

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Rhif: 4

Cais Rhif: C25/0647/11/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 10/09/25**

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Bangor

Ward: Dewi

Bwriad: Newid defnydd uned ddiwydiannol bresennol (Dosbarth Defnydd B2) i ganolfan chwaraeon padel dan do (Dosbarth Defnydd D2) a gwaith cysylltiedig

Lleoliad: Denis Ferranti Meters Ltd, Denis Ferranti Meters Ffordd Caernarfon, Bangor, Gwynedd, LL57 4SP

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADUAN CYNORTHWYOL	

1 Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais yma ar gyfer trosi cyn ffatri Denis Feranti ym Mangor yn gyfleuster ar gyfer chwarae gem padel dan do. Mae'r cais yn ymwneud â newid defnydd yr uned, adnabyddir fel Uned F y safle, yn ganolfan chwaraeon padel, gan gynnwys 8 o gyrtiau padel, 2 o gyrtiau "pickleball", parth cynhesu, derbynfa a thoiledau ynghyd a chyfleuster parcio beiciau. Ar ben hynny, bydd parcio presennol o fewn y safle yn cael ei ddefnyddio a'i ddyrannu'n benodol gan glustnodi 36 llecyn parcio i'r defnydd arfaethedig. Y bwriad yw agor y cyfleuster ar gyfer defnydd o 07:00 y bore hyd 11:00 y nos ar bob diwrnod o'r wythnos.
- 1.2 Mae safle'r cais yn cynnwys uned warws sydd wedi'i lleoli'n ganolog o fewn y stad. Mae'r stad, a oedd wedi cael ei gweithredu gan y cwmni rhannau awyrfod ers 1951, wedi bod ar y farchnad ers 2022. Mae'r cais hwn yn cynrychioli'r cyflwyniad cyntaf mewn rhaglen ehangach i drawsnewid yr ystâd trwy greu cyfleoedd cyflogaeth newydd. Disgwylir bydd cynlluniau ar gyfer yr ystâd ehangach yn dilyn maes o law.
- 1.3 Mae'r safle wedi'i leoli o fewn Ffin Datblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ond mae wedi'i leoli y tu allan i'r Canol Tref a'r Brif Ardal Siopa ddiffiniedig. Mae'r Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn nodi bod y safle wedi'i leoli ym Mharth Llifogydd 3 (Afonydd a Dŵr Wyneb) sy'n gysylltiedig â'r Afon Adda sy'n rhedeg trwy gwlffert gerllaw.
- 1.4 Mae'r stad wedi'i hamgylchynu gan gymysgedd o ddefnyddiau masnachol a phreswyl tra bod safle'r cais ei hun wedi'i leoli o fewn uned bresennol, gyda'r ystâd yn parhau'n uniongyrchol i'r gogledd a'r de. I'r gorllewin, mae anheddau preswyl wedi'u lleoli ar hyd Cilcoed, tra i'r dwyrain, mae anheddau pellach wedi'u lleoli ar hyd Bryn Llwyd. Gellir cyrraedd y safle o'r ochr orllewinol trwy Fryn Llwyd, sydd yn ei dro yn arwain o Ffordd Caernarfon, megis yr A4087..
- 1.5 Cyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
 - Datganiad Cynllunio (yn cynnwys Asesiad Iaith Gymraeg)
 - Asesiad Effaith
 - Asesiad Effaith Man Werthu
 - Asesiad Sŵn (ynghyd â diweddariad yn ymateb i sylwadau'r Gwasanaeth gwarchod y Cyhoedd)
 - Datganiad Ynni
 - Datganiad Trafnidiaeth
 - Datganiad Seilwaith Gwyrdd
 - Datganiad Effaith Cymdeithasol

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 ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.
- 2.2 Yn sgil Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 mae'n ofynnol i'r Cyngor ymgymryd â datblygu cynaliadwy yn ogystal â chymryd pob cam rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r amcanion datblygu cynaliadwy (neu lesiant). Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015, ac wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

hwythau. Ystyrir na fyddai unrhyw effaith sylweddol nac annerbyniol ar gyflawni'r amcanion llesiant o ganlyniad i'r argymhelliad arfaethedig.

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. (Gorffennaf 2017)

ISA 2 : Cyfleusterau Cymunedol

PCYFF 1 : Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

TRA 2: Safonau Parcio

TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant

MAN 1: Datblygiadau Arfaethedig Mewn Canol Trefi

MAN 2: Prif Ardaloedd Manwerthu (Y Craidd Manwerthu)

PS 6 : Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu Iddynt

PS 15: Datblygu Canol Trefi a Manwerthu

PS 19 : Gwarchod a lle bo'n berthnasol gwella'r amgylchedd naturiol

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru.

Nodyn Cyngor Technegol 4 : Datblygiad Manwerthol a Masnachol

Nodyn Cyngor Technegol 15 : Datblygu, Llifogydd ac Erydu Arfordirol

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C96A/0053/11/CL : ESTYNIAD I GREU WARWS A DEFNYDD DIWYDIANNOL (DATBLYGIAD DIWYGIEDIG I'R HUN A GANIATAWYD O DAN GAIS RHIF 3/11/349L) : Caniatawyd 07/06/96

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Heb dderbyn ymateb

Uned Trafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad

Gwarchod y Cyhoedd : Mae'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais uchod wedi'i hasesu ac mae ein sylwadau fel a ganlyn:

Mae'r ymateb yn seiliedig ar wybodaeth ddiwygiedig gan yr Ymgeisydd a'r Ymgynghorydd Acwstig yn y ddogfennaeth ganlynol:

- Noise Impact Assessment for a Proposed Padel Tennis and Pickleball Facility S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP Report Reference 22236.NIA-RPT.01. Rev A dyddiedig 29ted o Hydref, 2025 cyflwynwyd gan Es acoustics. (NIA)
- S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP – Technical Note (TN)

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADLAN CYNORTHWYOL	

Mae'r wybodaeth ychwanegol yn cynnwys yr eiddo a elwir yn Byngalos Bryn Llwyd ac mae'n ymateb i sylwadau'r Adran, ar eiddo cyfagos sydd wedi'u hepgor o'r NIA cychwynnol. Yn ogystal, mae'r NIA a'r nodyn technegol cysylltiedig yn egluro bod y sŵn a aseswyd fel cyfrannol wedi ei disgrifio o ran y cyfanswm fwyaf phosib a rhagwelir o gwr't picl a phadl ar waith.

Mae ein sylw yn dal i sefyll mewn perthynas â phwynt 4 a 5 o'r TN:

Sylw 4: "Noise from traffic arriving and leaving the site has not been assessed and the Service would recommend that this is incorporated into the noise assessment. Vehicle movement to the rear of the properties on Bryn Llwyd will be a new noise source."

Mae'r nodyn technegol yn gwneud y sylw - disgwylir i'r newid yng ngweithrediad y safle arwain at effaith niwtral neu fuddiol o ran sŵn sy'n gysylltiedig â thraffig. Mae'r casgliad hwn yn seiliedig ar y rhagdybiaeth y byddai defnydd diwydiannol oedd yno gynt a dod a mynd personél i'r safle yn cael yr un effaith neu lai.

Byddai natur y patrymau shifft yn wahanol i beth sydd yn cael ei gynnig, unwaith y byddai shifftiau yn dechrau, doedd y ceir ddim yn mynd a dod trwy'r dydd a'r nos tan 23:00 o'r gloch. Byddai natur y bwriad yma yn golygu y byddai ymwelwyr ar y safle am gyfnod byrrach.

Gall hyn arwain at broblemau rheoli a chynnydd cyffredinol mewn lefelau sŵn gan gerbydau yn mynd a dod, clecio drysau a lleisiau pobl. Byddwn yn awgrymu y dylid cynnwys sŵn gweithgarwch parcio ceir cwsmeriaid yng nghyd-destun sŵn yn unol â chanllawiau a'r sŵn amgylchynol presennol.

Mae angen amcan gyfri'r sŵn hwn dros gyfnod priodol o amser, byddai'n cau ar ôl 23:00 o'r gloch yn dod â'r sŵn hwn o fewn lefelau nos (23:00 - 07:00 o'r gloch), pan ddylid disgwyl lefel uwch o amddiffyniad rhag sŵn. Cynghorir yr ymgeisydd i gynnwys yr asesiad hwn neu ystyried lliniaru hyn trwy leihau oriau gweithredu fel nad yw'r nos yn cael ei gyfaddawdu.

Bydd y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r asesiad effaith sŵn, a baratowyd gan ES Acoustics - Noise Impact Assessment for a Proposed Padel Tennis and Pickleball Facility S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP Report Reference 22236.NIA-RPT.01. Rev A dated 29th of October, 2025.

Ni ddylid cael sŵn yn uwch na lefelau a ragwelir yn Nhabl 10 o'r NIA.

Amod ar ôl y ddatblygu

O fewn 3 mis i'r safle ddod yn weithredol, bydd arolwg sŵn yn cael ei gynnal gan ymgynghorydd acwstig cymwys addas, yn unol â'r NIA, a chyflwyno adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo.

Bydd yr adroddiad yn darparu gwybodaeth am y sain fesuredig a allyrrir o'r safle ar 1.0m o ffasâd y derbynnydd preswyl a nodwyd ym Maes Berea, Pen y Wern, Cilcoed a Bryn Llwyd. Pe ganfyddir bod sŵn gweithredol yn fwy na'r lefelau sŵn cefndir lleiaf, neu mae lefelau sŵn o'r offer mecanyddol allanol sydd â sgôr yn uwch na'r amod allanol isod, dylid cyflwyno cynllun lliniaru sŵn manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd unrhyw gynllun lliniaru yn cael ei weithredu o fewn 3 mis i ddyddiad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

y gymeradwyaeth ysgrifenedig yn unol â'r manylion cymeradwy, a chaiff ei gadw yn unol â'r manylion hynny ar ôl hynny.

Offer Allanol

Gellir lliniaru allyriadau sŵn offer allanol ac offer sefydlog yn y cyfnod gweithredol trwy osod terfynau sŵn yn unol â'r meini prawf asesu, yn y derbynyddion agosaf neu'r derbynyddion fwyaf agored i niwed i sŵn.

Mae'r ymgynghorydd wedi datgan na fydd unrhyw offer sefydlog / offer allanol yn gysylltiedig â'r datblygiad. Byddai'r Gwasanaeth yn argymhell pe bai unrhyw waith mecanyddol, unedau aerdymheru/gwresogi yn cael eu gosod, y dylent gydymffurfio â'r amod isod:

Bydd y sŵn cronrus o offer newydd sy'n gysylltiedig â'r cynllun wedi'i gyfyngu i 5dB islaw'r lefel sŵn cefndir (LA90) mewn eiddo sensitif i sŵn cyfagos yn ystod y dydd a'r nos. Ar y sail hon byddai sŵn y cynllun yn cael effaith isel ar drigolion yr eiddo cyfagos. Bydd sŵn offer (biomas, boeler ac ati) yn cael ei asesu yn unol â'r egwyddorion yn BS 4142: 2014 + A1: 20191.

Yn ogystal, ni fydd unrhyw sŵn a allyrrir gan beiriannau a ddefnyddir mewn cysylltiad â'r Datblygiad yn fwy na Radiws Sŵn NR25 rhwng oriau 2300 - 0700 a NR 30 ar bob adeg arall pan gaiff ei fesur o fewn yr annedd sensitif sŵn agosaf (gall ffenestri fod ar agor ar gyfer awyru). Ni ddylai'r sŵn sy'n deillio o unrhyw offer a pheiriannau a ddefnyddir ar y safle gynnwys unrhyw gydran donyddol amlwg. Bydd tonyddiaeth yn cael ei bennu gan gyfeirio at BS 7445-2.

Sŵn Adeiladwaith

Ni fydd unrhyw waith adeiladu na dymchwel yn digwydd ar ddydd Sul na Gwyliau Cyhoeddus na thu allan i'r oriau o 08:00 tan 18:00 o ddydd Llun i ddydd Gwener a rhwng 08:00 a 13:00 ar ddydd Sadwrn

Cynnig amodau i reoli lefelau sŵn, goleuo allanol a monitro rhag ofn bod tir llygredig ar y safle

Dŵr Cymru

Gofyn am amod er amddiffyn y garthffos gyhoeddus a chanllawiau safonol ar gyfer yr ymgeisydd

Cyfoeth Naturiol Cymru

Dim gwrthwynebiad

Mae'r cais yn cynnig newid defnydd i ddefnydd llai agored i niwed fel y'i diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: ac, o'r herwydd, ystyrir y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar wneud y datblygwr yn ymwybodol o'r risgiau a'r canlyniadau llifogydd posibl.

Mae'r cynnig yn un o ddefnydd llai agored i niwed, yn cytuno â pharagraffau 6.28 a 6.29 o'r datganiad cynllunio ac yn argymhell defnyddio mesurau gwrthsefyll llifogydd a llunio cynllun mesurau rheolaeth llifogydd ar gyfer y safle.

Uned Draenio Tir

Nid oes angen cais gan Gorff Cymeradwyo SDC, ac nid oes angen datganiad draenio ar gyfer cymeradwyaeth cynllunio.

Ymgynghoriad Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Mae'r cyfnod cyhoeddusrwydd ar y cais cynllunio wedi dod i ben a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

derbyniwyd y gwrthwynebiad isod mewn ymateb i'r broses ymgynghori gyhoeddus:

- Pryder ynghylch effaith sŵn ar fwynderau trigolion cyfagos, o'r gweithgareddau, ac o'r drafnidiaeth a'i cynhyrchir, yn enwedig sŵn hwyr yn y nos.

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad:

5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig yn yr achos yma. Lleolir safle'r bwriad o fewn ffin datblygu Bangor fel y adnabyddir yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Gwynedd a Môn) ac felly mae cyd-ymffurfio gyda Pholisi PCYFF 1,

5.2 Mae'r bwriad yn ymwneud gyda newid defnydd uned ddiwydiannol bresennol (Dosbarth Defnydd B2) i ganolfan chwaraeon padel dan do (Dosbarth Defnydd D2) a gwaith cysylltiedig. Ystyrir mai'r prif bolisi perthnasol yw polisiau ISA 2 (Cyfleusterau Cymunedol) o'r CDLl. Mae pwynt 1 polisi ISA 2 yn nodi:

"Bydd y Cynllun yn cynorthwyo i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy:

1. Ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, yn amodol ar yr hyn a ganlyn:

i. eu bod wedi'u lleoli oddi mewn neu'n gyfagos â ffiniau datblygu, neu eu bod wedi'u

ii. lleoli tu allan i ffiniau datblygu ond oddi mewn i glystyrau, lle bydd y cynnig yn darparu cyfleuster angenrheidiol i gefnogi'r gymuned leol;

iii. yn achos adeiladau newydd, na ellir bodloni anghenion y gymuned leol trwy wneud defnydd deul o gyfleusterau presennol neu drosi adeiladau presennol

iv os yw'r cynnig yn gofyn am ail leoli cyfleuster, y gellir dangos nad yw'r safle presennol bellach yn addas ar gyfer y defnydd hwnnw

v. bod graddfa a math y cynnig yn briodol o gymharu â maint, cymeriad a swyddogaeth yr anheddle bod y cynnig yn hawdd ei gyrraedd ar droed, beic a chludiant cyhoeddus

Anogir darparu cyfleusterau cymunedol aml-ddefnydd newydd neu well, gan gynnwys cydleoli cyfleusterau gofal iechyd, ysgolion, llyfrgelloedd a hamdden mewn lleoliadau hygyrch."

5.3 Wrth ystyried y cynnig hwn yng nghyd-destun y meini prawf uchod yn eu tro :

i. Mae'r safle o fewn y ffin ddatblygu

ii. Ddim yn berthnasol

iii. Fe fyddai'r datblygiad yn golygu trosi adeilad presennol.

iv. Ddim yn berthnasol

v. Wrth ystyried statws Bangor fel Canolfan Isranbarthol a hygyrchedd y safle ar gyfer canran uchel o boblogaeth y ddinas, fe gredir bod y cyfleuster hwn yn gwbl briodol ar gyfer natur y lleoliad a statws yr anheddle.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- 5.4 Wrth ystyried yr uchod fe gredir, trwy ail-ddatblygu adeilad presennol at ddiben cymunedol fydd hefyd yn darparu cyfleoedd gyflogaeth, bod y cynnig hwn yn gyson gydag amcanion Polisi ISA 2 fel y mae'n ceisio gwarchod a gwella cyfleusterau cymunedol

Mwynderau

- 5.5 Fe ymatebodd Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd i'r ymgynghoriad ar y cais trwy ddatgan bod pryder ynghylch y sŵn a fyddai'n deillio o'r safle. Yn ogystal, fe dderbyniwyd gohebiaeth gan breswlydd lleol y gall defnydd o'r cyfleuster amharu ar fwynderau cymdogion, yn enwedig os bydd y defnydd yn parhau yn hwyr yn y nos. Ymatebodd arbenigwyr acwstig ar ran yr ymgeiswyr gan ddatgan yr isod mewn ymateb i'r pwyntiau unigol a godwyd gan Warchod y Cyhoedd gan nodi :
- Bod Adroddiad Sŵn Diwygiedig wedi ei lunio i gynnwys model sŵn sy'n ystyried yr effaith ar fyngalos Bryn Llwyd.
 - Mae'r safle hwn mewn amgylchedd trefol, sy'n cynnwys amrywiol ffynonellau sŵn amgylcheddol sy'n darparu rhywfaint o lefel o guddio sain effeithiol.
 - Mae'r lefelau sŵn uchaf a'u rhagwelir o'r datblygiad hwn yn parhau i fod yn is na'r trothwy ar gyfer dechrau annifyrrwch a nodwyd yng Nghantlawiau CIEH (Sefydliad Siartredig Iechyd yr Amgylchedd) ar gyfer Saethu Colomennod Clai (a ddyfynnwyd gan Warchod y Cyhoedd)
 - Mae data'r arolwg yn cynnwys cyfnodau gyda'r nos pan nad yw gweithgareddau masnachol cyfagos yn weithredol, ac felly ystyrir ei fod yn darparu cynrychiolaeth gadarn o'r lefelau sain cefndir isaf sy'n debygol o ddigwydd yn yr ardal.
 - Rhagwelir bydd symudiadau cyffredinol cerbydau sy'n gysylltiedig â'r ganolfan arfaethedig yn is na'r rhai a gynhyrchwyd gan y defnydd diwydiannol blaenorol.
 - Disgwylir i'r defnydd arfaethedig o padel a pickleball gynhyrchu lefelau sŵn sylweddol is na'r rhai sy'n gysylltiedig â chyn-weithrediadau diwydiannol y safle.
 - Mae'r model sŵn wedi'i ddatblygu yn seiliedig ar ragdybiaeth geidwadol, waethaf ynghylch adeiladu'r strwythur warws presennol. Yn ymarferol, rhagwelir y bydd amlen yr adeilad yn darparu perfformiad inswleiddio sain gyfartal neu fwy na'r hyn a dybir yn y model.
 - Mae'r model wedi'i ffurfweddu i werthuso senario gweithredol gwaethaf, gan dybio bod pob cwrt padel a pickleball yn cael eu defnyddio ar yr un pryd.
 - Mae'r gweithredwr yn nodi bwriad i weithredu triniaeth amsugno sŵn ychwanegol pe bai amodau ôl-feddiannaeth yn dangos y gellid gwella atseiniad mewnol neu gysur chwaraewyr.
 - Mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau nad oes unrhyw awyru mecanyddol, aerdymheru, neu waith gwresogi yn cael ei gynnig fel rhan o'r cais cyfredol.
- 5.6 Ceisiwyd barn Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ar yr wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd ac mae'r ymateb wedi ei nodi yn y tabl uchod, a nodir nad fod yr wybodaeth a gyflwynir o ran sŵn yn deillio o'r adeilad ei hun yn dderbyniol. Cydnabyddir fod yna bryder ynglŷn a'r symudiad o gerbydau a sŵn yn deillio o barcio tu cefn i dai Ffordd Bryn Llwyd. Mae llencynau parcio yn bodoli yma yn barod, ac mae yna lwybr (gan gynnwys llwybr beics) Lon Adda yn rhedeg rhwng ffin y safle a chefnau tai Bryn Llwyd.
- 5.7 Gan nodi'r pryderon sydd wedi eu codi, wrth ystyried y dystiolaeth arbenigol sydd wedi ei chyflwyno, yn enwedig yng nghyd-destun yr hawl presennol i ddefnyddio'r adeilad at ddibenion diwydiannol o fewn dosbarth defnydd B2 (Diwydiannol Cyffredinol) heb unrhyw reolaeth o ran amser na gweithgaredd o fewn dosbarth defnydd B2, a'i leoliad trefol, ac o osod amodau priodol, ni ystyrir byddai'r defnydd o'r adeilad fel cyfleuster chwaraeon yn debygol o achosi effeithiau mwynderol ychwanegol a fyddai'n achosi niwed arwyddocaol i fwynderau cymdogion. Wrth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

ystyried yr uchod, ni chredir fod y bwriad yn groes i bolisi PCYFF 2 y CDL fel y mae'n ymwneud ag amddiffyn mwynderau cyhoeddus a phreifat.

Materion Trafnidiaeth.

- 5.8 Fe gyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais a nododd y rhagwelir i'r datblygiad fod yn ddiogel, hygyrch ac wedi'i leoli'n dda i wneud y mwyaf o deithio cynaliadwy. Nid oedd gan yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad gan nodi nad ydynt yn disgwyl i ddwysedd y traffig sy'n mynychu'r safle gynyddu o'i gymharu â'r defnydd blaenorol. Mae'r nifer o lecynnau parcio sydd wedi nodi yn y cais hefyd yn ddigonol. Mae'r safle yng nghanol y ddinas mewn lleoliad hygyrch ac ni ystyrir byddai'r bwriad yn debygol o achosi problemau traffig a pharcio. Ystyrir felly fod y bwriad yn unol â pholisi TRA 2 a TRA 4.

Materion Llifogydd

- 5.9 Mae'r cais yn cynnig newid defnydd i ddefnydd sy'n llai agored i niwed gan lifogydd fel y'i diffinnir yn Nodyn Cyngor Technegol 15: Datblygu, llifogydd ac erydiad arfordirol (NCT15). O'r herwydd, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ystyried y gallai'r cynigion fod yn dderbyniol, yn amodol ar wneud y datblygwr yn ymwybodol o'r risgiau a'r canlyniadau llifogydd posibl. Byddai hefyd yn disgwyl i'r datblygwr fanteisio ar y cyfle i ymgorffori dyluniad sy'n gallu gwrthsefyll llifogydd lle bo'n bosibl. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn awgrymu mabwysiadu'r argymhellion a gynhwysir yn y Datganiad Cynllunio ac yn argymhell defnyddio mesurau gwrthsefyll llifogydd a llunio cynllun gweithredu llifogydd ar gyfer y safle. O gynnwys amodau priodol i sicrhau'r uchod fe gredir bod y cynllun yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 6 a NCT 15 fel y maent yn ymwneud ag amddiffyn safleoedd datblygu, a'r ardaloedd o'u cwmpas, rhag llifogydd.

Seilwaith Gwyrdd

- 5.10 Fe gyflwynwyd Datganiad Seilwaith Gwyrdd er cefnogi'r cais ac fe adnabu hwnnw na fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith niweidiol ar fioamrywiaeth ac, oherwydd natur y datblygiad a'i leoliad, yr unig fesurau ymarferol ar gyfer y safle yw gosod blwch adar / ystlumod ar yr adeilad a blychau plannu y tu allan i'r uned er mwyn creu cynefin ychwanegol ar gyfer bywyd gwyllt. Fe gredir bod hyn yn bodloni gofynion Polisi PS 19 a Pholisi Cynllunio Cymru mewn perthynas â sicrhau fod pob datblygiad yn amlygu'r ystyriaeth a roddwyd i gyfrannu tuag at ddarparu seilwaith gwrrdd.

Yr Iaith Gymraeg

- 5.11 Gan eithrio'r datblygiadau sy'n cyrraedd y trothwyon ar gyfer cyflwyno Datganiad/Asesiad ar Effaith Iaith Gymraeg a nodir ym Mholisi PS1, fe roddir arweiniad o ran y mathau o geisiadau perthnasol ble fo angen rhoi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn Atodiad 5 (Y Drefn Sgrinio) o'r Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Nodedig a Chynaliadwy'. Mae'r arweiniad a gynhwysir yn nodi y dylai pob datblygiad manwerthu, masnachol neu ddiwydiannol ble nad oes angen cyflwyno Datganiad/Asesiad iaith Gymraeg ddangos sut fo ystyriaeth wedi ei roi i'r iaith.
- 5.12 Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg fel rhan o'r Datganiad Cynllunio ac mae hwnnw'n nodi'r ystyriaeth a fu i'r iaith Gymraeg wrth lunio'r cynllun gan gynnwys :
- Bydd y cwmni'n defnyddio arwyddion dwyieithog ar draws y safle ar gyfer pob hysbyseb,
 - Bydd y Gymraeg yn cael ei blaenoriaethu, drwy fod o flaen (neu'n uwch) y Saesneg a gyfieithir.
 - Bydd yr holl hysbysebion/arwyddion yn hawdd eu darllen heb unrhyw driniaeth ffafriol i'r Saesneg.
 - Sicrhau cywirdeb yr arwyddion trwy ddefnyddio cyfieithydd proffesiynol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

- Hysbysebir swyddi newydd yn Gymraeg i ddenu'r gronfa fwyaf o ymgeiswyr addas.
 - Bydd yr angen am sgiliau Cymraeg yn cael ei nodi o fewn meini prawf y swydd ddisgrifiadau.
 - Cynhigir hyfforddiant yn y Gymraeg i aelodau staff i wella eu sgiliau a chynyddu hyder wrth ddefnyddio'r iaith.
- 5.13 Tra nad ydyw'n debygol bydd unrhyw newid i nifer cyffredinol y siaradwyr Cymraeg yn deillio o'r datblygiad, bydd y datblygiad yn cynnig cyfle i drigolion lleol cael gwaith ac aros yn eu cymuned. Fe greidir, o osod amod ynghylch y defnydd o'r Gymraeg ar ddogfennau ac arwyddion, y gellid sicrhau bod y datblygiad yn cyfrannu tuag at bresenoldeb gweledol yr iaith yn unol â gofynion polisi PS 1.

Materion Manwerthu

- 5.14 Mae Polisiâu MAN 1 a MAN 3 y CDLl yn datgan bod angen i ddatblygiadau masnachol y tu allan i ganol trefi diffiniedig fodloni'r dull dilyniannol sydd wedi ei nodi ym Mholisi Cynllunio Cymru ynghyd a'r Nodyn Cyngor Technegol perthnasol (NCT 4). Fe gyflwynwyd Datganiad Effaith Manwerthu gyda'r cais a daw hwnnw i'r casgliad, oherwydd lleoliad a natur y datblygiad, ni fydd gan gynnig unrhyw effaith annerbyniol ar y ddarpariaeth fanwerthu bresennol. Wrth ystyried cynnwys y ddogfen yng nghyd-destun natur y datblygiad a'i ofynion penodol o safbwynt gofod, cytunir ei fod yn dderbyniol dan ofynion polisiâu PS 15, MAN 1 a MAN 2 ac na fydd y datblygiad yn niweidiol i rôl manwerthu Stryd Fawr y ddinas.

Casgliadau:

- 5.15 Ar sail yr asesiad uchod ac wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol, ni ystyrir fod y bwriad yn groes i'r polisiâu a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir o fewn yr asesiad ac y gellid rheoli unrhyw effeithiau niweidiol posibl trwy amodau perthnasol. Yn wir, yn y pendraw fe greidir fod hwn yn cynnig cyfle i sicrhau defnydd hyfyw i adeilad sylweddol, canol dinas, mewn modd a fyddai'n welliant, o safbwynt rheoli effeithiau mwynderol posibl, o'i gymharu â'r hyn a fyddai'n gallu digwydd dan yr hawliau cynllunio presennol. Ar sail yr uchod credir fod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

Argymhelliad:

- 7.1 Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud gyda:

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda'r cynlluniau
3. Caniateir defnyddio'r uned fel Canolfan Chwaraeon Padel / pickleball yn unig ac nid at unrhyw ddiben arall
4. Rhaid dilyn y mesurau lliniaru rhag llifogydd a'u hargymhellir rhannau 7.29 – 7.34 y Datganiad Cynllunio
5. Oriau Agor : 07:00 i 23:00 yn ddyddiol
6. Bydd y datblygiad a gymeradwywyd drwy hyn yn cael ei gynnal yn unol â'r asesiad effaith sŵn, a baratowyd gan ES Acoustics - Noise Impact Assessment for a Proposed Padel Tennis and Pickleball Facility S3, Caernarfon Road, Bangor LL57 4SP Report Reference 22236.NIA-RPT.01. Rev A dated 29th of October, 2025. Ni ddylid cael sŵn yn uwch na lefelau a ragwelir yn Nhabl 10 o'r NIA.
7. O fewn 3 mis i'r safle ddod yn weithredol, bydd arolwg sŵn yn cael ei gynnal gan ymgynghorydd acwstig cymwys addas, yn unol â'r NIA, a chyflwyno adroddiad i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo. Bydd yr adroddiad yn darparu gwybodaeth am y sain fesur-edig a allyrrir o'r safle ar 1.0m o ffasâd y derbynnydd preswyl a nodwyd ym Maes Berea, Pen y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 08/12/2025
ADRODDIAD PENNAETH ADRAN CYNORTHWYOL	

Wern, Cilcoed a Bryn Llwyd. Pe ganfyddir bod sŵn gweithredol yn fwy na'r lefelau sŵn cefndir lleiaf, neu mae lefelau sŵn o'r offer mecanyddol allanol sydd â sgôr yn uwch na'r amod allanol isod, dylid cyflwyno cynllun lliniaru sŵn manwl i'r Awdurdod Cynllunio Lleol i'w gymeradwyo'n ysgrifenedig. Bydd unrhyw gynllun lliniaru yn cael ei weithredu o fewn 3 mis i ddyddiad y gymeradwyaeth ysgrifenedig yn unol â'r manylion cymeradwy, a chaiff ei gadw yn unol â'r manylion hynny ar ôl hynny.

8. Oriau gwaith
9. Rhaid cyflwyno manylion unrhyw offer allanol a osodir ar yr adeilad
10. Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Rheolaeth Safle gan gynnwys mecanwaith i ddelio gyda chwynion gan aelodau'r cyhoedd.
11. Dylid gweithredu'n unol a'r Datganiad Seilwaith Gwyrdd
12. Sicrhau arwyddion Cymraeg / Dwyieithog

Nodiadau

1. Dŵr Cymru