

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Rhif: 3

Cais Rhif: C19/0716/25/LL

**Dyddiad
Cofrestru: 29/07/2019**

Math y Cais: Llawn - Cynllunio

Cymuned: Pentir

Ward: Pentir

Bwriad: Newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd a llecynau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa

Lleoliad: Tŷ Menai a Llwyn Brain, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor, LL57 4HJ

**Crynodeb o'r
Argymhelliad: GWRTHOD**

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais llawn yw hwn ar gyfer newid defnydd adeiladau Tŷ Menai/*Technium* a Llwyn y Brain (cyn- safle Cyfoeth Naturiol Cymru) sydd wedi eu lleoli yn gyfagos â'i gilydd ar safle Cyflogaeth Parc Menai ac sydd ar hyn o bryd yn wag o'u Dosbarth Defnydd B1 (swyddfeydd a storfa gysylltiedig) presennol i ddsbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysg). Mae'r bwriad hefyd yn ymwneud gyda darparu llecynnau parcio ychwanegol, llwybrau credded, safle bws a rhodfa. Gellir rhannu'r cais i sawl elfen sy'n cynnwys:-
- Bydd 8,976 medr sgwâr o arwynebedd llawr swyddfeydd presennol y ddau adeilad uchod yn cael eu trosi i ddiben defnydd addysg Grŵp Llandrillo-Menai ac nid yw'r bwriad yn golygu unrhyw newidiadau allanol nac estyniadau i'r adeiladwaith presennol.
 - Rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar gyfer cyfanswm o oddeutu 700 o fyfyrwyr, 111 o ddarlithwyr llawn amser a 339 o ddarlithwyr rhan amser er na fyddent oll ar y campws yr un pryd.
 - Mae darpariaeth presennol ar gyfer 257o lecynnau parcio ynghyd â 10 llecyn i'r anabl a 5 llecyn ar gyfer bysys mini, bydd y ddarpariaeth hon yn parhau. Fodd bynnag, bydd rhodfa mynediad newydd yn cael ei chreu i'r gogledd o'r safle er mwyn cysylltu'r safle bws arfaethedig gyda'r rhwydwaith ffyrdd mewnol presennol.
 - Bwriedir ymgymryd gyda elfen o dirlunio o amgylch ardal y safle bws.
 - Creu rhodfa droed i gysylltu safle Llwyn y Brain gyda Tŷ Menai. Bwriedir hefyd creu llwybr troed i gysylltu Llwyn y Brain gyda Ffordd Penlan a'r safle bws arfaethedig.
- 1.2 Saif y safle yng nghornel de-orllewin Safle Cyflogaeth Parc Menai sydd wedi ei warchod ar gyfer Defnydd Busnes B1 yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 (CDLL). Mae'r bwriad yn ymwneud gyda adeiladau eithaf sylweddol eu maint sydd yn cael eu gwasanaethu gan rwydwaith ffyrdd sirol diddsbarth hyd at gylchfan Parc Menai a'r gefnffordd A.487. Mae'r safle yn mesur oddeutu 2.9ha ac yn rhannol wedi ei leoli oddi fewn i Ardal o Dirwedd Arbennig ac oddi fewn i Dirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Ceir coed wedi eu gwarchod gan orchymyn coed gerllaw'r safle gyda nifer o adeiladau rhestredig wedi eu lleoli oddi fewn i 500m o safle'r cais.
- 1.3 Cyflynwyd y cais gan fod Grŵp Llandrillo-Menai yn chwilio am safle i ail-leoli eu prif gampws sydd yn bresennol wedi ei leoli ar Ffordd Ffriddoedd (gan gynnwys yr adeilad rhestredig gradd II cyn Ysgol Friars) ym Mangor. Yn ôl y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno, y prif reswm dros y bwriad o ail-leoli yw oherwydd fod yr adeiladwaith a'r strwythurau cysylltiedig ar y campws presennol wedi dirywio ac nad ydynt mwyach i fyny i safonau cyfredol dysgu ac iechyd a diogelwch. Dywed yr ymgeisydd y byddai ail-leoli i gampws newydd yn galluogi'r mudiad addysgol i greu Canolfan Rhagoriaeth ar gyfer cyfryngau creadigol a digidol, ail-leoli oddeutu 200 o ddsygwyr o Langefni i Fangor, osgoi dyblygiad curruculum diwydiant gwasanaeth ar draws y Grŵp yng ngogledd orllewin Cymru a gwella safon dysgu.
- 1.4 Er mwyn cefnogi'r cais cyflwynwyd y dogfennau canlynol - Datganiad Cynllunio, Asesiad o Gyflenwad Swyddfeydd a Thir Cyflogaeth ym Mangor ynghyd â Chynllun Teithio. Cadarnhawyd bod yr ymgeisydd wedi ymgymryd ag ymgynghoriad cyn cyflwyno cais yn unol â gofynion Erthygl 11 o'r Ddeddf Gynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) (Diwygio), 2016 gan fod y bwriad yn fwrriad

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

a ddisgrifir fel un mawr. Mae Adroddiad Ymgynghori Cyn Cyflwyno Cais (PAC) wedi ei gynnwys gyda'r cais i adlewyrchu'r ymgynghoriad yma.

2. **Polisiau Perthnasol:**

2.1 Mae Adran 38(6) o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 a pharagraff 2.1.2 Polisi Cynllunio Cymru yn pwysleisio y dylid penderfynu ceisiadau yn unol â'r Cynllun Datblygu, oni bai bod ystyriaeth faterol cynllunio yn nodi fel arall. Mae ystyriaethau cynllunio yn cynnwys Polisi Cynllunio Cenedlaethol, a'r Cynllun Datblygu Lleol.

2.2 Mae'r Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015 yn rhoi dyletswydd ar y Cyngor i ymgymryd â chamau rhesymol wrth arfer ei swyddogaethau i gyflawni'r 7 amcan llesiant sydd o fewn y Ddeddf. Mae'r adroddiad hwn wedi'i baratoi gan ystyried dyletswydd y Cyngor a'r 'egwyddor datblygu gynaliadwy', fel sydd wedi'i ddatgan yn Neddf 2015. Wrth ffurfio'r argymhelliad mae'r Cyngor wedi ceisio sicrhau bod anghenion y presennol yn cael eu diwallu heb beryglu gallu cenedlaethau'r dyfodol i ddiwallu eu hanghenion hwythau.

2.3 **Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011-2026 (CDLL) mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017:-**

Polisi PS1 – yr iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig.

Polisi ISA1 – darpariaeth isadeiledd.

Polisi ISA2 – cyfleusterau cymunedol.

Polisi ISA3 – datblygiadau addysg bellach ac uwch.

Polisi TRA1 – datblygiadau rhwydwaith cludiant.

Polisi TRA2 – safonau parcio.

Polisi TRA4 – rheoli ardrawiadau cludiant.

Polisi PS4 - trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd.

Polisi PS5 - datblygu cynaliadwy.

Polisi PCYFF1 – ffiniau datblygu.

Polisi PCYFF2 – meini prawf datblygu.

Polisi PCYFF3 – dylunio a siapio lle.

Polisi PS13 - darparu cyfle ar gyfer economi ffyniannus.

Polisi CYF1 - gwarchod, dynodi ac amddiffyn tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth.

Polisi – CYF5 - defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth bresennol.

Polisi PS20 – diogelu a lle bo'n berthnasol wella asedau treftadaeth.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Polisi AT1 – ardaloedd cadwraeth, safleoedd treftadaeth y byd a thirweddau, parciau a gerddi hanesyddol cofrestredig.

2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**

Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10, (2018).

Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT 18: Trafnidiaeth (2007).

NCT23: Datblygu Economaidd (2014).

NCT24: Yr Amgylchedd Hanesyddol (2017).

3. **Hanes Cynllunio Perthnasol:**

- 3.1 Cais rhif 3/25/147E - estyniad i'r parc busnes wedi ei ganiatáu ym Medi, 1990.
- 3.2 Cais rhif 3/25/147X - codi swyddfa a manau parcio wedi ei ganiatáu ym Ebrill, 1995.
- 3.3 Cais rhif 3/25/147Y - codi adeilad ar gyfer storio wedi ei ganiatáu yng Ngorffennaf, 1995.
- 3.4 Cais rhif 3/25/476 - codi adeilad ar gyfer storio a swyddfa newydd wedi ei ganiatáu ym Nhachwedd, 1995.
- 3.5 Cais rhif C99A/0655/25/LL - codi adeilad un llawr ar gyfer defnydd B1, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu ym Chwefror, 2000.
- 3.6 Cais rhif C01A/0660/25/LL - codi adeilad ar gyfer busnes technoleg ddatblygedig, llecynnau parcio a thirlunio wedi ei ganiatáu ym Rhagfyr, 2001.
- 3.7 Cais rhif C02A/0479/25/LL - codi adeilad ar gyfer busnes technoleg ddatblygedig, llecynnau parcio a thirlunio (cynllun diwygiedig) wedi ei ganiatáu ym Medi, 2002.
- 3.8 Ymgynghoriad cyn cyflwyno cais rhif Y19/000391 ar gyfer Defnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl). Yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi ymateb drwy ddatgan:-

- Bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA3 o'r CDLL parthed datblygiadau addysg bellach ac uwch. Byddai angen i unrhyw gais cynllunio gynnwys asesiad cynhwysfawr o addasrwydd safleoedd presennol Grŵp Llandrillo-Menai a rhesymau pan na ellir defnyddio'r safleoedd hyn drwy ymgymryd â gwaith gwelliannau, cynnal a chadw. Rhaid rhoi ystyriaeth hefyd i safleoedd sy'n agos at y campws presennol, safleoedd ar hap ynghyd a safleoedd eraill o fewn ffin datblygu Bangor.
- Byddai'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r CDLL sy'n diogelu a gwarchod safleoedd oddi fewn i Safleoedd Cyflogaeth ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes (defnydd B1 yn achos Parc Menai).
- Byddai'r bwriad yn groes i nifer o feini prawf Polisi CYF5 parthed defnyddiau angen o safleoedd cyflogaeth bresennol.
- Trafnidiaeth – mae elfennau o'r Asesiad Trafnidiaeth a gyflwynwyd gyda'r ymholiad cyn cyflwyno cais angen archwiliadau pellach.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Gofynion parcio – byddai darpariaeth parcio presennol yn anigonol ar gyfer y defnydd arfaethedig gan olygu byddai cerbydau yn cael eu parcio ar gerbydlon lonydd cyfagos.
- Cysylltiadau beicio/cerddwyr – nid oes cysylltiadau cerdded/beicio ffurfiol o'r safle i'r rhwydwaith presennol.
- Cynladwyedd y safle - pryder ynglŷn ag ail-leoli cyfleuster addysgol sylweddol o safle cynaliadwy a hygyrch o fewn i ddinas i safle sydd wedi ei leoli ymhell y tu allan i Fangor gyda chyfleusterau cyfyngedig a chysylltiadau trafndiaeth gyhoeddus.
- Asedau treftadaeth - bwysig bod gosodiadau adeiladau rhestredig, henebion a'r Dirwedd o Ddiddordeb Eithriadol Hanesyddol yn cael eu diogelu. Credir mai effaith cyfyngedig byddai'r fath fwrriad yn cael ar asedau treftadaeth gyfagos.
- Y safleoedd presennol (Ffordd Ffriddoedd ac Ysgol Friars) - angen cyflwyno cyfiawnhad cryf gydag unrhyw gais cynllunio pam na ellir uwchraddio'r campws a'r adeiladwaith presennol er mwyn ymateb i ofynion dyfodol addysgol y Grŵp.
- Oblygiadau economaidd – Mae'r Cyngor eisoes wedi datgan bod diffyg safleoedd cyflogaeth o fewn yr ardal. Ystyrir, o bosib, byddai ymgymryd a gwaith i'r adeiladwaith presennol yn ei gwneud hi'n fwy deniadol ar gyfer defnydd B1.
- Cynllun Adfywio Canol Dref Bangor – mae'r ddinas yn gwynebu nifer o heriau ac mae ei ddynodiad fel Canolfan Is-ranbarthol yn cael ei danseilio gan ddatblygiadau ar gyrion Bangor sydd, yn eu tro, wedi effeithio hyfywdra canol y ddinas. Credir byddai ail-leoli'r campws yn effeithio'n andwyol ar hyfywdra a swyddogaeth canol y ddinas gan leihau y niferoedd o fobl sy'n ymweld yno.
- Effaith ar Barc Menai - mae'r Parc yn un o'r safleoedd cyflogaeth mwyaf llwyddiannus Gwynedd a byddai caniatáu defnydd D1 ar y safle hwn yn debygol o effeithio'n andwyol ar batrwm defnydd tir o fewn y Parc ei hun ac yn ei wneud yn llai deniadol i ddefnyddwyr busnes B1 leoli yno.
- Mynediad a thraffig - mae'r dalgylch eisoes yn wynebu trafndiaeth drom ac mae tagfeydd yn broblem ddyddiol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol a byddai lleoli'r fath ddefnydd o fewn Parc Menai yn debygol o waethygu'r sefyllfa hwn.
- Casgliadau - mae gan yr ACLI bryderon sylfaenol parthed yr egwyddor o leoli defnydd sydd o fewn Dosbarth Defnydd D1 o fewn safle sydd wedi ei warchod fel safle cyflogaeth yn y CDLI ar y Cyd. Byddai angen cyfiawnhad cryf a chadarni fynd yn groes i'r Cynllun Datblygu cyfredol a byddai angen dilyn y prawf dilyniannol yn unol â gofynion Polisi ISA3 o'r CDLL. Pe byddai digon o dystiolaeth i gyfiawnhau'r bwriad y ddau brif ystyriaeth cynllunio byddai effaith dichonol trafndiaeth gan ystyried problemau presennol ynghyd a'r elfen o gynladwyaeth a'r rheswm y tu ôl i ail-leoli cyfleuster addysgiadol sylweddol o safle canol Dinas i safle ar ben ei hun sydd wedi ei leoli y tu allan i'r ddinas.

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor
Cymuned/Tref: Tra nad oedd sail i wrthwynebu mynegwyd pryder ynglŷn ag oblygiadau cynnydd mewn traffig i mewn ac allan o Barc Menai a chylchfan Pont Britannia.

Uned Drafndiaeth: Wedi cael trafodaethau diweddar gyda'r ymgeisydd parthed pryderon yr Uned yn ymwneud a materion lefelau parcio, gwasanaethau cludiant, pellter i feicio a cherdded i'r safle ynghyd a threfn parcio bysiau o fewn y safle. Yn ystod y cyfnod o baratoi'r adroddiad hwn i Bwyllgor nid oedd y wybodaeth yma i law.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Mae'r asiant wedi awgrymu fod cynlluniau diwygiedig am gael eu cyflwyno i geisio cyfarch y pryderon ond nid oedd rhain wedi eu derbyn pan yn paratoi'r adroddiad i Bwyllgor ac, felly, mae'r pryderon am y bwriad yn dal i sefyll.

Adran Economi a Chymuned:

1. Effaith ar Barc Menai

Mae safle Parc Menai yn un o safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddiannus yng Ngwynedd. Mae'n cynnig amgylchedd o safon ac yn darparu safleoedd ac eiddo i ystod eang o gyflogwyr. Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Mae pryder y gallai agweddau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau D1 (yn cynnwys colegau) gael effaith ar ansawdd y safle a dylid sicrhau fod mesurau mewn lle i'w rheoli.

2. Defnydd Cyflogaeth B1

Mae Parc Menai wedi ei ddynodi fel prif safle cyflogaeth o fewn y Cynllun Datblygu Lleol, ac mae polisi CYF 1 yn gwarchod defnydd cyflogaeth ar y safleoedd hyn. Deallir fod materion yn codi o safbwynt dyluniad / gosodiad presennol Tŷ Menai, ac mae'n bosib y byddai ymateb i'r materion hyn yn hwyluso defnydd cyflogaeth hyfyw. Ni ystyrir for gorddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn y cyffiniau, yn arbennig felly eiddo yn fwy na 2,000 metr sgwâr. Mae galw am unedau sylweddol o ansawdd sydd yn gost effeithiol yn Ardal Bangor, ac yn ystod y 3 blynedd diwethaf, bu i'r Adran dderbyn 91 o ymholiadau am eiddo busnes yn ardal Bangor.

3. Mynediad a thraffig

Mae patrymau traffig trwm eisoes yn perthyn i Barc Menai - gyda thagfeydd traffig yn nodwedd ddyddiol (yn arbennig yn gynnar yn y bore a diwedd pwn). Dylid sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar fusnesau, boed yn gwaethygu'r tagfeydd traffig ac / neu arwain at gynydd mewn parcio ar ffyrdd o fewn Parc Menai.

4. Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor

Mae dinas Bangor yn wynebu sawl her - a chyflwr a pherfformiad canol y ddinas yn tansilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Dros y blynyddoedd, mae'r ddinas wedi gweld amryw o fuddsoddiadau ar y cyrion (e.e. Ffordd Caernarfon) sydd wedi effeithio yn andwyol ar hyfywedd canol y

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

ddinas. Rhan o gynllun Adfywio'r ddinas yw cynyddu gweithgareddau a defnydd yng nghanol y ddinas.

Byddai'r cynllun arfaethedig yn arwain at ail-leoli gweithgareddau'r Coleg at gyrion y ddinas. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau hwylus. Byddai ail-leoli'r campws i gyrion y ddinas yn debygol o danseilio prysurdeb a swyddogaeth ganol y ddinas, a lleihau nifer o bobl yn ymweld â'r canol.

Cyfoeth Naturiol Cymru:	Dim sylwadau i'w gwneud ar y datblygiad arfaethedig.
Dŵr Cymru:	Amodau parthed diogelu'r brif garthffos gyhoeddus sy'n croesi'r safle ynghyd ag amod gwaredu dŵr wyneb o'r safle i'r gyfundrefn gyhoeddus gyfagos.
Uned Gwarchod y Cyhoedd:	Dim ymateb.
CADW:	Ni fydd y bwriad arfaethedig yn amharu'n andwyol ar osodiad unrhyw ased treftadaeth gofrestredig gyfagos.
Ymddiriedolaeth Gerddi Hanesyddol Cymreig:	Er nad oes ymateb i'r cais wedi ei dderbyn mae'r sylwadau a gyflwynwyd yn dilyn y broses ymgynghori cyn cyflwyno cais yn datgan bydd gwrthwynebiad i unrhyw gais a fyddai'n golygu ymestyn allan i Stad y Faenol.
Uned Bioamrywiaeth:	Dim sylwadau i'w gwneud.
Heddlu Gogledd Cymru:	Dim ymateb.
Adran yr Economi a'r Seilwaith (Trafnidiaeth) Llywodraeth Cymru:	Er nad oes ymateb i'r cais wedi ei dderbyn mae'r sylwadau a gyflwynwyd yn dilyn y broses ymgynghori cyn cyflwyno cais yn datgan nad oes bwriad rhoi cyfarwyddyd yn yr achos hwn.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Ymgynghoriad
Cyhoeddus:

Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd defnyddwyr cyfagos. Mae'r cyfnod hysbysebu eisoes wedi dod i ben a derbyniwyd gohebiaeth yn gwrthwynebu ar sail:

- Pryder ynglŷn â chynnydd mewn trafndiaeth - yn ystod oriau prysur mae tagfeydd ar gylchfan Pont Britannia/Parc Menai yn ddyddiol. Oes arolwg wedi ei wneud ar effeithiau traffig pe caniateir y cais hwn?

5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

5.1 Mae'r egwyddor o ddarparu cyfleuster addysgol ar safle'r cais wedi ei osod allan ym Mholisi ISA3 o'r CDLL sy'n ymwneud â datblygiadau addysg bellach ac uwch. Yn unol â gofynion y polisi hwn caniateir cynigion ar gyfer cyfleusterau newydd neu estyniadau i adeiladau presennol ar gyfer dibenion academaidd neu gefnogol cyn belled fod ystyriaeth yn cael ei roi i raddfa, lleolaid, dyluniad, mwynderau a chludiant. Wrth ystyried addasrwydd y safle hwn ym Mharc Menai ar gyfer defnydd addysgol dylid sicrhau fod y *prawf dilyniannol* wedi ei ymgymryd gan roi blaenoriaeth:-

1. *Yn gyntaf, ar safleoedd addysg bellach ac uwch presennol; neu*
2. *Yn ail, ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol.*

5.2 Cadarnheir nad yw'r bwriad arfaethedig wedi ei leoli ar safle presennol y coleg (campws Ffordd Ffriddoedd ac Ysgol Friars) ac, felly, nad yw'r bwriad yn cydymffurfio gyda'r maen prawf cyntaf. Parthed yr ail brawf, ni ystyrir fod cysylltiad ffisegol agos rhwng safle'r cais hwn a safle presennol Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai. Mae oddeutu pellter o 230m rhwng y ddau safle gan ddilyn y rhwydwaith ffyrdd/llwybrau troed cysylltu gydag adeiladwaith amrywiol a llecynnau agored rhyngddynt. Yn ogystal, safle bychan sy'n arbenigo mewn Celf a Dylunio sydd gan Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar hyn o bryd ac nid campws fel a welir yn Ffriddoedd.

5.3 Yn sgil yr uchod, ystyrir nad yw'r bwriad yn cydymffurfio â'r ddau flaenoriaeth lleoliadol sydd wedi ei osod allan ym Mholisi ISA 3 a chan hynny bydd angen ymgymryd ag asesiad o brawf dilyniannol er mwyn canfod os yw egwyddor y bwriad yn cydymffurfio â'r arweiniad a nodir ym Mholisi ISA 3 a'i pheidio. Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn cynnwys asesiad o addasrwydd safleoedd presennol yr ymgeisydd (y prif gampws ar Ffordd Ffriddoedd ynghyd a champws Ysgol Friars) a pham nad yw'r rhain yn addas i'w haddasu/moderneiddio ar gyfer anghenion y coleg. Daw'r asesiad sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais i'r casgliad bod cyfyngiadau ffisegol, ymarferol ac ariannol yn gysylltiedig ag unrhyw waith moderneiddio/uwchraddio'r safleoedd/adeiladwaith hyn. Cyfeirir hefyd at gampws y *George*, Prifysgol Bangor ger y Fenai. Oherwydd amserlen strategaeth y Brifysgol yn gysylltiedig â safle'r *George* ni fyddai'n cyd-fynd ag amserlen ail-leoli Grŵp Llandrillo-Menai ac, felly, mae'r asesiad yn ystyred nad oedd y safle hwn yn safle addas ar gyfer ail-leoli'r coleg.

5.4 Mae ystyriaeth hefyd o fewn y Datganiad Cynllunio yn cael ei roi i'r dynodiad tai sydd wedi ei adnabod yn y CDLL ar safle ger cyn-Ysgol Friars ac sydd ym mherchnogaeth yr ymgeisydd. Diystyrwyd y safle hwn gan yr asiant ar sail y dynodiad tai yn unig ond

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

nid oes tystiolaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n cyfiawnhau, yn ddi-amheuol, pam na ellir defnyddio'r safle pendol hwn ar gyfer ail-leoli'r coleg yn enwedig o gofio ei fod wedi ei leoli yn union gyfochrog a champws presennol Grwp Llandrillo-Menai ac o gofio byddai'r adleoliad yn golygu fod yna gyfle (mae'n debyg) i ail-ddatblygu'r safle presennol ar gyfer defnyddiau amgen, gan gynnwys tai.

- 5.5 Yn ychwanegol i Bolisi ISA3 uchod sydd yn benodol ymwneud â sefydlu priodoldeb egwyddor y bwriad, mae Polisi PS13 ynghyd a Pholisi CYF1 o'r CDLL hefyd yn berthnasol. Mae'r ddau bolisi yma yn gwarchod y safle a'r unedau sydd arnynt (Tŷ Menai a Llwyn y Brain) ar gyfer defnydd cyflogaeth yn Nosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn, ymchwil a datblygu a swyddfeydd). Byddai'r bwriad arfaethedig yn golygu newid defnydd yr unedau i fod yn Ddosbarth Defnydd D1 (sefydliad dibreswyl addysgiadol). Mae'r safleoedd cyflogaeth sydd wedi eu gwarchod a'u dynodi o fewn y CDL yn seiliedig ar gasgliadau'r Adolygiad Tir Cyflogaeth, 2012. Mae'r CDL yn ceisio sicrhau fod darpariaeth ddigonol a phriodol o diroedd ar gael ar gyfer dibenion cyflogaeth. Ystyrir, yn y cyswllt hwn, ei bod yn hanfodol sicrhau fod y rhain yn cael eu cadw cyn belled â phosib gan eu bod wedi eu lleoli mewn mannau sydd yn agos i ble mae pobl yn byw a gan fod y safleoedd hyn yn cefnogi twf economaidd lleol. Ymhellach, mae Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru wedi cael ei baratoi sydd yn adnabod portffolio o dir cyflogaeth strategol ac yn ceisio adnabod sut gall y safleoedd hyn ddiwallu'r galw yn ystod oes y Cynllun Rhanbarthol. O fewn y Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru. Mae safle Parc Menai yn cael ei gydnabod fel safle Strategol Isranbarthol ac yn unol â Pholisi CYF1 fe'i diffinnir fel prif safle cyflogaeth.
- 5.6 Yn unol â Pholisi CYF5 o'r CDLL ynghyd â chynnwys NCT23: Datblygu Economaidd (para. 4.6) mewn **achosion arbennig yn unig** y caniateir cynigion i ryddhau tir yn Nosbarth Defnydd B1, B2 neu B8 ar safleoedd cyflogaeth presennol sydd wedi eu gwarchod yn unol â Pholisi CYF1 ar gyfer defnydd amgen a dim ond ble gellir cwrdd gydag un neu fwy o'r meini prawf canlynol:-
1. *Yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth, neu;*
 2. *Mae yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau, neu;*
 3. *Mae'r defnydd cyflogaeth bresennol yn cael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd, neu;*
 4. *Ni fyddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos, neu;*
 5. *Nid oes yna safle amgen arall ar gyfer y defnydd bwriedir, neu;*
 6. *Os yw'r safle yn cael ei ddefnyddio ar gyfer defnydd tymor byr (dros dro), bod yna fesurau adfer priodol mewn lle sydd i foddhad yr Awdurdod Cynllunio Lleol.*
- 5.7 Mae'r Datganiad Cynllunio sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd yn nodi mai dim ond un neu fwy o'r meini prawf sydd angen cydymffurfio â hwy wrth ystyried y cais hwn a bod hynny'n cael ei hadlewyrchu'n genedlaethol yn y ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd. Fodd bynnag, gan ystyried na ellir delio gyda'r bwriad hwn fel 'achos arbennig' (oherwydd diffyg cydymffurfiaeth hefo Polisi ISA3) ni ystyrir ei bod yn briodol/angenrheidiol i asesu egwyddor y bwriad yn erbyn y meini prawf a gynhwysir ym Mholisi CYF 5.
- 5.8 Fodd bynnag, er mwyn sicrhau tryloywder ac mewn ymateb i'r wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r pecyn gwybodaeth yn gysylltiedig â'r cais,

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

mae'r canlynol yn cynnwys asesiad diduedd o gydymffurfiaeth y bwriadâ'r meini prawf sydd wedi ei gynnwys o fewn Polisi CYF 5. Pe byddai egwyddor y bwriad yn cydymffurfio'n llawn a Pholisi ISA 3 a bod y Cyngor yn argyhoeddedig fod y bwriad yma yn 'achos arbennig', yna ystyrir yn briodol fod y bwriad yn yr achos yma yn cydymffurfio gyda'r holl feini prawf a gynhwysir o fewn y polisi a hynny'n benodol oherwydd, fel nodwyd eisoes, rôl Parc Menai fel prif safle cyflogaeth o fewn Strategaeth Tir Cyflogaeth Ranbarthol Gogledd Cymru ac yn sgil ei rôl fel prif safle cyflogaeth o fewn y CDLI.

- 5.9 Mae'r maen prawf cyntaf yn datgan yn yr achos fod y safle yn wag ei fod yn annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer y defnydd gwreiddiol neu ddefnydd y warchodaeth. Mae'r ymgeisydd wedi datgan bod Tŷ Menai yn dioddef o wendidau dylunio ac nid yw mwyach yn addas ar gyfer defnydd busnes. Nodwyd nad yw cynllun mewnol yr uned yn adlewyrchu'r angen am y fath o unedau busnes sy'n bodoli o fewn y farchnad gyfredol. Ymhellach, nodir y Datganiad Cynllunio fod yr uned hon wedi bod yn destun cymhorthdal sylweddol yn y gorffennol gan Lywodraeth Cymru a chredir nad yw'n gynaliadwy'n ariannol i'r dyfodol. Mae Llwyn y Brain yn uned wag ers i swyddfa Cyfoeth Naturiol Cymru ail-leoli ac mae angen gwaith sylweddol arno er mwyn cydymffurfio â gofynion a safonau unedau busnes cyfredol. Er y rhesymau uchod, nid oes tystiolaeth wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd sy'n amlygu'r ymdrech bod y ddwy uned wedi cael eu marchnata ac, yn y cyswllt hwn, ystyrir ei bod yn hanfodol derbyn cyfiawnhad grymus o'r fath (sy'n cynnwys y safle yn ei gyfanrwydd yn hytrach nag ar wahân). Credir bod cyfnod parhaus o 12 mis ar gyfer marchnata'r ddau safle yn briodol yn yr achos hwn a byddai cyflwyno tystiolaeth o'r fath yn sicrhau na fydd yr unedau yn debygol o gael eu hail-ddefnyddio yn y tymor byr a chanolig ar gyfer defnydd mae'r unedau wedi cael eu gwarchod ar eu cyfer (h.y. dosbarth Defnydd B1).
- 5.10 Mae'r ail faen prawf yn datgan i brofi fod yna orddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Mae'r Datganiad Cynllunio yn cynnwys asesiad cychwynnol o ran yr angen ar gyfer safleoedd cyflogaeth a defnyddiau swyddfa ac asesiad o ran y ddarpariaeth sydd eisoes yn bodoli. Mae'r asesiad o angen ac ymholiadau ar gyfer safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau yn seiliedig ar fas data sydd yn cael ei gadw gan gwmni lleol yn unig ac, er bod y wybodaeth yma yn ddefnyddiol, byddai'n briodol cynnal asesiad mwy cynhwysfawr o'r angen a'r galw ar gyfer safleoedd cyflogaeth o fewn y cyffiniau. Mae'r wybodaeth a gyflwynwyd yn seiliedig ar Fôn a Gwynedd gyfan a chredir nad yw'n cydnabod statws Bangor fel Canolfan Isranbarthol o fewn y CDLI (Polisi CYF1). Nodir hefyd bod yr asesiad yn adnabod angen ar gyfer math penodol o unedau busnes (unedau mentrau bach a chanolig) ac er cydnabyddir bod cyfyngiadau yn perthyn i Tŷ Menai a Llwyn y Brain byddai'n fuddiol derbyn gwybodaeth ynglŷn â'r posibilrwydd o ail-osod/newid ffurf/addasu'r adeiladau presennol er mwyn eu gwneud yn fwy deniadol i'r galw sy'n cael ei adnabod fel rhan o'r astudiaeth ei hun (h.y. unedau busnes bach a chanolig). Yn ychwanegol i'r pryder uchod ac fel y cyfeirwyd ato uchod, mae Adran Economi a Chymuned y Cyngor yn datgan nad oes gor-ddarpariaeth o eiddo cyflogaeth barod o fewn cyffiniau safle'r cais yn arbennig eiddo/unedau sydd yn fwy na 2,000m². Mae galw am unedau o ansawdd sydd yn gost effeithiol yn ardal Bangor ac yn ystod y 3 mlynedd diwethaf derbynwyd 91 ymholiad am eiddo busnes yn yr ardal. Byddai caniatâu'r cais hwn, felly, yn golygu colli unedau/eiddo busnes o ansawdd ac o bosib yn amddifadu busnesau a all fod a diddordeb i sefydlu ar y safle hwn yn y dyfodol.
- 5.11 Mae'r trydydd faen prawf yn datgan na ddylai'r defnydd cyflogaeth presennol gael effaith niweidiol ar fwynderau a'r amgylchedd. Defnydd cyfreithiol a sefydledig safle'r cais yw ar gyfer Defnydd Busnes B1 sy'n cydymffurfio â defnydd a

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gwarchodaeth y ddau safle ar gyfer defnydd busnes ysgafn ynghyd â swyddfeydd/ymchwil a datblygu. Mae'r fath ddefnydd yn cyd-fynd â chydseinio a defnydd busnes Parc Menai yn ei gyfanrwydd. I'r perwyl hyn, felly, ni chredir bod defnydd B1 na gweithgareddau cysylltiedig a oedd yn deillio o safle'r cais (mae'r safle, erbyn hyn, yn segur) wedi amharu'n andwyol ar gymeriad, ansawdd na delwedd y parc busnes ei hun.

- 5.12 Mae'r pedwerydd maen prawf yn datgan na ddylai datblygiad gael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth safleoedd cyfagos. Mae paragraff eglurhaol 6.3.44 o'r polisi yn datgan yn glir y dylid sicrhau nad yw integriti safle cyflogaeth yn cael ei gyfaddawdu gan y defnydd arfaethedig. Yn ychwanegol, dylid sicrhau na fyddai'r defnydd arfaethedig yn gwrthdaro a'r defnydd cyflogaeth a fyddai'n parhau ar y safle. Mae amcanion y canllaw hwn yn cael eu hadlewyrchu ym mharagraff 4.6.7 o'r ddogfen NCT23: Datblygu Economaidd sy'n datgan - *wrth reoli'r gwaith o gadw a rhyddhau safleoedd cyflogaeth bresennol dylai awdurdodau geisio sicrhau nad oes unrhyw gyfaddawdu ar integriti'r safleoedd cyflogaeth sy'n weddill*. Mae'r ddogfen Polisi Cynllunio Cymru, Argraffiad 10 yn ymhelaethu ar y cyngor uchod drwy ddatgan - *dylid rhoi ystyriaeth ofalus i nodweddion safleoedd cyflogaeth strategol er mwyn sicrhau bod ganddynt rinweddau unigryw*.
- 5.13 Mae'r Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd gyda'r cais yn datgan byddai'r defnydd arfaethedig yn hunangynhwysol ac ni fyddai'n amharu'n uniongyrchol ar unedau eraill o fewn Parc Menai. Dywed bod Cyngor Cenedlaethol yn hybu busnesau o'r un diwydiant neu sydd â diddordeb cyffredin i leoli gyda'i gilydd gan rannu cyfleusterau ac isadeiledd a bod Polisi ISA3 hefyd yn caniatáu cyfleusterau addysg a hyfforddiant neu sefydliadau tebyg sy'n gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau yn cael eu lleoli ar dir cyflogaeth a warchodir neu a ddynodwyd.
- 5.14 Fel y cyfeirwyd ato uchod, mae'r ymgeisdd yn cyfeirio at geisio cyfiawnhau'r bwriad o ail-leoli brif gampws Grŵp Llandrillo-Menai ym Mharc Menai ar sail bod yr ail ran o Bolisi ISA3 yn caniatáu cyfleusterau addysg a hyfforddiant neu sefydliadau tebyg sy'n gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau yn cael eu lleoli ar dir cyflogaeth a warchodir neu a ddynodwyd. Fodd bynnag, mae'r ail ran o'r polisi hwn yn ymwneud â gwella'r sylfaen hyfforddi a sgiliau sy'n annog busnesau yn seiliedig ar wybodaeth neu fusnesau arbenigol **nad** ydynt yn gysylltiedig â sefydliad addysg uwch sy'n bodoli eisoes. Mae'r cais hwn yn ymwneud â darparu sefydliad addysg bellach ac uwch ac, felly, nid yw'r rhan yma o'r polisi yn ystyriaeth perthnasol.
- 5.15 Mae'r ymgeisydd eisoes yn ymwybodol o'r pryder sydd gan y Swyddogion Cynllunio parthed yr effaith bosibl byddai defnydd addysg bellach ac uwch yn cael ar ddefnydd cyflogaeth y parc busnes. Mae Adran Economi a Chymuned yn Cyngor yn datgan nad oes amheuaeth bod Parc Menai yn un o'r safleoedd cyflogaeth fwyaf llwyddianus y Sir gan iddo gynnig amgylchfyd o ansawdd ac yn darparu safleoedd/adeiladwaith cyflogaeth i ystod eang o gyflogwyr. Maent yn awyddus i sicrhau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol ar batrwm defnydd y stad a thrwy hynny yn ei gwneud yn llai atyniadol a chystadleuol. Maent hefyd yn pryderu y gallai agweddau sy'n gysylltiedig gyda datblygiadau D1 (yn cynnwys colegau) gael effaith ar ansawdd y safle a dylid sicrhau fod mesurau mewn lle i'w rheoli. Wrth ystyried y casi hwn fe greidir byddai lleoli defnydd addysgol ar y safle yn tanseilio delwedd ac integriti y rhan yma o'r parc busnes ar sail natur y defnydd arfaethedig (ble mae mynd a dod yn elfen anochel o weithgaredd y defnydd arfaethedig) ynghyd â'r aflonyddwch cyffredinol (cymysg o gerbydau a myfyrwyr) a fyddai'n deillio'n ddyddiol o'r cyfleuster ei hun. Yn wir, rhagwelir byddai'r brif gampws arfaethedig yn darparu ar

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

gyfer oddeutu 700 o fyfyrwyr, 111 o ddarlithwyr llawn amser a 339 o ddarlithwyr rhan amser ac, er na fyddent oll ar y campws yr un pryd, nid yw Swyddogion yn argyhoeddedig na fyddai'r fath dwysedd a'r natur o ddefnydd yn cael effaith andwyol a negyddol ar y defnyddiau cyflogaeth presennol o fewn y parc neu'r cyfleoedd i ddenu buddsoddiad a datblygu'r safle cyflogaeth yn y dyfodol.

- 5.16 Mae'r pumed maen prawf yn ymwneud â sicrhau nad oes safle arall amgen ar gael ar gyfer y defnydd arfaethedig. Mae gofynion y maen prawf yma yn cyd-fynd gyda gofynion o ran y prawf dilyniannol a gynhwysir ym mholisi ISA3. Fel ategwyd yn yr asesiad uchod nid yw Swyddogion wedi eu hargyhoeddi'n ddiamheuol bod y prawf dilyniannol yn datgan pam na ellir ail-leoli'r coleg ar safleoedd eraill mwy addas gyda blaenoriaeth yn cael ei roi i safleoedd addysg bellach ac uwch presennol neu ar safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Mae Adran Economi a Chymuned eisoes wedi mynegi eu pryder ynglyn ag effaith negyddol o ail-leoli'r brif gampws o Ddinas Bangor i Barc Menai gan y byddai'r fath bwriad yn tansilio amcanion Cynllun Adfywio Canol Dinas Bangor sydd yn ceisio adfywio canol y ddinas. Mae canol y ddinas yn wynebu sawl her gyda'i gyflwr a pherfformiad yn tansilio ei swyddogaeth fel canolfan ranbarthol. Mae'r safle presennol o fewn cyrraedd canol y ddinas gyda mynediad a chysylltiadau trafndiaeth hwylus. Ers rhai blynyddoedd bellach, mae'r ddinas wedi gweld amryw o fuddsoddiadau ar y gyrion (e.e. Ffordd Caernarfon) sydd wedi effeithio'n andwyol ar hyfywedd canol dinas Bangor. Bwriad y Cynllun Adfywio yw cynyddu'r gweithgareddau a defnyddiau yng nghanol y ddinas ei hun. Ystyrir, felly, byddai'r bwriad o ail-leoli'r prif gampws y coleg o safle sydd wedi ei leoli o fewn y ddinas i safle ar gyrion allanol y ddinas yn tansilio prysurdeb, swyddogaeth ynghyd â rôl a hyfywedd canol dinas Bangor sydd yn cael ai adnabod fel Canolfan Isranbarthol yn y CDLL.
- 5.17 Gan ystyried yr asesiad uchod credir nad yw egwyddor y bwriad, yn seiliedig ar y wybodaeth a'r dystiolaeth a gyflwynwyd, yn dderbyniol a chan hynny ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi ISA3, CYF1 na CYF5 o'r CDLL.

Mwynderau gweledol

- 5.18 Mae'r safle wedi ei leoli ar gyrion de-orllewinol Parc Menai ac yn cynnwys adeiladau gwag, rhwydwaith ffyrdd a llwybrau troed, llecynnau parcio ynghyd â thirweddau sefydledig. Bydd y prif olygfeydd cyhoeddus o'r safle o gyfeiriad y dwyrain ac oddi fewn i Parc Menai ei hun. Mae cefnlen o goedlannau rhannol i'r de ac i'r gorllewin o'r safle gyda'r safle ei hun yn cynnwys adeiladau/strwythurau cyfoes eu dyluniad a'u hedrychiadau. Nid oes bwriad i ymestyn nac i newid edrychiadau allanol yr adeiladau a bydd unrhyw waith allanol wedi ei gyfyngu i ail-wampio rhannau o'r seilwaith presennol er mwyn darparu llwybrau troed/beics a llecyn parcio/troi ar gyfer cludiant fydd yn gwasanaethu'r cyfleuster addysgol. Bydd y gwaith yma wedi ei gyfyngu i gwrtil y safle presennol yn unig. Credir na fyddai'r fath waith yn tansilio mwynderau gweledol y rhan yma o'r tirlun lleol ac o ganlyniad mae'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PCYFF3 o'r CDLL.

Mwynderau cyffredinol a phreswyl

- 5.19 Er bod y safle wedi ei leoli ar gyrion de-gorllewinol Parc Menai lleolir amrywiaeth o ddefnyddiau busnes B1 gerllaw. Mae defnyddiau blaenorol yr adeiladau sydd ar safle'r cais yn amrywio o ddefnydd swyddfeydd, diwydiant ysgafn, labordai ynghyd â gwaith ymchwil a datblygu. Er bod defnydd B1 o'r safle yn cynhyrchu rhywfaint o aflonyddwch swn ar sail symudiadau cerbydau a cherddwyr (ar lefel a graddfa sy'n adlewyrchu natur symudiadau a gweithgareddau'r parc busnes yn gyffredinol) ac er

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

nad oes ymateb wedi ei dderbyn gan ddefnyddwyr y parc busnes i'r perwyl hyn yn dilyn y broses ymgynghori statudol, credir byddai darparu cyfleuster addysg bellach ac uwch ar safle'r cais yn golygu newid yn natur symudiadau dyddiol oddi fewn a thu hwnt i safle'r cais. Er bod y Datganiad Cynllunio yn cyfeirio at y ffaith y byddai lleihad yn y niferoedd o siwrniau cerbydau i'r safle, rhagwelir byddai natur defnydd y cyfleuster addysg bellach ac uwch yn cynnyddu'r swm/aflonyddwch a symudiadau cerddwyr/myfyrwyr oddi fewn i'r safle ac o amgylch y safle e.e yn ystod oriau cinio neu darlithoedd rhydd. Rhagwelir byddai'r fath sefyllfa, yn ei dro, yn tanseilio nid yn unig mwyndrau cyffredinol y gweithle leol ond hefyd yn amharu'n andwyol ar ddelwedd a chymeriad y rhan yma o'r parc busnes ac mae'r pryder hwn eisioes wedi ei leisio uchod. Ystyrir felly fod y bwriad oherwydd ei natur yn groes i ofynion Polisi PCYFF2 o'r CDLL parthed yr angen i ddiogelu nid yn unig mwyndrau meddiannwyr a defnyddwyr eiddo cyfagos ond hefyd i ddiogelu defnyddiau tir ynghyd a nodweddion yr ardal leol.

Materion trafndiaeth gynaliadwy a pharcio

5.20 Mae'r Datganiad Cynllunio, yn nodi'r pwyntiau canlynol i gefnogi'r cais:-

- Mae'r coleg, yn bresennol, yn rhedeg bysiau ar gyfer myfyrwyr i'w wahanol ganolfannau a byddai'r fath wasanaeth yn parhau ar gyfer y safle ym Mharc Menai.
- Credir byddai safle'r cais yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau cynllunio sy'n ymwneud â lleoli datblygiadau sy'n hygyrch iar gyfer pob dull o deithio.
- Mae'r bwriad yn golygu creu llwybr troed mewnol rhwng safle Llwyn y Brain a safle Tŷ Menai ynghyd â darparu safle bws newydd ar gyfer myfyrwyr o fewn y safle presennol.
- Byddai llwybrau ar wahan o fewn y safle ar gyfer cerddwyr (staff a myfyrwyr), bysiau a cherbydau dosbarthu nwyddau.
- Mae gofynion parcio ar gyfer Defnydd D1 yn unol â safonau statudol cenedlaethol ac mae'r safonau hyn yn caniatáu lleihad o 20% yng nghyfartaledd y llecynnau parcio. Yn unol â'r safonau hyn, byddai angen 257 llecyn parcio o fewn safle'r cais gyda 10 ohonynt ar gyfer yr anabl ynghyd a 5 llecyn ar gyfer bws mini. Byddai cyfleusterau o fewn y safle ar gyfer 14 beic.
- Mae'r Datganiad Cynllunio (sy'n cyfeirio at yr Asesiad Trafnidiaeth) yn datgan byddai 59 lai o deithiau i fewn ac allan o'r safle o'i gymharu a defnydd presennol y safle ar gyfer Defnydd B1.
- Gan fod y rhwydwaith ffyrdd lleol eisioes yn gwasanaethu busnesau, byddai unrhyw ddadleoliad o lecynnau parcio naill ai'n cael effaith isel ar dtrafnidiaeth sy'n defnyddio'r rhwydwaith ffyrdd neu yn creu mesurau tawelu trafndiaeth naturiol ac ni fyddai hyn, yn ei dro, yn cael effaith niweidiol ar ddefnydd cyflogaeth gyfagos.
- Mae gan Grŵp Llandrillo-Menai Cynllun Teithio presennol sydd ar gyfer eu holl safleoedd. Amcan y Cynllun yw hyrwyddo trafndiaeth gynaliadwy gan hyrwyddo ystod eang o ddulliau teithio i'w safleoedd gan gynnwys safle'r cais ym Mharc Menai. Mae'r Asesiad Trafnidiaeth yn argymhell dylai arolwg teithio staff/myfyrwyr newydd gael ei gario allan unwaith bydd yr adeiladau wedi cael eu meddiannu.

5.21 Fel y cyfeiriwyd ato uchod mae pryderon yr Uned Drafnidiaeth yn parhau ers i'r ymgeisydd ymgymryd â'r broses ymgynghori cyn cyflwyno cais ac mae'r pryderon hyn yn ymwneud â:-

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- Lefelau parcio - gall gofynion parcio o fewn y safle gydymffurfio â safonau cenedlaethol ond mae'r awgrym o fewn yr Aseiad Trafnidiaeth gellir cael lleihad o 20% yn y gofynion parcio (ar gyfer y defnydd newydd) gan gasglu pwyntiau cynaliadwy digonol yn anghywir ar sail manylion cyfleusterau lleol, safleoedd bws, llwybrau beicio ynghyd ac amledd gwasanaeth bws. Yn ystod y trafodaethau cyn cyflwyno cais roedd pryder wedi ei godi hefyd parthed y posibilrwydd o gerbydau yn parcio ar hyd y rhwydwaith ffyrdd lleol. Gwsanaethau cludiant – mae gwasanaeth cludiant cyhoeddus i Barc Menai yn achlysurol o ystyried y taflen amser a gyflwynwyd fel rhan o'r Datganiad Trafnidiaeth. Mae elfen o'r gwasanaeth bws a ddyfynir yn cynnwys gwasanaeth bws yn benodol ar gyfer myfyrwyr y coleg sy'n rhedeg yn achlysurol yn unig gyda gwasanaeth cludiant cyhoeddus a diffyg cysylltiadau i rhannau o Fangor e.e. canol y ddinas. Mae anghysondebau o fewn y Datganiad Trafnidiaeth parthed niferoedd o fysiau penodol sy'n gwasanaethu'r coleg.
- Pellter i gerdded a beicio - mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn rhoi pwyslais ar hygyrchedd y safle ym Mharc Menai ac i ddulliau cynaliadwy o deithio gan gynnwys beicio. Fodd bynnag, byddai angen i feicwyr groesi ffyrdd prysur ynghyd â beicio i fyny all serth Y Faenol er mwyn cyrraedd Parc Menai wrth feicio o gyfeiriad y de. Yn ogystal, mae lleoliad Parc Menai ynddo'i hun yn golygu y byddai'n anhebygol iawn y byddai pobl yn ystyried fod cyrraedd yno ar droed neu ar feic yn ymarferol.
- Trefn parcio bysiau - nid yw'r cynllun fel y cyflwynwyd gyda'r cais yn addas ar gyfer parcio bysys gan na fyddai'n caniatáu i ddefnyddwyr y bysiau cael mynediad di-rwystr i mewn ac allan o'r bysiau eu hunain oherwydd agosatrwydd y llecynnau parcio i'w gilydd.

5.22 Mae'r Uned Drafnidiaeth yn parhau i fod yn bryderus ynglŷn ag hygyrchedd y safle. Byddai defnydd addysg bellach ac uwch o'r safle wedi ei gyplysu ac amledd gwasanaeth bws a'i leoliad ar gyrion y ddinas yn bur annhebyg o'i wneud yn hygyrch i gerddwyr a beicwyr ar gyfer y rhan fwyaf o fyfyrwyr a staff ac fe all hyn, yn ei dro, arwain at ddibyniaeth helaeth ar ddefnydd car. Y realiti yw bod rhan fwyaf y staff yn teithio i'r coleg gan ddefnyddio ceir gydag oddeutu hanner y myfyrwyr yn teithio dros 10 milltir i'r coleg. Y tebygolrwydd yw, felly, byddai rhan fwyaf o staff a myfyrwyr a fyddai'n mynychu'r coleg ym Mharc Menai yn teithio yno ar fws neu gar gan ychwanegu at y tagfeydd sy'n bodoli eisoes ar gyfnodau brig (bore a phrynhawn) yng nghyffiniau'r gylchfan i Barc Menai ac mae'r pryder yma eisoes wedi ei leisio gan Adran Economi a Chymuned y Cyngor ynghyd ag un o ddefnyddwyr Parc Menai ei hun (gweler uchod).

5.23 Gan ystyried y pryderon uchod ac ar sail y wybodaeth sydd wedi ei gynnwys yn y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd i gefnogi'r cais hwn nid yw'r swyddogion wedi'u argyhoeddi yn ddiamedeuol bod y bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS4 (lleoli datblygiadau er mwyn lleihau'r angen i deithio ynghyd ac uchafu hygyrchedd ar gyfer pob dull o deithio), Polisi TRA1 (gwelliannau i isadeiledd presennol gan gynnwys llwybrau beicio, parcio a theithio), Polisi TRA2 (darparu parcio ar gyfer pob dull o deithio ynghyd â darparu cyfleusterau parcio bysys priodol) a Pholisi TRA4 (cynllunio a dylunio datblygiad mewn ffordd sydd yn hyrwyddo'r dulliau mwyaf cynaliadwy o deithio gan roi sylw i gerddwyr, beicwyr, cludiant cyhoeddus, rheolaeth traffig ynghyd a manau parcio i fysys).

Materion bioamrywiaeth

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

- 5.24 Mae'r safle wedi ei leoli nepell o goedlannau sydd wedi eu gwarchod gan orchymyn coed 3/TPO/A38a Y Faenol ynghyd â safle sydd wedi ei ddynodi fel safle Bywyd Gwyllt Coedlannau Parc Menai. Er hyn, a chan ystyried natur a graddfa'r bwriad, nid oes gan yr Uned Bioamrywiaeth unrhyw bryderon ynglŷn â'i effaith ar faterion bioamrywiaeth leol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi AMG5 o'r CDLL.

Asedau treftadaeth

- 5.25 Mae nifer o asedau treftadaeth wedi eu lleoli oddi fewn i 3km o safle'r cais gan gynnwys adeiladau rhestredig amrywiol Y Faenol a Phlas Newydd, Tirwedd, Parc a Gerddi Hanesyddol Y Faenol ynghyd â henebion. Fodd bynnag, gan nad yw'r adeiladau na chwrtil y safle presennol yn cael eu hymestyn a chan ystyried natur a graddfa'r gwaith o greu'r seilwaith newydd ar gyfer cerbydau a cherddwyr/beicwyr o fewn y safle credir na fydd unrhyw effaith sylweddol ar osodiad yr asedau hanesyddol hyn yn unol â sylwadau CADW a derbyniwyd yn dilyn y broses ymgynghori statudol. Bwriad, felly, yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi PS20 ac AT1 o'r CDLL.

Materion ieithyddol

- 5.26 Mae Polisi PS1 o'r CDLL sy'n ymwneud ac iaith Gymraeg a'r diwylliant Cymreig yn gosod canllawiau pryd fydd angen i ymgeiswyr neu ddatblygwyr gyflwyno datganiadau iaith Gymraeg neu asesiadau effaith iaith Gymraeg i gefnogi ceisiadau cynllunio. Yn yr achos hwn, gan fod y bwriad yn ymwneud â darparu cyfleuster addysg ni fydd angen cyflwyno'r fath dystiolaeth. Er hyn, mae'r ymgeisydd wedi datgan mai ail-leoli cyfleuster addysgol yn unig yw bwriad y cais hwn er mwyn cyfarfod ac amcanion strategol yr ymgeisydd (Grŵp Llandrillo-Menai) ac na fyddai'n golygu llif gweithlu sylweddol gan fod y gweithlu eisoes wedi ei leoli ym Mangor. Mae'r Grwp eisoes yn darparu addysg ddwy ieithog ac nid oes unrhyw gynllun i newid y ddarpariaeth yma os ail-leolir i Barc Menai.

6. Casgliadau:

- 6.1 Gan ystyried yr asesiad uchod sy'n seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd fel rhan o'r cais ni ystyrir y byddai darparu cyfleuster/prif gampws addysg bellach ac uwch (Grwp Llandrillo-Menai) ar safle sydd wedi cael ei ddynodi a'i ddiogelu ar gyfer defnydd o fewn Dosbarth Defnydd B1 ac sydd wedi cael ei ddynodi o fewn y CDLL fel safle Cyflogaeth Strategol Isranbarthol yn dderbyniol ar sail polisi. I'r perwyl hyn, argymhellir bod y cais yn cael ei wrthod am y rhesymau a nodir isod.

7. Argymhelliad:

- 7.1 Gwrthod ar sail:-

1. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi ISA3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan dylid defnyddio'r prawf dilyniannol wrth bennu lleoliad datblygiadau addysg bellach ac uwch gyda blaenoriaeth yn gyntaf i safleoedd addysg bellach ac uwch bresennol neu, yn ail, i safleoedd a chanddynt gysylltiad agos gyda champws presennol. Ar y sail yma ni ystyrir fod y bwriad yn cydymffurfio gyda meini prawf 1 a 2 o Bolisi ISA3.
2. Mae'r bwriad arfaethedig yn groes i ofynion Polisi PS13 a CYF1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) sy'n datgan gwarchodir tir ac

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 21/10/2019
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol (mae Parc Menai wedi ei restru yn y Polisi) ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes.

3. Mae'r cynnig yn groes i ofynion Polisi PCYF 5 Cynllun Datblygu Lleol Gwynedd ac Ynys Môn (2017) sy'n datgan y bydd cynigion i ryddhau tir ar safleoedd cyflogaeth presennol a ddiogelir at ddefnydd Dosbarth B1, B2 neu B8 yn unol â Pholisi PCYF1 at ddefnydd amgen yn gael eu cymeradwyo mewn amgylchiadau eithriadol yn unig. Yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais (a'r rheswm ar wahân dros wrthod, yn seiliedig ar Bolisi ISA 3) nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod amgylchiadau eithriadol wedi'u profi. Ymhellach, a heb weithgaredd marchnata cadarn a thystiolaeth gadarn ynglŷn â pham na all adeiladau gael eu haddasu i oresgyn y materion a adnabuwyd, nid oes tystiolaeth fod y safle'n annhebygol o gael ei ddefnyddio yn y tymor byr na hir at y diben gwreiddiol neu'r diben a ddiogelwyd, na chwaith nad oes defnydd busnes neu ddiwydiannol hyfyw ar gyfer y safle. Yn ogystal, nid oes gor-ddarpariaeth o safleoedd cyflogaeth yn y cyffiniau; byddai defnydd addysgol yn cael effaith andwyol ar ddefnydd cyflogaeth yn y safleoedd cyfagos ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi'i ddarbwylo nad oes safleoedd amgen addas eraill yn bodoli at y diben a gynigiwyd.
4. Mae'r bwriad yn groes i ofynion Polisi PS4, TRA1, TRA2 a TRA4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (2017) gan nad yw'r ymgeisydd wedi darbwylo'r Awdurdod Cynllunio Lleol bod y safle arfaethedig ar gyfer defnydd addysg bellach ac uwch yn gynaliadwy ar sail ei hygyrchedd i ar gyfer bob dull o deithio ac nid yw'r darpariaeth cyfleusterau parcio byslys yn cydymffurfio â gofynion statudol.