DATGANIAD DYLUNIO A MYNEDIAD

Y bwriad i godi deg tŷ fforddiadwy a datblygiad cysylltiedig yn Ysgol Babanod Coed Mawr gynt, Bangor, Gwynedd, LL57 4TW

Paratowyd ar ran
Cyngor Gwynedd

OWEN DEVENPORT CYF LTD

Cynllunwyr Tref Siartredig • Chartered Town Planners

Cyfeirnod yr Asiant: - 1607/11/23

RTPI Chartered Town Planners

5 Stryd y Cae / 5 Field Street,
Llangefni,
Ynys Môn / Anglesey,
LL77 7EH
01248 724 356

23 Lôn Wynnstay / 23 Wynnstay Road,
Bae Colwyn / Colwyn Bay,
Conwy,
LL29 8NB
01492 536 024

20 Stryd y Dyffryn / 20 Vale Street,
Dinbych / Denbigh,
LL16 3BE
01745 816 145

Rhif y Cwmni / Company No: 3956679 • Rhif cofrestru TAW / VAT Registration No: 753 0346 49 • Cyfarwyddwr / Director: Jamie Bradshaw – BA(Hons), MSc, MRTPI

Awdur:

Enw:	Jamie Bradshaw	Cyfarwyddwr
Dyddiad:	04/04/2024	

Adolygwyd gan:

Enw:	Jamie Bradshaw	Cyfarwyddwr
Dyddiad:	04/04/2024	

Cyflwynwyd/Cymeradwywyd gan:

Enw:	Jamie Bradshaw	Cyfarwyddwr
Dyddiad:	04/04/2024	

DATGANIAD DYLUNIO A MYNEDIAD

YSGOL BABANOD COED MAWR GYNT, BANGOR, GWYNEDD, LL57 4TW: Y BWRIAD I GODI DEG TŶ FFORDDIADWY A DATBLYGIAD CYSYLLTIEDIG

1.0 CYFLWYNIAD

1.1 Pwrpas y Datganiad Dylunio a Mynediad hwn yw edrych ar y bwriad o fewn ei gyd-destun cynllunio a dangos ei fod yn ddatblygiad a fydd yn gwneud cyfraniad cadarnhaol i'r ardal leol, a hynny o ran ei hygyrchedd a'i ddyluniad,.

1.2 Mae'r bwriad wedi ei ddylunio gyda'r cyd-destun polisi cenedlaethol a lleol mewn golwg a chan roi'r ystyriaeth briodol i'r holl bolisïau sy'n berthnasol i'r defnydd arfaethedig.

2.0 LLEOLIAD Y SAFLE A DISGRIFIAD OHONO

2.1 Mae'r safle yn ne-orllewin Bangor, yn yr ardal breswyl rhwng Ffordd Caernarfon a Ffordd Penrhos, ychydig oddi ar Ffordd Coed Mawr.

2.2 Mae'r safle, lle safai Ysgol Babanod Coed Mawr ar un adeg cyn iddi gael ei dymchwel yn ddiweddar, yn wag. Yn hyn o beth, ar y safle bellach mae olion yr adeilad a'i leiniau caled cysylltiedig, ynghyd â'r man tirlunio meddal a osodwyd o amgylch yr ysgol.

2.3 Ar ei ffryntiad/ymyl ogledd-orllewinol, pennir y safle'n bennaf gan ffensys a giatiau sy'n gwahanu'r safle oddi wrth Fron-y-De, sef y briffordd a'r llwybr troed cysylltiedig sy'n gwasanaethu'r safle. Gyferbyn, mae rhifau 1 a 3 Bron-y-De, sydd uwchben y safle. Mae gweddill y ffin wedi'i ffurfio gan fathau eraill o derfynau sy'n gwahanu'r safle oddi wrth gefn rhifau 5 a 7 Bron-y-De, sy'n ffinio â'r safle.

2.4 Mae ffiniau amrywiol, hefyd, yn creu ymyl ddeheuol y safle ac yn ei wahanu oddi wrth rifau 1-9 Lôn-y-Bedw, y mae ei hardaloedd mwynderol yn ffinio â'r safle.

2.5 Pennir ymyl dwyreiniol y safle gan ffensys sy'n ei wahanu oddi wrth erddi cefn rhif 2-16 Toronnen, sydd i'r de ac islaw'r safle.

2.6 Yn olaf, pennir ymyl ogleddol/ogledd-ddwyreiniol y safle, hefyd, gan ffensys sy'n ei wahanu oddi wrth erddi cefn ac ochr rhifau 29-39 Ffordd Coed Mawr.

2.7 O'r uchod, gwelir yn glir fod y safle wedi ei osod ymysg tai yng nghanol Bangor, ac nad yw, ar hyn o bryd, yn cynnig fawr ddim i'r ardal yn sgil dymchwel yr ysgol.

3.0 CYMERIAD

3.1 Wrth asesu dyluniad y bwriad, y cam cyntaf yw asesu cyd-destun y safle a'r ardal o'i gwmpas. Mae'r safle wedi ei leoli mewn ardal breswyl, gyda peth datblygiad masnachol gerllaw sydd yn bennaf wedi'i leoli o gwmpas Ffordd Caernarfon.

3.2 Mae'n glir o'r cynlluniau a gyflwynir fod y bwriad yn cynnig agwedd ystyriol i'r safle a'i gyd-destun. Mae'r bwriad yn cynnig graddfa, ffurf a agwedd ddylunio gweddol draddodiadol, ond hefyd yn fodern o ran egwyddorion a deunyddiau. Y canlyniad fydd tai sy'n gweddu i'w lleoliad ond sydd â chymeriad modern a theimlad sy'n addas ar gyfer y cyfnod y cânt eu hadeiladu ynddo.

3.3 Mae'r agwedd hon hefyd yn ymestyn i ddyluniad y stryd, gyda 'ffordd stad safonol' yn llwybr mynediad craidd o fewn y safle. Mae'r man parcio, fodd bynnag, wedi'i osod yn fwriadol wrth ochr y tai, yn bennaf, i leihau dylanwad ceir ar y strydlun ac i gadw llecyn gwyrdd o flaen yr eiddo. Fel hyn, ceir strydlun o ansawdd uwch nag y gellir ei gyflawni gyda dull 'datblygwr safonol' sydd, fel arfer, yn pennu ardaloedd mawr o leoedd parcio cyfochrog ar hyd ymyl y stryd. Felly, mae'r bwriad yn dangos arfer gorau o ran ansawdd dylunio a chynaliadwyedd gan ei fod yn adlewyrchu rôl y strydoedd hynny fel rhan o ddatblygiad preswyl, gyda cherddwyr a beicwyr yn cael blaenoriaeth dros geir.

3.4 Tra fod y gosodiad yn wahanol i' hyn a ganiatawyd yn wrieddiol, gan gynnig un ffordd fynediad gweddol syth gyda thai bob ochr, yn hytrach na siap T wedi'i wrthdroi gyda thai wedi'u gosod o'i gwmpas, mae'r gosodiad yma yn cael ei ystyried yn briodol ac yn ymddangos yn dderbyniol o fewn y tai eraill po gwmpas y safle ac yn adlewyrchu'r patrwm stryd cyffredinol yn yr ardal.

3.5 Mae mannau agored ar gyfer hamdden hefyd wedi'u cynnwys yn y bwriad a choed wedi'u cadw lle bo'n bosibl. Ychwanegir gwaith tirlunio atynt, er mwyn sicrhau ei fod yn amgylchedd dymunol i feddianwyr a, hefyd, yn fan lle mae modd cadw llygad, yn ddiarwybod, fel bod y lle'n fan diogel a phleserus.

3.6 Mae dyluniad tirlunio meddal, manwl hefyd wedi'i gynnwys yn rhan o'r cyflwyniad hwn, gyda'r cynllun arfaethedig wedi'i ddylunio i sicrhau bod y safle'n cael ei dirlunio i safon uchel ac, felly, yn integreiddio'n llwyddiannus i'w amgylchedd. Mae'r cynllun, hefyd, yn cynnig manteision ecoleg ac mae wedi'i integreiddio i ddyluniad y gwaith draenio dŵr wyneb.

3.7 At ei gilydd, yr hyn a fwriedir yw cynllun o safon uchel, sydd o safon dylunio dda ac sy'n adlewyrchu patrwm y datblygiad cyfagos a fyddai'n fan wedi'i ddylunio'n dda ac a fydd yn ddymunol ac yn bleserus i'w ddeiliaid. O'r herwydd, mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r canllawiau ar ddylunio a nodir ym **Mhennod 3, adran 4.2 Polisi Cynllunio Cymru, NCT12, a pholisïau PCYFF2, PCYFF3, a PCYFF4, PS19, ac AMG3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r Canllawiau Cynllunio Atodol – Dylunio yn yr Amgylchedd Trefol a Gwledig.** Unwaith eto, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon ar y cyfan gyda dyluniad y bwriad ac mae'r mân addasiadau a awgrymwyd i'r dyluniad cysyniad wedi'u gwneud lle bo modd.

3.8 Mae cymeriad economaidd yr ardal yn nodweddiadol o rannau trefol y Sir gyda chymysgedd o siopau, gwasanaethau a defnyddiau cyflogaeth eraill, gyda'r brifysgol a'r ysbyty yn chwarae rhan arbennig, ac amrywiaeth o fusnesau amaethyddol a gwledig eraill yn y cyffiniau. Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith sylweddol ar yr economi lleol gan y byddai'n golygu codi deg tŷ yn unig yn lle cael safle gwag lle arferai ysgol fod yno.

3.9 Mae cymeriad cymdeithasol yr ardal yn nodweddiadol o aneddiadau trefol yr ardal, gyda chymysgedd o dai ymddeol a theuluol, ynghyd ag ardaloedd lle ceir llety myfyrwyr sy'n fwy anarferol ar draws ardal ehangach y cynllun. Byddai'r bwriad yn fuddiol gan ei fod yn golygu ychwanegu tai fforddiadwy at y ddinas a fydd o gymorth i ddiwallu'r anghenion tai a nodwyd. Bydd yr effaith ar y Gymraeg yn gymedrol iawn ac yn debygol o fod yn fuddiol a, beth bynnag, y bwriad yw cyflwyno set addas o fesurau i liniaru'r effaith ar y Gymraeg. Rhoddir mwy o fanylion am y pwynt hwn yn y Datganiad Cefnogi Cynllunio a'r Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol a gyflwynwyd yn rhan o'r cais.

4.0 DIOGELWCH Y GYMUNED

4.1 Mae lefelau troseddu yn yr ardal, at ei gilydd, yn adlewyrchu lleoliad trefol y safle a phatrymau a welir mewn mannau eraill yn yr anheddiad a'r ardal ehangach. Ni fydd llai o ddiogelwch cymunedol yn sgil y bwriad bychan hwn. Bydd yr holl ddrysau a ffenestri'n cwrdd â safonau BSE perthnasol ac, felly, yn sicrhau bod y safle'n cael ei ddiogelu'n briodol rhag risg trosedd. Gallai'r safle fod yn lle da ar gyfer cadw llygaid a fyddai'n ffordd o atal troseddu, a byddai mesurau addas yn cael eu hintegreiddio i'r adeilad i sicrhau ei ddiogelwch.

5.0 CYNALIADWYEDD AMGYLCHEDDOL

5.1 Gan droi at **ddefnyddio ynni a chynaliadwyedd adeiledig,** bydd y tai arfaethedig yn cael eu dylunio i leihau'r ynni y byddant yn eu defnyddio trwy insiwleiddio'n helaeth a defnyddio technoleg a ffitiadau ynni hynod effeithlon, yn ogystal ag offer a ffitiadau a fyddai'n lleihau'r ynni a ddefnyddir. Fel y cyfryw, bydd effeithiau amgylcheddol y bwriad yn cael eu lleihau. Bydd hyn yn rhoi sylw i ofynion **paragraffau 3.7-3.8 ac adran 5.8 Polisi Cynllunio Cymru, NCT12, a pholisïau PS5, PS6, PCYFF3 a PCYFF5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.**

5.2 Mae **Strategaeth Cadwraeth Dŵr** wedi'i chyflwyno yn rhan o'r cynllun sy'n dangos y gellir ymgorffori mesurau addas mewn unrhyw ddyluniad manwl yn y dyfodol i leihau faint o ddŵr a ddefnyddir. Fel y cyfryw, mae'r bwriad yn cydymffurfio â gofynion **adran 6.6 Polisi Cynllunio Cymru a pholisi PCYFF6 (yn ogystal â PS5, a PS6) y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.**

5.3 Cwblhawyd arolwg Ecolegol gan *Cambrian Ecology* a darparwyd yr adroddiad a ddeilliodd ohono yn rhan o'r cyflwyniad. Gwnaed hyn cyn dymchwel yr ysgol, ond mae hefyd yn rhoi casgliadau a chyngor ar gyfer y datblygiad sydd i ddod. Mae'r adroddiad wedi ei gyflwyno gyda'r cais a dylid ei ddarllen yn llawn ond, yn gryno, mae'n cadarnhau:-

- ***Chwilio drwy'r cofnodion*** – Does dim cynefinoedd gwarchodedig na dynodedig o fewn y safle neu'n agos iddo. Hefyd, does dim cofnodion o rywogaethau gwarchodedig neu nodedig ar y safle;

- ***Ystlumod*** – Mae'r safle ei hun yn cynnwys ychydig o gynefinoedd a fyddai o bosibl yn addas i ystlumod ar ffurf adeiladau a choed. Fodd bynnag, mae arolygon wedi datgelu nad ydynt yn cael eu defnyddio, a prin yw'r potensial y maen nhw'n eu cynnig ar ôl ymchwiliad manwl ac arolwg amlygrwydd. Felly, mae gan y safle werth cyfyngedig oherwydd ei natur a'i leoliad. Felly, argymhellir mesurau lleddfu ar ffurf atal y gwaith os bydd ystlumod yn cael eu canfod wrth ddymchwel (ni ddaethpwyd o hyd iddynt). Gan droi at wella, awgrymir mesurau i'w cynnwys yn rhan o'r datblygiad gan gynnwys:- cynnig 10 o diwbiau ystlumod yn rhan o'r anheddau; ac argymhellion ar gyfer plannu er mwyn cynnig cysylltedd a chasglu porthiant. Lle bo'n bosibl, mae'r rhain wedi cael eu cynnwys yn y cynlluniau, gyda'r gweddill yn addas i'w gweithredu ar ffurf amodau os rhoddir caniatad;
- ***Adar*** – Mae gan y safle ychydig o botensial i fod yn gartref i adar sy'n nythu, ac mae'n cynnig ychydig o werth casglu porthiant. Felly, mae'r adroddiad yn argymell y dylid dylunio'r cynllun plannu fel ei fod yn cynnig rhywogaethau cynhenid sy'n werthfawr i'r adar, gyda'r rhain yn cael eu cynnwys yn y cynlluniau perthnasol. yn ogystal, mae mesurau ar gyfer gwelliant wedi'u gosod allan yn y y GIS, yn cynnwys bocsus ar gyfer adar y tô, a brics ar gyfer gwenoliaid duon, sydd i gyd wedi'u dangos ar y cynlluniau arfaethedig. Nodir hefyd rheolaethau amseru ar gyfer gwaredu llystyfiant/coed;
- ***Rhywogaethau gwarchodedig a rhywogaethau nad ydynt yn rhai gwarchodedig eraill*** **-** Ni chanfuwyd fod unrhyw rywogaeth warchodedig neu rywogaethau â blaenoriaeth yn bresennol ac mae'r adroddiad GIS yn awgrymu cynnwys 20 o frics ar gyfer gwenyn o fewn y datblygiad, sydd yn hawdd i'w cynnwys.
- ***Cynefin*** – Mae'r safle'n cynnwys cymysgedd o gynefinoedd gan gynnwys glaswelltir amwynderau yn bennaf, plannu addurnol, ychydig o goed (o fewn a gyferbyn â'r safle), a'r adeilad presennol a'i leiniau caled oedd yn dominyddu'r safle. Nid yw'r arddull cynefinoedd yn brin neu'n unigryw, ac yn hyn o beth nododd yr adroddiad bod modd darparu mesurau lleddfu a gwella addas drwy gynllun tirweddu manwl, gyda'i argymhellion wedi'i ymgorffori yn y dyluniad a gyflwynwyd;
- ***Rhywogaethau Estron Ymwthiol*** – Canfuwyd Montbretia a Rocksprary cotoneaster ar y safle, sydd ill dau yn INNS, er nad oes llawer iawn ohonynt. Nododd yr adroddiad ddau opsiwn ar gyfer gwaredu'r INNS, sy'n hollol addas i'w rheoli drwy amodau pe roddir caniatad. Gall hyn gynnwys amodau ar gyflwyno a chymeradwyo rhaglen waredu cyn dechrau ar y gwaith.
- ***Isadeiledd Gwyrdd*** – mae'r GIS sydd wedi ei gyflwyno yn cadarnhau nad yw'r safle yn darparu cynefin na choridorau pwysig, ac bydd y rhai sy'n bodoli yn cael eu cadw i osgoi unrhyw effaith. Tra bydd colled o beth cynefin maw hwn o werth is ac bydd lliniaru yn cael ei gynnig drwy gynllun tirweddu ac ail-blannu fel rhan o'r cynllun. Cadarnheir hefyd bydd digolledu a gwelliannau yn cael eu cynnig drwy focsys adar a mesurau tebyg eraill. Gwelir felly y bydd y cynllun yn darparu gwydnwch bioamrywiaeth ac ecosystem a gwelliannau net.

- y bwriad yw cyflwyno mesurau lliniaru, megis rhoi'r gorau i'r gwaith os canfyddir ystlumod yn ystod y gwaith dymchwel (ni chanfuwyd yr un

5.4 At ei gilydd, bydd y mesurau a nodir yn yr adroddiad yn gwarchod statws cadwraeth ffafriol y rhywogaethau sydd ar y safle, ac yn rhoi sylw i'r gofyn am gael gwella a lliniaru'r ecoleg. Mae'r rhain yn addas i'w cymeradwyo yn rhan o unrhyw ganiatâd a dylid eu sicrhau trwy amod(au) wedi'i eirio/wedi'u geirio'n addas ar ganiatâd. O'r herwydd, mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r canllawiau ym **mharagraffau 6.4.1-36 Polisi Cynllunio Cymru a NCT 5, ac â gofyniad polisïau PCYFF2, PCYFF 3, ac AMG 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.**

5.5 Yn wir, nodir na amlygwyd unrhyw bryderon o ran ecoleg na materion Bioamrywiaeth wrth ystyried y cais blaneorol. Pe bai materion yn codi, byddent wedi'u hamlygu yn yr achos hwnnw ac, gan and oes unrhyw newid o bwys, disgwylir fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol yn y cyd-destun yma.

6.0 SYMUDIADAU I MEWN I'R DATBLYGIAD, ODDI YNO, YNDDO A HYGYRCHEDD IDDO

6.1 Mae'r dull a ddefnyddiwyd gyda'r mynediad i'r datblygiad hwn wedi bod yn gymharol syml i adlewyrchu natur syml y prosiect a dyluniad y tai.

Symudiadau yn y Datblygiad

6.2 Mae'r bwriad wedi'i ddylunio'n ofalus fel bod amrywiaeth o drigolion yn gallu ei ddefnyddio'n hawdd: o'r rhai â phlant ifanc, i'r henoed neu bobl â nam symudedd. Mae'r bwriad wedi'i ddylunio'n bennaf ar gyfer teuluoedd, gyda dwy neu dair ystafell wely, lle byw safonol, ystafell ymolchi, a thoiled ar y llawr gwaelod i ddiwallu anghenion y teulu cyffredin.

6.3 Mae ei ddyluniad yn syml ac, fel hyn, mae modd i bawb ei ddefnyddio'n hawdd. Mae'r holl fynedfeydd, drysau a'r mannau cerdded yn ddigon llydan i'r rhan fwyaf o ddefnyddwyr. At hyn, gyda'r dyluniad syml, mae modd gweld yn glir drwy'r adeilad, fel bod modd symud drwy'r eiddo'n rhwydd.

6.4 Gellid addasu'r bwriad yn hawdd fel bod defnyddwyr â nam symudedd yn gallu ei ddefnyddio trwy gael lifftiau grisiau safonol neu, yn wir, lifft arferol. Mae'r ystafelloedd ymolchi a nodir yn ddigon mawr i gael eu haddasu'n hawdd i gyd-fynd ag anghenion y rhan fwyaf o ddefnyddwyr â nam symudedd.

6.5 Bydd y mannau allanol yn cael eu hwynebu a'u dylunio'n addas fel bod yr holl ddefnyddwyr yn gallu eu defnyddio'n hawdd. Byddir yn cymryd gofal i osgoi unrhyw wynebau anwastad neu newidiadau sydyn, fel bod modd i bawb eu defnyddio.

6.6 Mae digon o le wedi'i nodi yn y dyluniad a gyflwynwyd (y tu mewn i'r bwriad ac o'i amgylch) i aer gylchredeg, a byddai gan y safle gysylltiadau da â'r ardal leol.

6.7 Dangosir bod man parcio ar gyfer pob adeilad. Bydd hyn yn atal pobl rhag parcio'n flêr neu'n afreolaidd ar y safle, a allai ei gwneud yn anos symud cerbydau ar y safle neu oddi arno neu achosi problemau i'r rhai sydd â nam symudedd.

6.8 Mae mynediad i'r bwriad yn syml a hawdd. Fel hyn, mae modd i'r rhai â nam symudedd, yr henoed, neu'r rhai â phlant ifanc gael i mewn i'r tai arfaethedig heb rwystrau neu anhawster diangen.

Anabledd

6.9 O ran mynediad i bobl ag anableddau neu nam ar eu symudedd, mae'r tai arfaethedig wedi'u gosod allan fel bod modd i bob defnyddiwr posibl ddefnyddio llwybrau mynediad clir ac addas yn y safle. Gan droi at y tai, mae'r cynlluniau llawr yn dangos y bydd yr adeiladau'n weddol hygyrch unwaith y ceir mân addasiadau i ddefnyddwyr penodol eu defnyddio, megis gosod lifft grisiau neu lifft llawn, a byddai'r naill neu'r llall yn bosibl o fewn y dyluniadau arfaethedig. O'r herwydd, haerir ei bod yn amlwg y bydd y tai arfaethedig hyn i gyd yn weddol hygyrch a byddai modd eu haddasu yn unol â'r dull a nodir ym ***mharagraffau 3.5-3.6 a 3.7-3.8 Polisi Cynllunio Cymru a NTC12, ac ym mholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd TRA4, PS5, PCYFF3, PCYFF4***.

Symudiad Allanol

Y Briffordd a Mynediad i gerddwyr

6.10 O ran **mynediad i gerbydau**, caiff y cynllun ei wasanaethu gan fynediad gwell i Fron-y-De. Yn y fynedfa arfaethedig, bydd modd gweld yn dda i'r briffordd, gyda lleiniau clir ar gael i'r ddau gyfeiriad, sy'n ddigon o gofio cyflymder y cerbydau a'r nifer y mae eu disgwyl ar y briffordd a, hefyd, ddefnydd hanesyddol y safle fel ysgol.

6.11 Bydd y fynedfa arfaethedig hefyd yn addas i gerddwyr fynd o'r safle at y llwybr troed presennol sy'n ffinio â'r safle, gyda chroesfan wedi'i gosod ar draws y fynedfa honno i sicrhau bod mynediad clir a diogel ar ei thraws. Fel hyn, bydd modd cyrraedd y rhwydwaith o lwybrau ehangach yn yr anheddiad yn dda trwy ddefnyddio'r fynedfa.

6.12 Gan droi at barcio, mae'r ddarpariaeth arfaethedig yn addas o gofio maint y tai a hygyrchedd y safle.

6.13 Yn wir, ystyrir hefyd ei bod yn berthnasol cyffwrdd yn fyr â Chanllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor ar barcio.

6.14 Mae'r bwriad yn cynnwys y nifer a ganlyn o fannau parcio:-

Tabl 1 - Mannau parcio arfaethedig

Math o fannau parcio	Nifer arfaethedig
Parcio ar dir y datblygiad	22 (2 i bob eiddo, heblaw plotiau 5 a 6 fydd gan 3 lecyn parcio)
Mannau ar gyfer ymwelwyr	2
Beiciau cyffredin a Beiciau modur	*Lle mewn storfeydd allanol i bob annedd gadw o leiaf un beic, mwy yn debygol. Dim gofyn am fannau ar gyfer beiciau modur*
Cyfanswm	24

6.15 Gan fod y cais yn ymwneud â datblygiad preswyl yn unig, mae'r cynllun wedi'i asesu yn erbyn parth preswyl 2-6 yn y Canllawiau Cynllunio Atodol gan mai dyma sydd fwyaf priodol ar gyfer y lleoliad hwn (sy'n debygol o fod yn barth 3 neu 4). Ar sail maint y tai a nodir yn y cynlluniau arfaethedig (chwe thŷ tair llofft, pedwar tŷ dwy lofft), mae angen y nifer a ganlyn o fannau parcio fel **uchafswm**, yn:-

Tabl 2 - Mannau parcio a geisir gan Ganllawiau Cynllunio Atodol Cynllun Datblygu Lleol 02

Math o fannau parcio	**Nifer a geisir**
Preswylwyr	26 (1 i bob ystafell wely)
Ymwelwyr	2 (1 i bob uned)
Beiciau cyffredin a Beiciau modur	*Dim gofyn am 'fannau' ar gyfer beiciau cyffredin. Dim gofyn am fannau ar gyfer beiciau modur*
Cyfanswm	**28**

6.16 Fodd bynnag, ystyrir bod y sgôr cynaliadwyedd a nodir yn Atodiad 6 yn berthnasol, gan gyrraedd y sgorau a ganlyn:-

Tabl 3 - Pwyntiau Cynaliadwyedd

Math o fannau parcio	**Nifer a geisir**
Cyfleusterau lleol, (canolfan gymunedol 205m, ysgol 350m) 2 bwynt	2
Trafnidiaeth Gyhoeddus – Arhosfan o fewn 300m	3
Amlder Trafnidiaeth Gyhoeddus (o fewn 800m)	2
Cyfanswm	**7**

6.17 Sy'n arwain at y gofynion parcio a ganlyn:-

Tabl 4 - Mannau parcio a geisir gan Ganllawiau Cynllunio Atodol Cynllun Datblygu Lleol02 yn seiliedig ar y pwyntiau uchod

Math y mannau parcio	**Nifer a geisir**
Preswylwyr (gostyngiad o un man i bob uned, ar yr amod bod o leiaf un man i bob uned)	16
Ymwelwyr (gostyngiad o un man)	1
Beic cyffredin a Beic modur	*Dim gofyn*
Cyfanswm	**17**

6.18 Mae'r tabl a ganlyn yn cymharu nifer arfaethedig y mannau yn erbyn y safon a geisir gan Gynllun Datblygu Lleol 02:-

Tabl 5 - Cymhariaeth rhwng y mannau parcio arfaethedig a'r nifer a geisir gan Gynllun Datblygu Lleol02

Math y mannau parcio	Nifer arfaethedig	Nifer a geisir	Gwahaniaeth
Preswylwyr	22	16	+6
Ymwelwyr	2	1	+1
Beic cyffredin a Beic modur	*Un man ar gyfer beic i bob uned, mwy yn debygol*	*0*	*n/a*
Cyfanswm	24	17	+7

6.19 Mae'r tabl blaenorol yn dangos yn glir bod y bwriad mewn gwirionedd yn cynnig mwy na'r ddarpariaeth ofynnol dan ofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae'r eiddo tair llofft yn cwrdd â'r gofynion a'r eiddo dwy lofft yn cynnig un man yn ychwanegol (cam darbodus). Mae man parcio ychwanegol i ymwelwyr, hefyd, (rhywbeth sydd hefyd yn cael ei ystyried yn ddarbodus). O gofio hygyrchedd y safle, haerir na ddylai fod unrhyw rwystr rhag caniatáu'r cais ar sail nifer y mannau parcio arfaethedig.

6.20 Yn ogystal, rhaid nodi y gellir disgwyl i nifer y bobl sy'n berchen ar gar ostwng yn y cynllun hwn gan mai cael cartrefi cwbl fforddiadwy yw'r bwriad. Yn ogystal, byddai darparu mwy o fannau parcio'n mynd yn groes i Bolisi Cenedlaethol a Lleol sy'n ceisio meithrin pobl i ddefnyddio dulliau trafnidiaeth ac eithrio ceir mewn lleoliadau fel hyn (yn unol â pharagraffau 4.1.49-54 Polisi Cynllunio Cymru a TRA/2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd). Yn wir, bydd yr holl gyfleusterau dydd i ddydd a llawer o gyflogwyr o fewn pellter beicio derbyniol neu, yn wir, bellter cerdded. Golyga hyn, ynghyd â'r ffaith bod trafnidiaeth gyhoeddus ar gael, y dylai'r defnydd a wneir o geir fod yn is, beth bynnag, a dylid cymryd pob cam i annog hyn trwy sicrhau llai o fannau parcio ar y safle.

6.21 Fel y cyfryw, haerir y bydd y datblygiad yn cael effaith fach iawn a chwbl dderbyniol ar weithrediad a diogelwch y briffordd, sydd â digon o le ar gyfer y datblygiad, ac y bwriedir sicrhau trefniadau mynediad a pharcio addas ar gyfer cerbydau. Mae, hefyd, yn amlwg y gellir sicrhau mynediad addas i gerddwyr i'r safle a'i fod yn hygyrch iawn trwy ddulliau ac eithrio ceir.

6.22 Fel y cyfryw, bydd y bwriad yn cydymffurfio â gofynion ***adran 4.1 Polisi Cynllunio Cymru a NCT18 yn ogystal â pholisïau PS4, TRA1, TRA2, TRA4, PS5, a PCYFF4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ynghyd â'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Safonau Parcio***, gan y bwriedir sicrhau trefniadau mynediad a pharcio addas.

6.23 Noder fod yr Awdurdod yn fodlon gyda'r trefniadau mynediad a'r ddarpariaeth barcio ar y cais blaneorol. Gan and oes gwir newid fehyderir fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol o'r agwedd yma.

Trafnidiaeth Gynaliadwy

6.24 O ran ***mynediad trwy ddulliau trafnidiaeth ac eithrio ceir***, mae'r bwriad o fewn pellter cerdded a beicio i'r ystod eang o siopau, gwasanaethau, cyfleusterau a safleoedd cyflogaeth sydd ar gael ym Mangor. Mae nifer dda o

wasanaethau bws rheolaidd iawn, hefyd, ar gael o fewn pellter cerdded hawdd i'r safle, fel bod modd cael i amrywiaeth eang o aneddiadau lleol allweddol yn hawdd. Mae'r brif orsaf reilffordd, hefyd, o fewn cerdded neu feicio, fel bod mod teithio i'r rhanbarth ehangach a thrwy'r wlad.

6.25 Fel y cyfryw, mae'r bwriad mewn lleoliad hynod hygyrch ac, felly, mae modd i'w breswylwyr fabwysiadu dulliau trafnidiaeth ac eithrio ceir.

6.26 O'r herwydd, mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r amcanion a nodir ym ***mharagraffau 3.6, 3.12-3.13, a rhan 4.1 o Bolisi Cynllunio Cymru, ac ym mholisïau PS/4, TRA1, TRA4, PS5, PCYFF3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.***

7.0 POLISI

7.1 O ran Datganiad Dylunio a Mynediad, nodir y gofyn i gydymffurfio â pholisïau perthnasol yng Ngorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygu) (Cymru) 2012 fel y'i diwygiwyd.

7.2 Mae'r polisïau perthnasol mewn perthynas â'r cais hwn wedi'u cynnwys yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Mae'r bwriad yn cydymffurfio â'r dewisiadau cyffredinol yn y cynlluniau o ran dyluniad a hygyrchedd y bwriad. Yn benodol, bydd y bwriad yn cydymffurfio â'r polisïau a ganlyn sy'n ymwneud â dylunio a hygyrchedd:-

- ***Polisi PS1: Yr Iaith Gymraeg a'r Diwylliant Cymreig***
- ***Polisi PS4: Trafnidiaeth Gynaliadwy, Datblygiad a Hygyrchedd***
- ***Polisi TRA 1: Datblygiadau rhwydwaith cludiant***
- ***Polisi TRA 2: Safonau Parcio***
- ***Polisi TRA 4: Rheoli Ardrawiadau Cludiant***
- ***Polisi PS 5: Datblygu Cynaliadwy***
- ***Polisi PS 6: Lliniaru Effeithiau Newid Hinsawdd ac Addasu iddynt***
- ***Polisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu***
- ***Polisi PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle***
- ***Polisi PCYFF 4: Dylunio a Thirweddu***
- ***Polisi PCYFF 6: Cadwraeth Dŵr***
- ***Polisi TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol***
- ***Polisi TAI 8: Cymysgedd Briodol o Dai***
- ***Polisi Strategol PS 19: Gwarchod a lle bo'n briodol Gwella'r Amgylchedd Naturiol***
- ***Polisi AMG 3: Gwarchod a Gwella Nodweddion a Rhinweddau sydd yn Nodedig i Gymeriad y Dirwedd Leol***
- ***Polisi AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol***

7.3 NCT12 – Mae Polisi Dylunio a Chynllunio Cymru hefyd wedi'i asesu a'i gyngor wedi'i gynnwys yn y dyluniad a gyflwynwyd.

7.4 ***Ceir asesiad llawn o'r materion cynllunio penodol a godwyd gan y cais hwn yn y Datganiad Cefnogi Cynllunio ac adroddiadau technegol manwl eraill y mae'n rhaid eu darllen ochr yn ochr â'r ddogfen hon.***

Jamie Bradshaw **- BA (Anrh), MSc, MRTPI – Ebrill 2024**

Owen Devenport Cyf.
Cynllunwyr Tref Siartredig