedfa gerbydol ar Ffordd Farrar (i'w defnyddio gan wasanaethau) a mynedfa i gerddwyr oddi ar y stryd fawr - Cymeradwywyd ar 23.10.03.
- 3.8 3/11/388A - Maes parcio ychwanegol ar gyfer y llyfrgell wyddoniaeth ar gyffordd Ffordd Deiniol a Ffordd Sackville - Cymeradwywyd ar 05.11.80.
- 3.9 3/11/388 - Codi lloches bws - Cymeradwywyd ar 05.04.78.
- 3.10 Yn ogystal â'r hanes cynllunio uchod, mae'n berthnasol cyfeirio at gais cynllunio sy'n ymwneud ag ailddatblygu safle ar Ffordd Farrar, nad oedd yn cynnwys y safle hwn:
- C11/0013/11/LL - dymchwel stadiwm pêl-droed a chodi siop werthu bwyd newydd ynghyd â manau parcio, ffordd fynediad, iard wasanaethu a thirlunio - cymeradwywyd ar 22.07.11.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor y Ddinas:

Ymateb Cyntaf:

Gwrthwynebu gan fod hwn yn or-ddatblygiad o'r safle, yn gwaethygu'r problemau traffig wrth y gylchfan a llif traffig. Byddai ansawdd bywyd a'r amwynder gweledol yn lleihau ac yn cael ei effeithio'n andwyol wrth dorri cymaint o goed.

Ail ymateb:

Gwrthwynebu gan fod hwn yn or-ddatblygiad o'r safle, yn gwaethygu'r problemau traffig wrth y gylchfan a llif traffig. Byddai ansawdd bywyd a'r amwynder gweledol yn lleihau ac yn cael ei effeithio'n andwyol wrth waredu llystyfiant, coed a phoplysen sydd wedi'u gwarchod. Byddai diogelwch cerddwyr hefyd yn cael ei effeithio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trafnidiaeth:

Ymateb Cyntaf:

Codi pryder ynghylch yr effeithiau ar draffig ac yn cynghori bod angen addasu'r Datganiad Trafnidiaeth i asesu'r senario gwaethaf bosib ar gyfer y dosbarth defnydd sy'n cael ei geisio yn y cais.

Ail ymateb:

Mae'r ddarpariaeth barcio ar gyfer y staff a'r cwsmeriaid yn foddhaol ac yn cydymffurfio â'r lefelau sydd wedi'u nodi yn Safonau Parcio CSS Cymru 2014, h.y. un gofod parcio fesul 7 metr sgwâr o ardal fwyta. Mae'r cais yn dangos oddeutu 85 metr sgwâr o ardal fwyta, felly mae'r 18 gofod parcio a ddangosir yn fwy na'r 12 man parcio a argymhellir yn y safonau parcio.

Nid oes man parcio penodol wedi'i ddarparu ar gyfer cerbyd masnachol; fodd bynnag, mae'n bosibl y gallai cerbyd o'r math hwn fagio i mewn i'r safle, neu barcio am gyfnodau byr.

Ar hyn o bryd, mae modd parcio gyda chyfyngiad ar ymyl safle'r datblygiad, ar hyd Ffordd Sackville, felly byddai angen ymestyn y cyfyngiadau llinell felyn ddwbl i atal parcio rhwng y ddwy fynedfa arfaethedig er mwyn sicrhau gweledd digonol, ac argymhellaf gynnwys amod addas i'r diben hwn.

Yn ogystal, argymhellaf ailymweld â'r cynlluniau palmant cyffyrddol (*tactile*) ar y ddwy gyffordd, a phanel neu *visirail* yn yr agoriad i'r fynedfa i gerddwyr yng ngorllewin y safle.

Hefyd, nodaf bresenoldeb lloches bws i'r gorllewin o'r safle, fodd bynnag, nid oes cyfeiriad ato yn y darluniadau.

Gwneir y sylwadau hyn ar y sail bod y safle yn cael ei ddefnyddio yn unol â'r cais, h.y. fel *drive-thru* Starbucks.

Hefyd, mae gennyf bryderon ynghylch y defnyddiau, neu'n fwy penodol ynghylch y cwmnïau eraill, a allai ddefnyddio'r safle dan yr un Dosbarth defnydd, a'r effaith y gallai'r rhain ei gael ar y rhwydwaith ffyrdd lleol. Fy mhryder yw y gallai'r safle gael ei newid i *drive-thru* bwyd cyflym (*fast food*), megis McDonalds, ac nid yw'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais gwreiddiol yn 2015 yn adlewyrchu'r senario waethaf bosib, megis datblygiad sy'n gwerthu bwyd cyflym yn hytrach na diod.

Mae'r Asesiad Trafnidiaeth yn nodi nad yw cronfa ddata TICS yn cynnwys categorïau y gellir eu cymharu â thai coffi *drive-thru*, ac felly bod yr adroddiad wedi cymharu â dau Starbucks o faint tebyg er mwyn sefydlu data traffig. Er mwyn sefydlu y senario waethaf bosib, argymhellaf gynnal yr asesiad gan ddefnyddio *drive-thru* bwyd cyflym, megis KFC neu McDonalds, ar gyfer y data gwaelodlin, gan fy mod o'r farn mai dyma yw'r senario waethaf bosib ar gyfer y safle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Trydydd Ymateb:

Mae'r ddarpariaeth barcio yn y safle i staff/cwsmeriaid yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â Safonau CSS Cymru, fodd bynnag, nodir yma nad oes unrhyw ddarpariaeth barcio benodol er mwyn i gerbydau masnachol fedru dadlwytho. Mae'r datblygwr yn cynnig defnyddio'r fynedfa a'r manau parcio gwag ar gyfer danfoniadau ac amseru'r danfoniadau yn ystod cyfnodau tawel. Mae'r diffyg bae danfoniadau a man troi penodol yn y safle ar gyfer cerbydau trwm yn codi pryderon yn yr Uned Drafnidiaeth gan y bydd yn rhaid i'r cerbydau danfon fagio i mewn neu allan o'r safle ar y briffordd gyfagos.

Hefyd, nodir nad oes cyfyngiadau parcio ar hyd yr ochr hon o Ffordd Sackville a'i bod yn debygol y byddai angen gosod cyfyngiadau (megis llinellau melyn dwbl) i warchod y lleiniau gwelededd angenrheidiol ar gyfer y fynedfa arfaethedig. Gan nad oes modd sicrhau hyn drwy'r broses gynllunio (rhaid cynnal proses ymgynghori ffurfiol dan y Ddeddf Priffyrdd), nid oes sicrwydd y bydd modd darparu mynedfa ddiogel i'r datblygiad.

Yn ogystal, mae'r adroddiad ychwanegol a dderbyniwyd gan yr ymgeisydd yn nodi bod safleoedd tebyg sy'n arbenigo mewn gwerthu coffi, yn darparu gwasanaeth cynt na busnesau sy'n darparu bwyd poeth i'w gario allan. O ystyried nad oes gennyf unrhyw dystiolaeth i wrth-ddweud eu honiad, gallaf gadarnhau fod y wybodaeth ychwanegol yn ymateb i'r pryderon a godwyd yn flaenorol o ran y posibilrwydd y byddai'r safle yn newid dwylo i fod yn sefydliad bwyd poeth.

Pedwerydd Ymateb:

Mae Safonau Parcio CSS Cymru, a ddefnyddir gan yr Awdurdod i asesu gofynion parcio, yn nodi ar dudalen 31, nodyn 7, dan y categori ar gyfer *Gwestai a Bwytai: Caffis a Drive-Thrus*, fel a ganlyn:

7. In addition to the operational parking requirements for servicing purposes, sufficient additional space must be provided to allow servicing vehicles to both enter and leave the curtilage of the premises' servicing area in a forward gear.

Nid oes gan y gosodiad arfaethedig ardal benodol ar gyfer cerbydau danfon masnachol, ac yn lle hynny mae'n cynnig y gallai'r math hwn o gerbyd ddanfôn yn ystod cyfnodau tawel neu pan fo'r eiddo ar gau i gwsmeriaid. Er bod y cynnig hwn yn goresgyn y diffyg darpariaeth penodol o fewn y safle, nid yw'n goresgyn y gofyn am gerbyd o'r fath i fedru mynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen. Mae cyfyngiadau'r safle yn ei gwneud yn amhosibl troi yn y cwrttil, ni fyddai modd i gerbyd mwy ffitio ar lôn y *drive-thru*. Felly, mae'n deg tybio y byddai cerbyd danfon yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

bagio i mewn neu'n bagio allan i wasanaethu'r safle, drwy gyffordd sydd wedi'i lleoli ger y lôn i fynd oddi ar y gylchfan.

Yn ogystal â'r uchod, yn yr un safonau, mae nodyn 5 ar yr un dudalen hefyd yn nodi fod yn rhaid i gyfleusterau ar gyfer archebu a chasglu bwyd yn y car ddarparu o leiaf chwe man aros. Er mai cyfeirio at sefydliadau bwyd mae'r nodyn hwn, ac efallai na fydd yr angen am ofod aros yn gymaint o broblem ar gyfer datblygiad *drive-thru* coffi, mae'n bosibl i ddatblygiad o'r math penodol hwn o ddsbarth defnydd newid dwylo neu ddatblygu fel *drive-thru* bwyd poeth. Os felly, ni fyddai'r gofod aros yn ddigonol a'r risg fyddai bod cwsmeriaid yn cael eu cyfarwyddo i adael y safle ac yna dod yn ôl i mewn iddo ac aros yn y maes parcio. Byddai trefniant o'r fath yn cynyddu'r llif traffig a'r symudiadau troi drwy'r cyffyrdd yn ddiangen.

Dŵr Cymru:

Ymateb Cyntaf:

Cyngor safonol ac amodau gofynnol. (Cynllun draenio wyneb a thir a gosod trap saim)

Ail ymateb:

Cyngor safonol ac amodau gofynnol. (Cynllun draenio wyneb a thir a gosod trap saim)

Uned
Bioamrywiaeth:

Ymateb Cyntaf:

Mae'r llain hwn o goed yng nghanol dinas Bangor yn hynod bwysig o ran ei gyfraniad ar yr amwynder gweledol. Mae'r ddinas wedi colli nifer o ardaloedd coediog yn y canol dros y blynyddoedd diwethaf, e.e. gerllaw yn safle Pontio. Golyga hyn ei bod yn bwysicach nag erioed i warchod yr ardal hon a'i choed. Dyma un o'r rhesymau pam fod yr ardal wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed (TPO).

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer adeiladu bwyty '*drive-thru*' Starbucks yn golygu colli mwyafrif y coed ar y llain ynghyd â bygythiad i iechyd y coed sy'n weddill ac felly golled arwyddocaol i werth mwynderol y safle.

Adroddiad Coed

Cyflwynwyd Adroddiad Coed gyda'r cais gan Cheshire Woodlands Arboricultural Consultancy. Mae'r adroddiad hwn o ansawdd da i'r graddau mae'n ymestyn iddo ac yn dangos bod nifer o goed yn tyfu ar y safleoedd, a'u bod o ansawdd amrywiol. Mae'r adroddiad yn asesu pob coeden unigol yn unol â'u hiechyd a'u hoes. Ni aseswyd gwerth y coed gyda'i gilydd a'u cyfraniad at fwynderau ac ni chafwyd argymhellion ar sut i ymestyn oes y coed drwy eu rheoli a'u tocio.

Cynlluniau

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos mai'r bwriad yw torri y mwyafrif o goed yn y safle, gan gynnwys coeden boplysen fawr yng nghanol y safle (T4 ar yr adroddiad coed). Bwriedir gwarchod y coed poplys mawr ym mhen gorllewinol y safle. Mae'r Adroddiad Coed yn nodi bod yr

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

"wyneb caled" yn ymestyn i Ardal Gwarchod Gwreiddiau rhai o'r coed sydd i'w cadw ar y safle, gan nodi:

"This surfacing will need to be constructed without any significant excavation of soils into which the trees are rooting"[7.4]

Nid oes unrhyw Ddatganiad Dull yn dangos sut fydd yr arwyneb hwn yn cael ei osod er mwyn gwarchod y gwreiddiau, e.e. system *Geotextile* neu *Cellular*, dim ond awgrym y dylai'r gwaith gael ei wneud *"without any significant excavation of soils"*

Nid oes unrhyw gynlluniau wedi'i cyflwyno yn dangos croestoriadau a lefelau'r safle. Ni allwn asesu effaith y gwaith ar wreiddiau'r coed sy'n weddill a ph'un ai yw'r warchodaeth gwreiddiau yn ddigonol.

Nid oes unrhyw gynlluniau wedi'u cyflwyno yn danogs a fydd system warchod gwreiddiau'n cael ei defnyddio. Dylai Cynllun Gwarchod Coed fod wedi'i gyflwyno yn cynnwys yr holl fanylion uchod yn unol ag argymhellion BS5837:2012 *Trees in relation to design, demolition and construction – Recommendations*

Mae gwahaniaethau rhwng y cynlluniau amrywiol a gyflwynwyd.

Mae'r ddogfen **Site Elevations 6852/13** yn dangos yr adeilad wedi'i gwblhau ynghyd â'r coed a fwriedir eu gwaredu sy'n dal i sefyll.

Mae'r cais yn groes i bolisi C11 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd; Llecynnau Agored rhwng neu o fewn pentrefi a threfi, sydd eto'n pwysleisio pwysigrwydd safleoedd o'r fath mewn trefi.

I grynhoi: nid yw'r datblygiad hwn yn addas ar gyfer y safle gan y bydd yn arwain at golli llecyn gwerthfawr iawn o goed ac ni chyflwynwyd gwybodaeth ddigonol i asesu'r golled hon.

Ail ymateb:

Mae'r llain hwn o goed yng nghanol dinas Bangor yn hynod bwysig o ran ei gyfraniad ar yr amwynder gweledol. Mae'r ddinas wedi colli nifer o ardaloedd coediog yn y canol dros y blynyddoedd diwethaf, e.e. gerllaw yn safle Pontio. Golyga hyn ei bod yn bwysicach nag erioed i warchod yr ardal hon a'i choed. Dyma un o'r rhesymau pam fod yr ardal wedi'i gwarchod gan Orchymyn Cadw Coed (TPO).

Mae'r datblygiad arfaethedig ar gyfer adeiladu bwyty *'drive-thru'* Starbucks yn golygu colli'r holl goed ar y safle ac felly golled arwyddocaol i werth mwynderol y safle.

Adroddiad Coed

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae dau Adroddiad Coed wedi'u cyflwyno gyda'r cais gan Cheshire Woodlands Arboricultural Consultancy:

- *Statement On Proposed Retail Outlet Arboricultural On Land For Deiniol Road, Bangor, LL57 LL (DCW/7930-AS-15-. 6 April)*
- *Proposed Retail Outlet, Land at Deiniol Road, Bangor. Arboricultural Report. July 2017*

Mae'r ail adroddiad yn dibynnu ar yr archwiliad coed a gynhaliwyd ar gyfer yr adroddiad cyntaf.

Er bod yr adroddiadau yn asesu pob coeden unigol yn unol â'i hiechyd a'i hoes, nid oes asesiad wedi'i gynnal o werth y coed gyda'i gilydd a'u cyfraniad mwynderol. Nid yw'r ddau adroddiad yn asesu oes y safle fel ag y mae gyda pheth rheolaeth - mae'r coed yn cael eu hasesu'n unigol, ac nid o ran eu cyfraniad gyda'i gilydd.

Er y cydnabyddir bod rhai o'r coed, yn enwedig y Poplys Duon mawr, yn dioddef o rai problemau o ran eu hiechyd, nid ydynt ar ddiwedd eu hoes, ac maent yn parhau i wneud cyfraniad gwerthfawr. Hyd yn oed fel coed unigol, nodwyd fod pedair coeden yn yr arolwg yn rhai o ansawdd a gwerth cymedrol (categori B).

Wrth eu rheoli'n ofalus, byddai disgwyl i'r coed hyn, ynghyd ag eraill ar y safle, wneud cyfraniad arwyddocaol i werth mwynderol canol Bangor am gyfnod fyddai'n ymestyn dros 20 mlynedd yn braf.

Coed

Mae'r cynlluniau a gyflwynwyd yn dangos mai'r bwriad yw torri'r holl goed ar y safle ac ail-adeiladu 12 coeden lled-aeddfed, gyda gwrych ieuwydden a phlannu cymysgedd o brysglwyni.

Mae cynllun rhif A090887 (14/07/17) yn dangos

- ffotograff o'r safle cyfredol,
- delwedd o'r safle yn ei ddangos pe byddai'r coed lled-aeddfed yn cael eu plannu
- delwedd o sut byddai'r safle yn edrych ymhen 10-15 mlynedd

Mae'r ddwy ddelwedd yn dangos coed-wedd drefol ffurfiol ormodol gyda choed maint canolig a bylchau sylweddol rhyngddynt y gellir gweld golygfeydd o adeiladau'r datblygiad yn glir, hyd yn oed yn yr haf pan fo'r coed yn eu dail. Felly, rwyf yn anghytuno â'r datganiad yn y cais sy'n nodi:

"The proposed trees should partly screen the development and they should have a higher amenity value than the existing trees on the site once the landscaping is established."

Mae'r delweddau yn dangos y coed newydd a blannir fel rhai o faint canolig, gyda bylchau rhyngddynt. Hyd yn oed ar ôl iddynt sefydlu am 10-15 mlynedd, ni fyddai hyn yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

lliniaru yn erbyn colled y coed cyfredol. Anghytunaf â'r datganiadau yn y cais

"It is considered that the proposed planting offers adequate mitigation for the felled trees."

Mae'r datblygiad yn groes i'r polisi a ganlyn o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd 2011-2016 (CDL):

Polisi PCYFF4: Dylunio a Thirwedd

Dylai pob cynnig integreiddio gyda'r hyn sydd o'i gwmpas. Gwrthodir cynigion na fyddant yn dangos (trwy ddefnyddio dulliau sy'n gyson â natur, lleoliad a graddfa'r datblygiad arfaethedig) sut roddwyd ystyriaeth i faterion tirwedd o'r cychwyn fel rhan o'r cynnig dylunio. Dylai cynllun tirlunio, ble bo hynny'n berthnasol:

3. Dangos sut mae'r datblygiad arfaethedig yn parchu ac yn amddiffyn safbwyntiau lleol a strategol;
4. Parchu, cadw ac ychwanegu at unrhyw nodweddion naturiol cadarnhaol sy'n bodoli, neu dirweddau neu unrhyw nodweddion eraill ar y safle;
5. Adnabod coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi i gael eu cadw;
6. Rhoi cyfiawnhad dros amgylchiadau lle nad oes modd osgoi tynnu / colli coed, gwrychoedd, cyrsiau dŵr a nodweddion topograffi gan gyflwyno manylion o'r hyn a roir yn eu lle;
9. Sicrhau bod y detholiad o rywogaethau a lleoliad y plannu yn caniatáu i goed dyfu i'w huchder aeddfed heb beri niwed i adeiladau, gwasanaethau nac unrhyw blannu arall gerllaw; ac

I grynhoi: nid yw'r datblygiad hwn yn addas ar gyfer y safle gan y bydd yn arwain at golli llecyn gwerthfawr iawn o goed ac nid yw'r mesurau lliniaru a fwriedir yn ddigonol a byddai'n arwain at ostyngiad sylweddol mewn gwerth mwynderol yng nghanol y ddinas yn amhendant

Ystlumod

Mae cofnodion o Ystlumod gerllaw'r safle ac mae gennym dystiolaeth storïol o ystlumod yn defnyddio'r safle ei hun. Gan fod yr holl goed yn mynd i gael eu torri, mae'n bosibl y gallai hyn gael effaith arwyddocaol ar y boblogaeth Ystlumod leol drwy golli cynefin porthiant neu, fel "carreg sarn" cymudo rhwng yr ardaloedd clwydo a phorthiant.

Felly, gallai'r datblygiad fod yn groes i

BOLISI AMG 5 y CDL: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Dylai cynigion warchod a, ble'n briodol, gwella bioamrywiaeth sydd wedi cael ei hadnabod fel bod yn bwysig i'r ardal leol trwy

- a. Osgoi effeithiau niweidiol sylweddol drwy leoli datblygiadau yn sensitif

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

b. Ystyried cyfleoedd i greu, gwella a rheoli cynefinoedd bywyd gwyllt a thirwedd naturiol gan gynnwys coridorau bywyd gwyllt, cherrig sarn, coed, gwrychoedd, coedlannau a chyrsgiau dŵr.

I fedru asesu pa effaith fyddai colli'r coed yn ei gael ar ystlumod, dylid cyflwyno Adroddiad Ystlumod Rhagarweiniol cyn i benderfyniad gael ei wneud ar y cais.

Trydydd Ymateb:

Yn unol ag argymhellion yr arolwg Rhywogaethau a Warchodir a gyflawnwyd gan WYG ac felly nid oes ganddynt fwy o sylwadau i'w gwneud. Mae'r sylwadau blaenorol ynghylch y coed yn dal i sefyll.

Iechyd
Amgylchedd
Gwarchod
Cyhoedd:

yr **Ymateb Cyntaf:**
a Gofyn bod systemau echdynnu yn cael eu dylunio'n briodol
y ac mae angen amod i reoli'r lefelau sŵn o ran gweithrediad
unrhyw offer, peiriannau a chyfarpar ar y to.

Ail ymateb:

Heb eu derbyn.

Cyfoeth
Cymru:

Naturiol **Ymateb Cyntaf:**
Cynghori fod Ystlumod a'u clwydfannau wedi'u gwarchod
ac y dylai'r Awdurdod ymgynghori â'n hecolegwyr mewnol
a chynghor datblygwyr cyffredinol.

Ail ymateb:

Mae'r sylwadau blaenorol yn dal yn berthnasol.

Gwasanaeth
Cynllunio
Archeolegol
Gwynedd:

Ymateb Cyntaf:

Angen amodau i sicrhau archwiliadau archeolegol.

Ail ymateb:

Nid yw'r manylion diwygiedig yn cael effaith arwyddocaol ar eu barn o'r cais ac y byddai'n dal i argymhell amodau archeolegol addas.

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd yn y wasg leol, ger y safle a hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd yr ail gyfnod hysbysebu wedi dod i ben ac roedd nifer arwyddocaol o wrthwynebiadau wedi'u derbyn yn gwrthwynebu ar yr amodau a ganlyn:

- colli un o'r coedlannau aeddfed olaf yn y rhan hon o'r ddinas.
- Achosi cynnydd mewn traffig.
- Colli man gwyrdd mewn ardal drefol.
- Colli un o'r rhywogaethau coed mwyaf prin ym Mhrydain, y Boplysen Ddu ac nid oes bwriad plannu yr un ohonynt fel rhan o'r cynllun tirlunio.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Cynnydd mewn ardaloedd arwynebu caled ger Afon Adda fydd yn arwain at gynnydd mewn dŵr wyneb a chynnydd yn y risg o lifogydd.
- Colli coed wedi'u gwarchod.
- Nid yw'r gwaith tirlunio yn lliniaru yn erbyn yr effeithiau.
- Byddai'r effeithiau yn cynyddu sŵn ac ysbwriel gan effeithio ar drigolion lleol.
- Adeiladu mynedfa newydd ger y gylchfan brysur fyddai'n peryglu defnyddwyr ffyrdd.
- Gor-ddatblygiad.
- Bydd colli coed yn effeithio ar fioamrywiaeth.
- Bydd cynnydd mewn traffig araf yn effeithio ar y gwasanaethau brys.
- Mae Ffordd Sackville yn gul a phrysur iawn yn barod.
- Mae'r gylchfan yn '*bottle neck*' yn barod.
- Mae'r coed yn amsugno sŵn a llygredd ac yn helpu i leihau llygredd a chynnal ymddangosiad sy'n weledol bleserus i'r ddinas.
- Dylai'r cynllun gynnwys ffynonellau ynni adnewyddadwy i leihau ei ôl-troed carbon.
- Mae'r asesiad trafniadaeth yn cyfeirio at geisiadau sy'n rhagflaenu datblygiad Asda.
- Am unrhyw ddatblygiad ar y safle hwn, dylid ail-ddylunio'r gylchfan.
- Effaith negyddol ar fwynderau gweledol y ddinas.
- Croes i bolisi cynllunio.
- Eiddo manwerthu gwag ym Mangor yn barod.
- Cyfleusterau *drive-thru* ym Mangor yn barod.
- Mae'r adroddiad Coed yn gamarweiniol.
- Mae perchnogion y tir yn fwriadol wedi gadael i gyflwr y safle ddirywio er mwyn ceisio cyfiawnhau'r datblygiad.
- Cyfleusterau caffi eraill ar gael ym Mangor.
- Gostwng ansawdd yr amgylchedd.
- Mae *drive-thrus* yn beryglus gan fod pobl yn bwyta ac yn yfed wrth yrru.
- Mae cerddwyr yn ei chael yn anodd croesi'r briffordd yn barod yn sgil traffig trwm ar y gylchfan.
- Byddai colli man gwyrdd yn gosod cysail peryglus.
- Gwaethygu newid hinsawdd.
- Nid yw'n cyfrannu at gynnydd mewn swyddi o ansawdd uchel.
- Mae deddfwriaeth a rheoliadau yn gofyn am warchod mannau gwyrdd.
- Diffyg gweledded.
- Mae angen y safle er mwyn i rywogaethau fedru symud o gwmpas ardal drefol.
- Coed yn lleihau allyriadau CO2

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Gallai arwain at ymddygiad gwrthgymdeithasol.
- Byddai gadael y safle yn anodd gyda'r parcio ar y stryd sy'n digwydd yn barod.
- Colli cynefin, adroddiadau o ystlumod yn bwydo yn y safle.

Derbyniwyd sylwadau yn ogystal yn cefnogi'r cynllun, oedd yn cynnwys:

- Bydd yn defnyddio safle sydd wedi dirywio.
- Creu swyddi newydd.
- Rhaid i'r datblygiad gynrychioli buddsoddiad yn economi'r Ddinas.
- Gwella'r safle yn weledol.
- Y safle cyfredol yn llawn ysbwriel.
- Mae'r safle yn briodol ynghylch diogelwch traffig.
- Bydd y tirlunio arfaethedig yn lliniaru yn erbyn y coed a gollir.
- Mae gosodiad y dyluniad yn gwneud defnydd da o brif safle o fewn canol y ddinas a gwella delwedd Bangor.
- Nid yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd, mae'n cael ei reoli'n wael ac mae'n ddolur llygaid mewn safle amlwg yn y ddinas.
- Mae'r cynnig dylunio yn sensitif i'r ardal gyfagos a byddai'n welliant ar y safle cyfredol.
- Mae'r cynnig yn cynyddu'r ddarpariaeth ar gyfer parcio ceir yng nghanol y ddinas.
- Mae lleoliad y cynnig yn addas ar gyfer datblygiad o'r math hwn.
- Roedd caniatâd cynllunio wedi'i roi ar y safle yn flaenorol.
- Nid yw'r safle cyfredol yn cynnig llawer i ecosystemau.

Yn ogystal â'r sylwadau a dderbyniwyd uchod, derbyniwyd y rhai a ganlyn nad oedd yn faterion cynllunio perthnasol, oedd yn cynnwys:

- Dim angen i gwmni cadwyn mawr arall agor caffi arall ym Mangor.
- Dim angen cwmni arall sy'n osgoi talu Treth.
- Byddai parc bychan neu ardal bicnic yn gwneud gwell defnydd o'r safle.
- Mae cynnyrch y cwmni yn rhy ddrud.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Fel yr amlinellwyd uchod, mae'r cais yn gais llawn i godi uned Dosbarth A3 (bwyd a diod) a ddisgrifir fel tŷ coffi gyda chyfleuster *drive-thru*. Mae nifer o bolisiau sy'n ymwneud ag egwyddor y datblygiad hwn yn sgil ei leoliad a'i agosrwydd at y dynodiadau.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.2 Mae Polisi PCYFF 1 yn ymwneud â ffiniau datblygu ac yn cefnogi datblygu safle o fewn ffiniau datblygu. Mae safle'r cais yn gyfan gwbl y tu mewn i ffin datblygu Bangor ac o'r safbwynt hwnnw mae'r cynllun yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 1. Fodd bynnag, mae'r polisi yn cydnabod fod yn rhaid i gynlluniau gydymffurfio â pholisiau perthnasol eraill a rhoi pwys dyledus ar ystyriaethau cynllunio perthnasol.
- 5.3 O ran yr hierarchaeth fanwerthu, mae Bangor wedi'i adnabod fel y ganolfan is-ranbarthol ac felly mae ar ben yr hierarchaeth o fewn ardal y Cynllun Lleol. Er fod y safle wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bangor, saif y safle y tu allan i ganolfan fanwerthu'r Ddinas, sef y prif ffocws ar gyfer y darpariaeth fanwerthu a masnachol. Mae Polisi MAN 1 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 a bodloni'r dull dilyniannol sydd wedi'i nodi mewn polisi cynllunio cenedlaethol. Yn ogystal, mae'r polisi yn cydnabod mai'r prif ffocws a ddylai fod ar gyfer defnyddiau canol tref yw A1, A2 ac A3 ac fe ddylid cyfeirio datblygiad yn y lle cyntaf tuag at safleoedd o fewn y canol trefi diffiniedig.
- 5.4 Mae'r datganiad cynllunio a gyflwynwyd yn cynnwys asesiad dilyniannol. Pan gyflwynwyd y cais yn wreiddiol ym mis Ebrill 2016, ni chododd yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw faterion gyda'r cais o ran yr asesiad dilyniannol gan ei fod yn adlewyrchu'r safbwynt polisi cynllunio ar y pryd ac roedd yn asesiad cyfredol.
- 5.5 Fodd bynnag, ers hynny, gwelwyd newidiadau arwyddocaol i bolisi cynllunio. Yn gyntaf, diweddarwyd y cwbl o bennod 10, Datblygiadau Manwerthu a Masnachol ym Mholisi Cynllunio Cymru, ac fe'i cyhoeddwyd o fewn Rhifyn 9 o BCC ym mis Tachwedd 2016. Diweddarwyd NCT 4 ar y pryd i adlewyrchu'r newidiadau. Ar 31 Gorffennaf 2017, mabwysiadwyd Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd (CDLI ar y Cyd). Ystyrir bod y CDLI ar y Cyd yn gyfredol a'i fod yn adlewyrchu gofynion Polisi a Chanllawiau Cynllunio Cenedlaethol.
- 5.6 Mae'r canol tref diffiniedig fel a ddengys ar y cynigion CDLI ar y Cyd yn dangos canol tref estynedig o'i gymharu â'r ardal a ddangosir o fewn y cyn Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er na chododd yr Awdurdod unrhyw bryder yn flaenorol o ran yr effeithiau posib ar ganol y dref, ystyrir bellach fod y datganiad cynllunio a'r asesiad dilyniannol sydd wedi'u cynnwys yn y cais wedi dyddio gan nad ydynt yn adlewyrchu'r polisi a'r ystyriaethau cynllunio cyfredol. Gall argaeledd safleoedd manwerthu a masnachol hefyd newid yn gyflym ac felly dylid diweddar'u rhan hon o'r asesiad dilyniannol yn enwedig er mwyn i'r Awdurdod wneud dyfarniad gwybodus a chytbwys. Yn ogystal, mae rhai o'r gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn cyfeirio at eiddo gwag yn y canol ac hefyd yn cwestiynu'r angen am ddatblygiad o'r fath.
- 5.7 Noda Polisi MAN 1 hefyd y dylid arddangos yr angen am ddatblygiadau manwerthu neu fasnachol newydd y tu allan i ganol trefi, ac adlewyrchir y safbwynt yma yn PCC hefyd. Er bod dogfennau'r cais yn nodi bod tŷ coffi enwog yn dymuno lleoli cyfleuster *drive-thru* ym Mangor, nid oes asesiad angen wedi'i drafod na'i arddangos. Yn ogystal, nid yw effaith bosib y datblygiad ar fywiogrwydd a hyfywdra'r canol presennol wedi derbyn sylw.
- 5.8 O ystyried bod hwn yn gynnig am ddefnydd A3 gydag elfen *drive-thru*, ystyrir fod polisi MAN 7 sy'n ymdrin â defnyddiau bwyd poeth i'w gario allan hefyd yn berthnasol. Mae'r polisi yn gofyn i gynigion:
1. Beidio â chynhyrchu sŵn, arogl nac ysbwriel gormodol a gaiff effaith annerbyniol ar fwynderau a chymeriad yr ardal;
 2. Peidio ag arwain at grynodiad o ddatblygiadau o'r math hwn nac yn andwyol i ba mor fywiog, deniadol a hyfyw yw'r ardal;
 3. Bod yn unol â defnyddiau tir cyfagos;

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

4. Bod yn hygyrch ar droed, ar feic ac ar gludiant cyhoeddus;
5. Peidio ag arwain at broblemau tagfeydd neu broblemau parcio sylweddol ar draul diogelwch priffyrdd;
6. Darparu dull storio gwastraff sy'n ddigonol ac yn briodol o fewn cwrtil y safle;
7. Dylunio systemau echdynnu ac awyru fel nad ydynt yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol a phreswyl.

5.9 O ran y gofynion sydd wedi'u rhestru uchod, nid oes gor-grynodiad o'r math hwn o ddefnydd yn y cyffiniau, ni ystyrir bod y defnydd tir yn anghydnaws â'i leoliad yn y ddinas, mae wedi'i leoli mewn lleoliad cynaliadwy, yn hygyrch i wahanol ddulliau cludiant ac mae digon o ofod yn y safle i gael storfa biniau a byddai modd sicrhau systemau echdynnu priodol gydag amodau addas. Trafodir maen prawf 5 y polisi isod wrth drafod yr effeithiau ar y priffyrdd.

5.10 Mae Polisi ISA 4 hefyd yn berthnasol ac mae'n diogelu man agored presennol. Datgan y polisi y gwrthodir cynigion fydd yn arwain at golli man agored presennol, gan gynnwys unrhyw gyfleusterau cysylltiedig sydd â gwerth hamdden, mwynderol neu fywyd gwyllt arwyddocaol, oni bai eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a ganlyn:

1. Mae gwarged cyffredinol o'r ddarpariaeth yn y gymuned;
2. Mae'r gofyn hirdymor am y cyfleuster wedi dod i ben;
3. Gellir cynnig darpariaeth amgen o'r un safon mewn ardal sydd yr un mor hygyrch i'r gymuned leol dan sylw;
4. Byddai ailddatblygu dim ond rhan fechan o'r safle yn caniatáu i'r cyfleuster gael ei gadw a'i gyfoethogi fel adnodd hamdden.

5.11 O ran y safle, ystyrir ei fod yn ofod gwyrdd mwynderol yn unol â'r diffiniadau yn NCT 16. Nid yw'r ffaith bod y tir mewn perchnogaeth breifat ac nad ydyw ar agor i'r cyhoedd yn diystyru perthnasedd na phwysigrwydd y polisi. Yn ogystal, mae presenoldeb Gorchymyn Cadw Coed ar y safle yn dangos gwerth mwynderol y safle. Pan gododd yr Awdurdod bryderon gyda'r ymgeisydd ym mis Mehefin 2016, codwyd y mater ynghylch gofod agored o ran y polisi perthnasol ar y pryd yng Nghynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod y safbwynt polisi lleol wedi newid, mae'r ystyriaethau wedi parhau'n debyg. Er hyn, nid yw'r ymgeisydd wedi ymdrin â cholled y man agored yn y cais.

5.12 Mae safle'r cais mewn lleoliad amlwg ar un o'r prif lwybrau mynediad i mewn ac allan o Fangor. Er bod mwy o goed a mannau agored gwarchoddedig i'w cael ymhellach i lawr Ffordd Deiniol, mae nifer y gwrthwynebiadau i'r cynllun yn tynnu sylw at y ffaith bod nifer sylweddol o goed a mannau agored wedi'u colli o ganlyniad i ddatblygiadau newydd. Mae hyn hefyd yn cael ei adlewyrchu yn y sylwadau a dderbyniwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth. Wrth fynd i mewn i Fangor o'r de-orllewin ar hyd Ffordd Caernarfon, safle'r cais yw un o'r ychydig fannau gwyrdd o werth mwynderol a welir, gyda mwyafrif y stryd wedd yn arddangos ymddangosiad caled sy'n nodweddiadol drefol. Felly, ni ystyrir bod gorddarpariaeth yn yr ardal ac ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth gan yr ymgeisydd i wrth-ddweud hyn. Er fod y safle yn breifat ac nad ydyw'n hygyrch i'r cyhoedd, mae nifer uchel y gwrthwynebiadau i'r cynllun, sy'n nodi bod i'r coed werth mwynderol pwysig ac y dylid cadw'r coed, yn arddangos yn rhesymol nad ydyw'r gofyn am y safle fel nodwedd mwynderol wedi darfod. Nid yw'r cais wedi'i gefnogi ag unrhyw fwrriad i gynnig darpariaeth amgen yn yr ardal leol.

5.13 O ran maen prawf pwynt 4, mae'r ymgeisydd yn parhau o'r farn y gall y bwriad tirlunio gynnig gwelliant arwyddocaol i ymddangosiad gweledol y safle ac yn yr hirdymor gyda'r strategaeth dirlunio arfaethedig. Fodd bynnag, byddai'r bwriad yn parhau i fethu â chwrdd maen prawf pwynt 4 gan fod y datblygiad yn ymdrin ag ardal arwyddocaol o'r safle gyda naill ai adeilad neu arwynebau caled (parcio a mynediad). Mae'r *photomontages* a gyflwynwyd wedi'u cymryd o bellter ac er eu bod yn dangos y gallai'r safle barhau i fod ag ymddangosiad 'gwyrdd', bydd

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gan olygfeydd agosach o'r safle o balmentydd cyfagos deimlad llawer mwy trefol ac nid y safle gwyrdd naturiol sydd yno ar hyn o bryd.

- 5.14 Er efallai y bydd modd i'r cynnig fodloni rhai o'r gofynion ym mholisi MAN 7, mae'r cynnig wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisi MAN 1 a PCC o ran cyfiawnhau'r angen a'r lleoliad (o ran y prawf dilyniannol) am y datblygiad a bodloni'r Awdurdod na fydd y datblygiad yn niweidiol i fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas. Yn ogystal, heb unrhyw dystiolaeth i wrth-ddweud, ystyried nad yw'r cynnig yn bodloni gofynion polisi ISA 4.

Mwynderau Preswyl

- 5.15 Mae polisi PCYFF 2 y CDLI ar y Cyd hefyd yn ceisio gwarchod mwynderau preswyl. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'u lleoli i ogledd-ddwyrain y safle ar yr ochr arall o Ffordd Sackville. Tua'r gogledd, gorllewin a de-orllewin y safle, mae adeiladau'r brifysgol, tua'r de-ddwyrain mae archfarchnad fawr a chyn ganolfan feddygol (sydd â chaniatâd cynllunio i'w trosi i glwb a swyddfeydd) ac anheddau preswyl ychwanegol y tu draw i'r gylchfan tua'r de ar y naill ochr o Ffordd Deiniol.
- 5.16 Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal defnydd cymysg a all weld nifer sylweddol o symudiadau gan gerddwyr a cherbydau ar bob adeg o'r dydd a'r nos. O ystyried hyn, ar y cyfan, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith ormodol ar fwynderau preswyl. Gellir rheoli'r effeithiau o echdynwyr a sŵn o offer a pheiriannau yn ddigonol drwy orfodi amodau rhesymol fel sy'n unol â chais yr Uned Gwarchod y Cyhoedd. O ran mwynder preswyl, ystyrir y gallai'r bwriad gydymffurfio â gofynion polisi PCYFF 2.

Dylunio

- 5.17 Mae Polisiâu PCYFF 3, 4 a PS 20 oll yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae polisi PCYFF 3 yn gofyn i ddatblygiadau gynnig dyluniad o ansawdd uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun yr amgylchedd naturiol, hanesyddol ac adeiledig ac sy'n creu manau deniadol a chynaliadwy.
- 5.18 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn gosodiad Adeilad Rhestredig. Mae'r adeilad, sy'n cael ei adnabod fel yr Adeilad Coffa, wedi'i leoli gyferbyn â safle'r cais oddi ar Ffordd Deiniol. Noda Polisi Cynllunio Cymru y dylid cael rhagdybiaeth cyffredinol o blaid diogelu adeiladau rhestredig a'u gosodiadau a ddylai ymestyn y tu hwnt i'w cwrtil. Pan fo cynnig datblygu yn effeithio ar adeilad rhestredig neu ar ei osodiad, y prif ystyriaeth berthnasol yw'r gofyn statudol i roi ystyriaeth arbennig i ddymunoldeb cadw'r adeilad, neu ei osodiad, neu unrhyw nodweddion o ddiddordeb pensaernïol neu hanesyddol arbennig sydd ganddo.
- 5.19 Mae'r adeilad arfaethedig yn un-llawr gyda tho un rhediad (sy'n uwch yn y tu blaen ac yn is yn y cefn) ac mae iddo elfennau to fflat ar yr ochr ac yn y cefn. Mae'r deunyddiau arfaethedig i'w defnyddio ar yr adeilad yn gymysgedd o ddeunyddiau mwy modern gyda rhai nodweddion naturiol o fath sy'n nodweddiadol i'r ardal. Ni ystyrir y byddai graddfa na dyluniad yr adeilad arfaethedig yn niweidiol i fwynderau gweledol yr ardal yn gyffredinol. Bydd y dyluniad a'r defnydd o ddeunyddiau yn gwrthgyferbynnu ag adeiladau mwy hanesyddol ac amlwg y Brifysgol tra'n parhau'n eilradd.
- 5.20 Ni ystyrir y byddai'r adeilad newydd arfaethedig na cholli'r coed presennol yn achosi niwed arwyddocaol i osodiad yr adeilad rhestredig gan y bydd siâp a ffurf sylfaenol y safle yn parhau. Byddai'r adeilad rhestredig yn parhau'n weledol amlwg a byddai ei gysylltiad ag adeiladau eraill y brifysgol yn parhau i fod yn amlwg. Ni ystyrir y byddai'r bwriad yn groes i bolisi PCYFF 3, 4 neu PS 20.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Effeithiau Priffyrdd

- 5.21 Mae polisïau PS 4, TRA 2 a TRA 4 yn berthnasol i'r cais ac yn ymwneud â safonau parcio a rheoli effaith trafndiaeth. Mae Polisi MAN 7 hefyd yn berthnasol ac yn gofyn i ddatblygiadau beidio ag arwain at dagfeydd arwyddocaol neu broblemau parcio ar draul diogelwch ffyrdd.
- 5.22 Mae'r bwriad yn cynnwys adeiladu mynedfa yn nhu blaen yr adeilad arfaethedig gyda ffordd fynediad y *drive-thru* yn gadael y safle yng nghefn yr adeilad. Mewn ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn nodi bod mynedfeydd y safle yn rhy agos at gyffordd sy'n brysur ac yn beryglus yn barod ac y byddai'r bwriad yn cymhlethu pethau.
- 5.23 O ystyried graddfa a natur y cais, fe'i cefnogwyd gan Ddatganiad Priffyrdd a Thrafnidiaeth. Er y nodir yn y cais mai cais am sefydliad *drive-thru* coffi ydyw hwn, cais am uned defnydd A3 ydyw ac mae hyn yn golygu, pe byddai'n cael ei gymeradwyo, y gallai fod yn sefydliad *drive-thru* bwyd cyflym. Roedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynghylch yr Asesiad Trafnidiaeth gan nad oedd ond yn asesu sefydliad *drive-thru* coffi ac nid y senario waethaf bosib. Ar gais, cyflwynodd yr ymgeisydd wybodaeth ychwanegol i arddangos y byddai'r asesiad, er ei fod yn seiliedig ar sefydliadau *drive-thru* coffi tebyg yn unig, yn cynrychioli'r senario waethaf bosib gan y byddai'r symudiadau cerbydol drwy'r safle yn gyflymach na sefydliad bwyd cyflym.
- 5.24 Mae'r awdurdod priffyrdd wedi cadarnhau fod y ddarpariaeth barcio o fewn y safle i gwsmeriaid a staff yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â Safonau CSS Cymru. Fodd bynnag, mae Safonau Parcio CSS Cymru yn nodi y dylai'r caffi a'r *drive-thru*, yn ogystal â'r gofynion parcio gweithredol er dibenion gwasanaethu, ddarparu digon o ofod ychwanegol i adael i gerbydau gwasanaethu fynd i mewn a gadael cwrtil ardal wasanaethu'r eiddo mewn gêr blaen.
- 5.25 Nid yw gosodiad y safle yn dangos unrhyw ddarpariaeth benodol ar gyfer cerbydau gwasanaethu / danfon ac mae'r Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau y byddai'n rhaid i loriau fagio i mewn neu allan o'r safle gan nad ydyw'r elfen *drive-thru* yn addas i gerbydau mwy. Mae safle'r cais mewn lleoliad yng nghanol y ddinas, ac fe all fod yn brysur yno yn ystod y dydd a gyda'r nos. Mae gan yr Awdurdod bryderon y gallai loriau danfon sy'n bagio i mewn i'r safle arwain at wrthdaro â cherbydau eraill sy'n gadael y gylchfan a throi i lawr Ffordd Sackville. Os oedd problemau o ran gyrrwr y lori yn bagio i mewn i'r safle, byddai posibilrwydd i gerbydau giwio yn ôl i fyny tuag at gylchfan Ffordd Deiniol ac fe allai hyn fod ar draul diogelwch ffyrdd. Yn ogystal, unwaith y byddai'r cerbyd danfon ar y safle, nid yw'n glir ble y byddai'n parcio i ddadlwytho ei nwyddau ac mae'n ymddangos y byddai'n lleihau'r fynedfa dwy lôn / mynedfa i un lôn ac yn blocio nifer o fannau parcio. Gallai'r un sefyllfa fod yn wir hefyd o ran casgliadau gwastraff.
- 5.26 Mae'r uned trafndiaeth wedi codi pryderon ynghylch cynnal lleiniau gweledd addas i gerbydau sy'n gadael y safle ac y gallai'r parcio ar y ffordd sy'n digwydd ar hyn o bryd effeithio ar y gweledd. Mae'n debygol y byddai angen gorfodi cyfyngiadau parcio gyda llinellau melyn dwbl. Mae'r broses hon y tu hwnt i'r broses gynllunio ac fe ymdrinnir â hi dan y Ddeddf Priffyrdd, ble na fyddai unrhyw warrant y byddai addasiadau o'r fath yn cael eu cymeradwyo. Er hynny, ni fyddai hyn yn rheswm i atal cymeradwyaeth ar y sail hon gan y gellid gosod amodau yn gofyn am ddiogelu lleiniau gweledd penodol. Mater i'r ymgeisydd fyddai pennu p'un a fyddai modd cyflawni hyn ai peidio. Mae'r ymgeisydd wedi awgrymu y byddai amodau yn addas i oresgyn y mater hwn.
- 5.27 Mae Safonau Parcio CSS Cymru yn gofyn i gyfleusterau *drive-thru* ddarparu isafswm o chwe man aros. O ran sefydliad *drive-thru* coffi, derbynir efallai na fydd angen chwe man aros, fodd bynnag, gan fod yr elfen *drive-thru* yn bwydo'n uniongyrchol yn ôl i'r briffordd (ac nid yn

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ôl i mewn i'r ardal barcio i gwsmeriaid fel y gwna nifer o gyfleusterau *drive-thru* eraill), efallai y byddai cwsmeriaid sy'n aros yn cael eu cyfeirio i adael y safle a mynd yn ôl i mewn iddo i aros yn y maes parcio. Gallai trefniadau o'r fath arwain at gynnydd diangen yn y llif traffig a symudiadau troi drwy'r cyffyrdd ac ar y briffordd gyhoeddus.

- 5.28 Derbynnir fod y safle mewn lleoliad cynaliadwy a'i fod yn hygyrch yn rhwydd drwy sawl dull o gludiant a'i fod yn agos i nifer o feysydd parcio cyhoeddus. Gallai fod y math o safle a allai fod yn dderbyniol gyda lefelau is o barcio i gwsmeriaid. Wedi dweud hynny, o ystyried ei leoliad a'i agosrwydd at y gylchfan, ystyrir y dylid gwneud darpariaeth addas i gerbydau gwasanaethu fel bod modd i gerbydau gwasanaethau fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a chael bae parcio dynodedig na fyddai'n gwrthdaro â symudiadau ceir cwsmeriaid yn y safle. Ystyrir hefyd y gallai'r elfen *drive-thru* fod yn dderbyniol gyda lefelau is o fannau aros fel y'i disgrifir yn y safonau parcio CSS os ydyw'n bwydo yn ôl i'r ardal parcio i gwsmeriaid, ond mae'n ymddangos nad oes lle yno i wneud hynny gyda'r dyluniad presennol. Ar y cyfan, mae'r materion hyn i gyd yn arddangos fod y safle, yn sgil ei natur gyfyngedig, yn anaddas ar gyfer y raddfa arfaethedig hon o ddefnydd heb fod posiblirwydd y bydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch ffyrdd.
- 5.29 Cydnabyddir fod caniatâd wedi'i roi ar y safle yn y gorffennol ond nid ydyw'r caniatâd hynny wedi'u diogelu ac fel y cyfryw, nid oes sefyllfa *fall-back* i'w hasesu. Mae'r sefyllfa polisi cynllunio wedi newid yn sylweddol ers hynny ac hefyd fe ddiweddarwyd y safonau parcio CSS yn 2014. Felly, mae'r Awdurdod wedi llunio ei farn yn seiliedig ar y polisi a'r canllawiau cynllunio cyfredol a'r wybodaeth sydd ar gael ar hyn o bryd gyda'r cais ac mae wedi rhoi ystyriaeth i'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori. Ar ôl rhoi pwys dyledus i'r holl faterion hyn, ystyrir nad ydyw'r bwriad yn bodloni gofynion polisi TRA 2, TRA 4 a MAN 7.

Coed wedi'u gwarchod

- 5.30 Mae nifer o goed ar y safle sydd wedi'u gwarchod dan Orchymyn Cadw Coed. Fel yr eglurwyd uchod, roedd y cais fel y'i cyflwynwyd yn wreiddiol yn cynnwys torri rhai o'r coed ond cadw'r mwyafrif. Mae'r ymgeisydd wedi datgan nad oedd y camau fyddai angen eu cymryd i ddiogelu'r coed yn ddatrysiad realistig gan y byddai wedi golygu codi lefelau'r safle ac o bosib byddai hyn wedi bod yn ddatrysiad dylunio anymarferol, yn codi ymddangosiad y datblygiad ac o bosib byddai wedi arwain at oblygiadau o ran diogelwch traffig gan y byddai rampiau yn y mynedfeydd.
- 5.31 Felly, mae'r bwriad dan ystyriaeth yn cynnwys gwaredu'r holl goed presennol ar y safle ac un goeden ar dir cyfagos. Cefnogwyd y cais diwygiedig gan asesiad coedyddiaeth wedi'i ddiweddarau, datganiad dylunio a mynediad diwygiedig, cynlluniau diwygiedig a chynigion tirlunio, *photomontages* a chynllun cynnal a chadw a rheoli'r dirwedd.
- 5.32 Mae nifer o bolisiâu yn berthnasol i'r agwedd hon o'r cais. Mae Polisi PS19 y CDLI ar y Cyf yn ceisio cadw'r amgylchedd naturiol, a'i gyfoethogi ble bo hynny'n briodol. Mae'r polisi'n gofyn i ddatblygiadau gael eu rheoli er mwyn cadw a, ble bo'n briodol, gyfoethogi amgylchedd naturiol, cefn gwlad ac arfordir nodedig ardal y Cynllun, ac fe wrthodir cynigion sy'n cael effaith andwyol arwyddocaol arnynt oni bai bod yr angen am y datblygiad a'r buddion a ddaw yn ei sgil yn y lleoliad hwnnw yn amlwg yn gorbwyso gwerth y safle neu'r ardal. Mae angen ystyried nifer o faterion yn sgil y polisi hwn ond y mwyaf perthnasol i'r bwriad hwn yw'r amcan i warchod, cadw neu gyfoethogi coed, llwyni neu goedlannau o werth gweledol, ecolegol, hanesyddol, diwylliannol neu fwynderol.
- 5.33 Mae Polisi PCYFF 4 (Dylunio a Thirwedd) yn gofyn i geisiadau gyfiawnhau gwaredu / colli coed presennol. Mae Polisi PS 5 Datblygiad Cynaliadwy yn gofyn i gynlluniau warchod a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gwella ansawdd yr amgylchedd naturiol, ei dirwedd a'i asedau bioamrywiaeth, gan gynnwys eu deall a'u gwerthfawrogi am eu cyfraniadau cymdeithasol ac economaidd a defnydd cynaliadwy ohonynt.

- 5.34 Mae'r polisïau a restrir uchod a'r cyngor cynllunio cenedlaethol yn ffafrio dull rhagofalus o ran buddiannau cadwraeth natur ac mae'n amlwg fod yn rhaid cyfiawnhau cynigion sy'n arwain at gollu nodweddion. Yn seiliedig ar y gwrthdaro sydd wedi'i nodi gyda pholisïau MAN 1 ac ISA 4, mae'r awdurdod o'r farn nad yw colli'r coed sydd wedi'u gwarchod ar y safle hwn wedi'i gyfiawnhau gan nad yw'r egwyddor o ddatblygu'r safle wedi'i sefydlu yn seiliedig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd.
- 5.35 Mae'r adroddiad Coedyddiaeth yn cyfeirio at yr arolwg coed a gynhaliwyd gan Cheshire Woodlands sydd wedi asesu pob coeden yn unigol. Dengys y canfyddiadau fod mwyafrif y coed o ansawdd isel a chanolig. Fodd bynnag, mae oes y coed hyn wedi'i ragfynegi fel deng mlynedd a throsodd ar gyfer y coed o ansawdd isel a thros 20 mlynedd ar gyfer y coed o ansawdd canolig. Yn seiliedig ar yr adroddiad, mae gan y coed botensial i barhau am gyfnod sylweddol o amser a dylid rhoi pwys arwyddocaol ar hyn ynddo'i hun wrth wneud penderfyniad ar y cais.
- 5.36 Rhoddwyd y Gorchymyn Cadw Coed (TPO) yn ei le yn sgil gwerth y coed fel grŵp mewn lleoliad amlwg ac roedd iddynt ddigon o werth mwynderol i gyfiawnhau'r TPO. Yn ogystal, mae'r Uned Bioamrywiaeth wedi nodi hefyd er bod yr adroddiadau yn asesu pob coeden unigol yn seiliedig ar eu hiechyd a'u hoes, ni wnaed asesiad o werth y coed gyda'i gilydd a'u cyfraniad amwynder ar y cyd. Nid yw'r ddau adroddiad yn asesu oes y safle i gyd a sut fyddai modd gwella hynny wrth reoli'r coed yn ofalus.
- 5.37 Mae'r Uned Bioamrywiaeth hefyd wedi adnabod er bod gan rai o'r coed, yn enwedig y Poplys Duon mawr, broblemau iechyd gan eu bod ymhell o ddiwedd eu hoes ac yn parhau i wneud cyfraniad gwerthfawr ac y gallant barhau i wneud hynny, am gyfnod arwyddocaol. Yn ogystal, mae sylwadau gan drydydd partion hefyd yn codi pryderon bod angen dadansoddi'r poplys ymhellach i ganfod p'un ai oedd yn boplys ddu frodorol brin neu'n hybrid fwy cyffredin. Noda'r Comisiwn Coedwigaeth mai'r boplys ddu yw'r goeden frodorol dan fwyaf o fygythiad ym Mhrydain.
- 5.38 Yn yr un modd â'r mwyafrif o goed wedi'u gwarchod, byddai modd cyfiawnhau gwaith i'r coed i wella eu hiechyd a'u diogelwch ac os byddai angen torri coed unigol, byddai'n dal yn gadael y coed sy'n weddill yn eu lle. Hefyd, byddai'r Awdurdod yn sicrhau ail-blannu. Byddai ail-blannu fel bo'r angen yn golygu bod oes y coed ar y safle yn cael ei ymestyn ac y byddai'n arwain at gymysgedd o oedrannau, uchder a chanopiâu. Yr effaith o ganlyniad i hynny fyddai safle sy'n edrych yn naturiol. Cydnabyddir bod y coed a'r safle angen gwaith cynnal a chadw ond ystyrir bod y diffyg gwaith cynnal a chadw yn annigonol i gyfiawnhau'r coed a gollir ar y safle hwn.
- 5.39 Cydnabyddir fod y cynllun wedi'i gefnogi gan gynllun tirlunio cynhwysfawr o ansawdd uchel a'r bwriad yw plannu 12 coeden lled-aeddfed yno. Fodd bynnag, bydd y bwriad fel y'i cyflwynir yn arwain at blannu unffurf, yn bennaf y tu allan i'r safle gyda'r holl goed o oedran tebyg, yn llawer mwy ffurfiol yn weledol nag ymddangosiad y safle presennol. Dengys y delweddau hyd yn oed ar ôl tyfiant o 10-15 mlynedd, ni fyddai'r coed newydd yn lliniaru yn erbyn colled y coed presennol ar y safle ac ni fyddai'n sicrhau'r gwerth mwynderol cyfatebol.
- 5.40 Ni ystyrir y bydd y cynllun tirlunio arfaethedig yn goresgyn y niwed a nodwyd ac ni fyddai'n cyfiawnhau gwaredu'r coed yn groes i bolisïau PS19, PCYFF 4, PS 5 ac hefyd ISA 4. Hyd yn oed os cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol ac y bodlonwyd holl ofynion polisi MAN 1, mae'r Awdurdod yn parhau o'r farn ei bod yn annerbyniol colli'r holl goed ar y safle hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Bioamrywiaeth

- 5.41 Mae Polisi PS 19 yn ymwneud â chadw ac / neu gyfoethogi'r amgylchedd naturiol ac mae polisi AMG 5 yn amddiffyn Cadwraeth Bioamrywiaeth Lleol. Nododd yr Uned Bioamrywiaeth bod cofnodion o Ystlumod ger y safle a chan bod yr holl goed am gael eu torri, mae potensial i hyn effeithio ar y boblogaeth ystlumod leol drwy gollu cynefin porthiant neu fel "carreg sarn" rhwng yr ardaloedd clwydo a phorthiant. Mewn ymateb, cyflwynodd yr ymgeisydd adroddiad ystlumod cychwynol a nododd bod gan y safle botensial bychan i fod yn addas i gynnal clwydfan i ystlumod.
- 5.42 Er efallai na fydd gwaredu'r coed yn effeithio ar ystlumod yn nythu, fel y nodwyd gan yr Uned Bioamrywiaeth, gall y safle fod yn gynefin porthiant i ystlumod ac yn garreg sarn i ardaloedd eraill. Mae polisi PS19 ac AMG 5 yn ffafrio cadwraeth a defnyddio'r egwyddor ragofalus. Yn benodol, mae Polisi AMG 5 yn gofyn i gynigion arddangos nad oes dewisiadau amgen boddhaol ar gyfer y datblygiad a bod yr angen am y datblygiad yn gorbwyso pwysigrwydd y safle ar gyfer cadwraeth natur leol.
- 5.43 Fel y trafodwyd uchod, nid yw derbynioldeb datblygu'r safle hwn wedi'i sefydlu fel rhywbeth sy'n dderbyniol. Felly, nid yw'n bosib cynnal yr ymarferiad cydbwysu rhesymol sydd ei angen i asesu'r bwriad dan bolisi AMG 5. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, ystyrir fod y cynnig yn methu â bodloni gofynion polisi AMG 5.

Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus

- 5.44 Mae'r prif bryderon a godwyd gan drydydd partïon mewn ymateb i ymgynghoriad ar y cais wedi'u rhestru uchod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ystyried y sylwadau oedd yn mynegi cefnogaeth a'r gwrthwynebiadau fel ystyriaethau perthnasol wrth baratoi argymhelliad ar gyfer y cais hwn. Yn ogystal, mae'r ystyriaethau sy'n berthnasol i'w bwriad hwn wedi'u hasesu fel rhai sy'n rhoi ystyriaeth i'r polisiau a'r canllawiau cynllunio perthnasol.
- 5.45 Er nad yw nifer y sylwadau a dderbyniwyd o blaid neu yn erbyn cynllun yn ystyriaeth gynllunio berthnasol, cynnwys y sylwadau sy'n berthnasol. Yn yr achos hwn, mae'n amlwg fod diddordeb cyhoeddus mawr yn y cais hwn sy'n cydnabod gwerth mwynderol y safle ac fe geisir cadw'r coed a'r man gwyrdd. Mae'r materion hyn yn berthnasol ac mae gwrthdrawiad â pholisi cynllunio wedi'i adnabod ac ni ystyrir y byddai'r sylwadau a dderbyniwyd i gefnogi'r cais yn gwneud i'r Awdurdod ddod i farn wahanol.

6. Casgliadau

- 6.1 Fel y nodwyd uchod, ers i'r cais gael ei gyflwyno yn wreiddiol ym mis Ebrill 2016, bu newidiadau arwyddocaol yn y polisiau cynllunio lleol a chenedlaethol. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, fe ystyrir bellach bod yr asesiad dilyniantol a gynhaliwyd yn wreiddiol wedi dyddio ac nad ydyw'n cynrychioli'r amgylchiadau manwerthu a masnachol ym Mangor ar hyn o bryd. Yn ogystal, nid yw'r cais wedi llwyddo i arddangos angen am y datblygiad ac nid yw'r effeithiau posib ar fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas wedi'u hasesu.
- 6.2 Wrth asesu ceisiadau i wneud gwaith ar goed neu dorri coed sydd wedi'u gwarchod gan orchymyn cadw coed a chynlluniau sy'n effeithio ar safleoedd o bwys i fioamrywiaeth leol, rhaid cael cyfiawnhad. O ystyried yr angen neu dderbynioldeb y safle o ran polisiau manwerthu a masnachol wedi'i sefydlu, ystyrir nad oes cyfiawnhad am gollu'r coed ar y safle na'r bioamrywiaeth fel carreg sarn. Yn ogystal, hyd yn oed os fyddai modd bodloni'r polisiau manwerthu a masnachol, nid yw'r Awdurdod yn ystyried fod

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

colli'r coed ar y safle hwn i gyd na cholli'r safle fel gofod mwynder gwyrdd yn dderbyniol ac nid oes cyfiawnhad dros wneud hyn.

- 6.3 Mae polisi a chanllawiau cynllunio yn glir ac yn ceisio sicrhau nad yw datblygiadau yn cael effaith annerbyniol ar ddiogelwch ffyrdd. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd, mae'r bwriad wedi methu ag arddangos na fyddai ei effeithiau yn andwyol i ddiogelwch priffyrdd gan ei fod wedi methu â bodloni anghenion safonau parcio CSS Cymru o ran y ddarpariaeth i gerbydau gwasanaethu ac hefyd i fannau aros i gwsmeriaid ar gyfer elfen y *drive-thru*.
- 6.4 Derbynnir y gall buddion economaidd cynlluniau orbwyso'r gwrthdaro â pholisïau eraill ar brydiau. Cydnabyddir y byddai 15 swydd lawn amser yn cael eu creu o'r datblygiad, ynghyd â manteision economaidd cysylltiedig ac mae hyn wedi cael pwys dyledus. Fodd bynnag, o ystyried Bangor yn ei gyfanrwydd a natur gweddol fechan y cynllun hwn, mae'n debygol mai cyfyngedig fyddai'r manteision economaidd fyddai'n deillio o'r cynnig. Ni ystyrir y byddai'r manteision economaidd cysylltiedig â'r cynllun hwn yn gorbwyso'r niwed sydd wedi'i adnabod yn yr adroddiad hwn.
- 6.5 Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl ystyriaethau cynllunio perthnasol, gan gynnwys y gwrthwynebiadau a'r sylwadau sydd wedi'u cyflwyno i gefnogi'r cynllun, ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol ac y dylid ei wrthod.

7. Argymhelliad

7.1 Gwrthod y cais am y rhesymau a ganlyn:

1. Mae'r cynnig wedi methu ag arddangos cydymffurfiaeth â gofynion polisi MAN 1 a PCC o ran cyfiawnhau'r angen a'r lleoliad (o ran y prawf dilyniannol) am y datblygiad a bodloni'r Awdurdod na fydd y datblygiad yn niweidiol i fywiogrwydd a hyfywdra canol y ddinas.
2. Ystyrir bod y cynnig yn groes i bolisi ISA 4 gan y bydd y cynnig yn arwain at golli gofod gwyrdd mwynderol gwerthfawr mewn ardal drefol.
3. Ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion polisïau PS19, PCYFF 4, PS 5 ac hefyd ISA 4 gan nad oes cyfiawnhad dros golli coed sydd wedi'u gwarchod ar y safle hwn a byddai'n cael effaith annerbyniol ar fwynderau gweledol y strydweidd ac ni fyddai'r mesurau lliniaru arfaethedig yn goresgyn y golled yn dderbyniol.
4. Ystyrir fod y bwriad yn groes i bolisi PS19 ac AMG 5 gan nad yw'r cais wedi arddangos nad oes dewisiadau amgen boddhaol eraill ar gyfer y datblygiad ac nad ydyw wedi'i arddangos bod yr angen am y datblygiad yn goresgyn pwysigrwydd y safle fel carreg sarn bioamrywiaeth.
5. Ystyrir fod y bwriad yn groes i ofynion polisïau TRA 2, TRA 4 a MAN 7 gan nad oes darpariaeth yn y safle i gerbydau gwasanaethu barcio ac ni fyddai modd i gerbydau gwasanaethu fynd i mewn ac allan o'r safle mewn gêr blaen a gallai hyn fod yn andwyol i ddiogelwch ffyrdd o ystyried agosrwydd y safle at gylchfan brysur. Yn ogystal, nid oes gan yr elfen *drive-thru* ddigon o fannau parcio i gwsmeriaid sy'n aros, ac fe allai hyn arwain at symudiadau cerbydol ychwanegol i mewn ac allan o'r safle er mwyn i gwsmeriaid fynd i mewn i'r maes parcio i gwsmeriaid.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 18/12/2017
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON