

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Rhif: 7

Cais Rhif: C18/1015/25/LL

Dyddiad 02/11/2018
Cofrestru:

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Creu cae chwarae 3ydd cenhedlaeth gan gynnwys mynedfa / man cynhesu corff, creu llain galed ar gyfer gosod eisteddle a man storio cyfarpar, creu ffyrdd a llwybrau, codi llifoleuadau ac ehangu maes parcio

Lleoliad: Treborth Playing Fields, Ffordd Treborth, Treborth, Bangor, LL57 2RQ

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1. Disgrifiad:

- 1.1 Mae'r cais hwn ar gyfer gosod cae wyneb artiffisial 3G ar ddau o gaeau chwarae gwair presennol safle Treborth Prifysgol Bangor. Fe fyddai'r datblygiad yn cynnwys gosod yr wyneb newydd ar sail arbenigol sy'n golygu y byddai'n addas ar gyfer pêl droed a rygbi i safonau FIFA a'r IRB. Mae'r caeau presennol ar dir gwlyb iawn sy'n golygu nad ydynt ar gael am rannau sylweddol o'r flwyddyn ac o ganlyniad nid ydynt yn cael eu defnyddio i'w llawn botensial.
- 1.2 Yn ogystal â'r cae newydd bwriedir ymwneud â gwaith cysylltiedig megis :
- Codi ffens fetel 3m o uchder o amgylch y cae
 - Creu ardal mynedfa ac ystwytho ger y cae
 - Gosod llain galed ar hyd ochr gorllewinol y cae newydd er mwyn gosod tri eisteddle symudol ar gyfer 100 o bobl yr un a mannau cadw cyfarpar
 - Creu ffordd fynediad ar hyd ochr deheuol y cae
 - Ymestyn y maes parcio presennol, a
 - Codi wyth colofn ar gyfer llifoleuadau newydd.
- 1.3 Saif y safle ar gaeau'r brifysgol y tu allan i ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor ac o fewn Ardal Gwarchod y Tirlun fel y'u diffinnir gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae sawl safle sydd wedi'u gwarchod yn agos at y safle megis :
- Ardal Gadwraeth Arbennig Afon Menai a Bae Conwy 200m i'r gogledd
 - Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig Coedydd Afon Menai 25m i'r gogledd
 - Heneb Restredig Ynys Gorad Goch oddeutu 400m i'r gogledd
 - Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol Ynys Môn 480m i'r gogledd
 - Fe amgylchynir y safle ar dri ochr gan goed sydd wedi'u gwarchod gan Orchymyn Gwarchod Coed
 - Mae sawl Adeilad Rhestredig o fewn 500m gan gynnwys cyn Ysgol Treborth (Gradd II), y bont i Barc Britannia (Gradd II), tŷ Bronwydd (Gradd II), y ddau lew ar ddechrau Pont Britannia (Gradd II) a Phont Britannia ei hun (Gradd II)
 - Mae'r coetir i'r de o'r safle ger y rheilffordd wedi ei dynodi'n Safle Bywyd Gwyllt
- 1.4 Fe gyflwynwyd yr wybodaeth isod er cefnogi'r cais :
- Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio (Datblygiad Mawr)
 - Asesiad Effaith Goleuo
 - Strategaeth Ddraenio
 - Adroddiad Ecolegol Cychwynnol
 - Asesiad Tirwedd (a nodyn diweddar)
 - Asesiad o Effeithiau Coedyddiaeth a Datganiad Dull
 - Datganiad Dylunio a Mynediad
- 1.5 Mae'r cais yma, oherwydd arwynebedd y safle, yn cael ei diffinio fel datblygiad mawr. Yn unol ag anghenion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 derbyniwyd Adroddiad Ymgynghoriad Cyn Ymgeisio fel rhan o'r cais. Mae'r adroddiad yn dangos fod y datblygwyr wedi hysbysebu'r bwriad i'r cyhoedd ac ymgynghorwr statudol cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Mae'r adroddiad yn cynnwys copïau o'r ymatebion a dderbyniwyd ac mae'r cais cynllunio wedi'i lunio i gymryd y sylwadau hynny i ystyriaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

1.6 Mae'r bwriad yma eisoes wedi ei sgrinio o dan gyfeirnod C18/1062/25/SC a daethpwyd i'r casgliad nad oedd angen cwblhau Asesiad Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â'r datblygiad hwn.

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

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

ISA 3 : DATBLYGIADAU ADDYSG BELLACH AC UWCH

PCYFF2 : MEINI PRAWF DATBLYGU

PCYFF3 : DYLUNIO A SIAPIO LLE

PCYFF 4 : DYLUNIO A THIRWEDDU

TRA 2: SAFONAU PARCIO

TRA 4: RHEOLI ARDRAWIADAU CLUDIANT

AMG 2 : ARDALOEDD O DIRWEDD ARBENNIG

PS 6 : CADWRAETH DŴR

PS 19 : GWARCHOD A LLE BO'N BERTHNASOL GWELLA'R AMGYLCHEDD NATURIOL

PS 20 : DIOGELU A LLE BO'N BRIODOL WELLA ASED AU TREFTADAETH

2.4 Polisiâu Cenedlaethol:

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, Rhagfyr 2018

NCT5 – Cynllunio a Chadwraeth Natur (2009)

NCT16 – Chwaraeon, Hamdden a Mannau Agored (2009)

3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

C10A/0385/25/LL : GOSOD 6 O GOLOFNAU LLIFOLEUADAU AR GYFER CHWARAEON – Caniatwyd 05/09/10

3/25/123B : GOSOD TRAC ATHLETAU A MANNAU PARCIO YCHWANEGOL – Caniatwyd 14/06/94

4. Ymgynghoriadau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Cyngor Cymuned/Tref:	Dim gwrthwynebiad Sylwadau : Angen sicrwydd ynghylch rheolaeth y system goleuo Pryder ynghylch datblygiad tameidiog yn ychwanegu at effeithiau cronus y safle Dylid sicrhau bod yr eisteddleoedd mor anymwithiol â phosibl
Uned Trafnidiaeth :	Dim gwrthwynebiad
Uned Llwybrau :	Heb eu derbyn
Dŵr Cymru :	Dim sylwadau ynghylch carthffosiaeth / draenio dŵr wyneb Canllawiau i'r datblygwr gan fod pibell ddŵr yn croesi'r safle
Cadw :	Dim sylwadau i'w cynnig
Cyfoeth Naturiol Cymru :	Dim gwrthwynebiad - ni fyddai llawer o newid i gymeriad y safle yn ystod y nos nac i'r amgyffred o dirwedd dywyll ar hyd Afon Menai Gofyn am amod i gyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol er sicrhau na fydd niwed i safleoedd / rhywogaethau gwarchoddedig yn ystod y broses adeiladu.
Gwarchod y Cyhoedd :	Heb eu derbyn
Uned Bioamrywiaeth :	Dim gwrthwynebiad : Gofyn am amodau'n ymwneud a sicrhau rheolaeth briodol o'r llif oleuadau, rheolaeth briodol o rywogaethau ymledol a chyflwyno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
Swyddog Coed :	Dim gwrthwynebiad
Cyngor Sir Ynys Môn :	Heb eu derbyn
Llywodraeth Cymru (Adran Trafnidiaeth) :	Gofyn am amod er sicrhau nad oes goleuni'n llifo i'r gefnffordd gerllaw
Adran Draenio Tir :	Dim sylwadau i'w cynnig
Cymdeithas Rheolaeth Pysgodfa'r Fenai :	Heb eu derbyn
Network Rail :	Dim gwrthwynebiad Nodiadau i'r datblygwyr er diogelu eu hasedau

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhodddwyd rhybudd ar y safle ac ymgynghorwyd gyda chymdogion. Mae'r cyfnod hysbysebu wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu'r cynnig am y rhesymau isod :

- Pryder ynghylch y defnydd o'r ffordd fynediad breifat sy'n arwain at y safle o gyfeiriad y de (heibio cyn Ysgol Treborth)

5. Ystyriaethau Cynllunio Perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'n ofynnol gwneud penderfyniadau ar geisiadau cynllunio yn unol â'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd, oni bai bod ystyriaethau perthnasol eraill yn nodi fel arall. Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLL) yw'r 'Cynllun Datblygu' mabwysiedig ac yn yr achos yma.
- 5.2 Mae Polisi ISA 3 y CDLl yn annog caniatáu cynigion am gyfleusterau newydd ar gyfer cyfleusterau addysgol a gweithgareddau atodol cymdeithasol neu hamdden ar safleoedd addysg uwch cyn belled eu bod yn dderbyniol o safbwynt materion megis graddfa, lleoliad, dyluniad mwynderau a chlodiant. Mae'r polisi'n pwysleisio y dylid rhoi blaenoriaeth i aildefnyddio safleoedd presennol.
- 5.3 Mae hwn yn gynllun i ail-ddefnyddio safle presennol trwy ei uwchraddio fel bod ansawdd y cyfleusterau ar gyfer chwaraeon sydd ar gael i'r Brifysgol yn gwella'n sylweddol. Fe fyddai'r datblygiad yn helpu sicrhau bod y caeau'n cael eu defnyddio'n fwy effeithlon nag y bu a'u bod yn fwy hyblyg i gwrdd gydag anghenion addysgol a hamdden cyfredol.
- 5.4 Wrth ystyried y dadansoddiad uchod fe gredir bod y datblygiad yn cwrdd yn llwyr gydag egwyddor Polisi ISA 3 y CDLl ac fe asesir yr effaith posibl ar ystyriaethau cynllunio ehangach isod.

Tirwedd

- 5.5 Fel y gwelir o baragraff 1.3 uchod, mae lleoliad y cais hwn yn sensitif iawn o safbwynt ystyriaethau tirwedd. Mae Adolygiad o Ardaloedd Tirwedd Arbennig yng Ngwynedd ac Ynys Môn (Rhagfyr 2012) yn adnabod bod safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig (ATA) 09 - Menai.
- 5.6 Mae Polisi AMG 2 y CDLL yn nodi y dylai cynigion yn yr ATA rhoi sylw i'r "Datganiad o Werth ac Arwyddocâd" perthnasol. Mae hwn yn adnabod nodweddion ATA Menai gan gynnwys:
- Cymeriad diwylliannol a hanesyddol cadarn y dirwedd,
 - Presenoldeb adeiladau a henebion hanesyddol o bwys cenedlaethol o fewn lleoliad tiroedd parc addurniadol Stad y Faenol
 - Swyddogaeth y dirwedd fel lleoliad sy'n cael ei werthfawrogi gerllaw Afon Menai ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) Ynys Môn
 - Pwysigrwydd cenedlaethol ei choed derw mes digoes, onn a choed cyll ar y llethrau creigiog uwchben glannau'r Afon Menai
 - Ei rhyngwelededd â Pharc Cenedlaethol Eryri i'r de, AHNE Ynys Môn ac arfordir Conwy

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- Ei lefelau uchel o lonyddwch cymharol ac ardaloedd eang heb ddatblygiadau modern
- 5.7 Mae'r cais hwn yn cynnwys llawer o wybodaeth ynghylch materion yn ymwneud â'r dirwedd ac fe dderbyniwyd ymateb i'r wybodaeth hynny oddi wrth Gyfoeth Naturiol Cymru. 'Roeddynt yn amlygu gwerth cadwraeth y dirwedd sy'n berthnasol i'r cais cynllunio hwn gan bwysleisio, er i'r safle eu hun fod yn weddol guddiedig, y gallai golau ymwithiol yn ystod y nos ychwanegu at ymdeimlad cyffredinol y datblygiad a maint y datblygiad ar y dirwedd. Wedi dweud hynny 'roeddynt o'r farn bod yr wybodaeth a gyflwynwyd yn rhoi sicrwydd na fyddai'r cynllun goleuo sy'n rhan o'r cynnig hwn yn tarfu rhyw lawer yn weledol ar y lleoliad nac ar yr olygfa o'r AHNE, a byddai'n tarfu llawer llai na'r goleuadau presennol sydd ar y cae chwaraeon. Yn hyn o beth, ni fyddai llawer o newid i gymeriad y safle yn ystod y nos nac i'r amgyffred o dirwedd dywyll ar hyd Afon Menai.
- 5.8 Wrth ystyried yr ymateb uchod, ynghyd â'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais, ni chredir y byddai'r datblygiad yn achosi niwed ychwanegol arwyddocaol i rinweddau nodedig y dirwedd warchoddedig ac felly fe gredir bod yn cynnig yn dderbyniol dan bolisi AMG 2 y CDLI. Yn ogystal fe gredir bod y cynnig yn cwrdd gyda gofynion polisi PS 20, sy'n anelu at amddiffyn asedau treftadaeth megis safleoedd a thirweddau hanesyddol.
- 5.9 Yn ogystal â'r uchod, mae polisi PCYFF 4 yn gofyn bod pob cynnig yn cael ei integreiddio gyda'r hyn sydd o gwmpas ac yn yr achos hwn fe gredir y byddai'r datblygiad yn gweddu'n dderbyniol i'w leoliad. Mae peth gwaith tirweddau wedi ei gynnwys yn y cynllun, gan gynnwys plannu coed a chodi bwnd pridd ac fe gredir y byddai ymgymryd â'r gwaith hyn ynghyd â rheolaeth briodol o'r llif oleuadau'n sicrhau bod y cynnig yn dderbyniol dan y polisi hwn.

Effeithiau Bywyd Gwyllt

- 5.10 Mae'r tiroedd a dyfroedd o amgylch y safle'n nodedig am eu pwysigrwydd fel cynefinoedd bywyd gwyllt. Mae'r Arolwg Ecolegol Cychwynnol a gyflwynwyd yn adnabod effaith y llifoleuadau ar ystumod fel y brif effaith niweidiol posibl. Mae'r adroddiad hefyd yn cynnwys argymhellion i liniaru'r effeithiau hyn trwy sicrhau bod y goleuo'n cwrdd gyda'r canllawiau a roddir gan yr Ymddiriedolaeth Ystumod Prydeinig yn eu dogfen "Artificial Lighting and Wildlife" (2014).
- 5.11 Mae CNC, yr Uned Bioamrywiaeth a'r Swyddog Coed wedi asesu'r wybodaeth a gyflwynwyd ac yn derbyn, o ddilyn y canllawiau priodol, na fydda'r datblygiad yn cael effaith arwyddocaol ar ystumod. Fe ystyrir felly, o osod amodau priodol, bod y cynnig yn dderbyniol dan Bolisi AMG 2 y CDLI.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.12 Yn gyffredinol, mae polisiâu PCYFF 2 a PCYFF 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn caniatáu cynigion ar gyfer datblygiadau newydd cyn belled na fyddent yn cael effaith niweidiol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol neu ar yr ardal yn gyffredinol. Yn ogystal gofynnir bod datblygiadau'n:
- Ychwanegu at, a gwella, cymeriad ac ymddangosiad y safle ac yn
 - Parchu'r safle a'i gyffiniau o ran ei le yn y dirwedd leol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 14/01/19
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	PWLLHELI

- 5.13 Wrth ystyried pellter y safle o unrhyw anheddau preifat, y ffaith bod hwn yn ddatblygiad “tebyg am debyg” o safbwynt defnydd y tir ac nad ydyw’r safle’n weladwy i raddau helaeth o fannau cyhoeddus, ni chredir y byddai’n creu unrhyw newid arwyddocaol ychwanegol i fwynderau unrhyw gymdogion na’r ardal yn gyffredinol ac felly fe gredir bod y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiau PCYFF 2 a PCYFF 3 y CDLI.

Materion trafnidiaeth a mynediad

- 5.14 Fe dderbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu’r defnydd o’r ffordd breifat at y safle o gyfeiriad y de ar gyfer gwasanaethu’r safle, wedi dweud hynny nid yw hawliau mynediad preifat yn ystyriaethau cynllunio ac nid oes unrhyw awgrym fel rhan o’r cais bod bwriad annog mynychwyr i ddefnyddio’r ffordd hon i gyrraedd y safle. Ni chododd yr Uned Trafnidiaeth unrhyw wrthwynebiad i’r bwriad ac, wrth ystyried nad oes newid arwyddocaol am fod yn natur y defnydd o’r safle ni chredir bod goblygiadau arwyddocaol i ddiogelwch y briffordd o safbwynt unrhyw gynnydd yn nefnydd y safle. Nid oedd gan Ardal Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wrthwynebiad i’r datblygiad yn ddarostyngedig i amod yn sicrhau nad ydyw’r llifoleuadau’n disgleirio ar y gefnffordd. Wrth ystyried yr uchod fe gredir, o osod amod priodol, fod y cynnig yn dderbyniol dan bolisiau TRA 2 a TRA 4 y CDLI sy’n ymwneud â sicrhau bod datblygiadau’n cwrdd â safonau parcio’r cyngor ac na fyddai niwed i ddiogelwch y briffordd.

Materion Draenio

- 5.15 Un o’r prif resymau dros ymgymryd â’r gwaith hwn yw oherwydd bod draeniad gwael i’r caeau presennol ac fe gyflwynwyd Strategaeth Ddraenio gyda’r cais yn egluro bod system ddraenio dŵr storm yn rhan integredig o’r datblygiad. Derbyniwyd ymateb oddi wrth Adran Draenio Tir y Cyngor i’r ymgynghoriad ac nid oedd ganddynt unrhyw sylwadau i’w cynnig ar yr wybodaeth a gyflwynwyd ac felly fe ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol dan ofynion Polisi PS 6 y CDLI fel y mae’n ymwneud â rheolaeth llifogydd.

6. Casgliadau:

- 6.1 Fe ystyrir y byddai’r ailddatblygiad o’r caeau chwarae hyn yn dderbyniol o safbwynt y polisiau perthnasol a nodir uchod ac ni ystyrir y byddai’n cael effaith niweidiol andwyol arwyddocaol ar y dirwedd, mwynderau’r ardal na ar drigolion cyfagos. Yn ogystal, ystyrir bod lleoliad, gorffeniad a ffurf y datblygiad yn dderbyniol ac yn cydweddu â chyd-destun ei lleoliad. Wedi rhoi ystyriaeth lawn i’r holl faterion cynllunio perthnasol, ynghyd â’r materion a godwyd gan y gwrthwynebydd, fe ystyrir fod y datblygiad yn addas ar gyfer y safle a’i fod yn cydymffurfio gyda’r polisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol a nodir.

7. Argymhelliad:

Caniatáu – amodau

1. 5 mlynedd
2. Gwaith yn unol â’r cynlluniau
3. Rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Rheolaeth Adeiladu Amgylcheddol
4. Rhaid dilyn argymhellion yr Arolwg Ecolegol
5. Oriau gweithredol 16:00 hyd 22:00 Llun i Gwener a 16:00 hyd 19:00 Sadwrn a Sul

Nodiadau : Dŵr Cymru
Cyfoeth Naturiol Cymru