



Penderfyniad ar yr Apêl

Ymweliad â safle a wnaed ar 02/03/2022

gan Siân Worden BA DipLH MCD MRTPI

Arolygydd a benodir gan Weinidogion
Cymru

Dyddiad: 21.04.22

Appeal Decision

Site visit made on 02/03/2022

by Siân Worden BA DipLH MCD MRTPI

an Inspector appointed by the Welsh
Ministers

Date: 21.04.22

Cyf yr apêl: APP/Q6810/A/21/3280223

Cyfeiriad y safle: Tŷ Menai, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor LL57 4HJ

Mae Gweinidogion Cymru wedi trosglwyddo'r awdurdod i benderfynu ar yr apêl hon i mi fel yr Arolygydd penodedig.

- Gwneir yr apêl o dan adran 78 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 yn erbyn methiant i roi hysbysiad o fewn y cyfnod rhagnodedig o benderfyniad ar gais am ganiatâd cynllunio.
- Gwneir yr apêl gan Grŵp Llandrillo Menai yn erbyn Cyngor Gwynedd.
- Mae'r cais, Cyf C20/1056/25/LL, yn ddyddiedig 17 Rhagfyr 2020.
Y datblygiad a gynigir yw newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd â newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus, llwybrau cerdded a thirlunio cysylltiedig.

Penderfyniad

- Caniateir yr apêl a rhoddir caniatâd cynllunio ar gyfer newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau di-breswyl) ynghyd â newidiadau i edrychiadau allanol yr adeilad, creu ffordd fynedfa, parcio bysus, llwybrau cerdded a thirlunio cysylltiedig yn Nhŷ Menai, Ffordd Penlan, Parc Menai, Bangor LL57 4HJ, yn unol â thelerau'r cais, Cyf C20/1056/25/LL, dyddiedig 17 Rhagfyr 2020, yn ddarostyngedig i'r amodau a nodir yn yr atodlen i'r ddogfen hon.

Mater Gweithdrefnol

- Gwneir yr apêl yn erbyn methiant i benderfynu ar y cais o fewn y cyfnod rhagnodedig. Ers hynny, mae'r mater wedi cael ei ystyried mewn cyfarfod y pwyllgor cynllunio lle argymhellwyd y dylid gwrthod y cais am bedwar rheswm.

Prif Faterion

- Ystyriaf mai'r prif faterion yn yr achos hwn yw:

- A fyddai'r datblygiad a gynigir wedi'i leoli'n addas mewn perthynas â lleoliadau safleoedd addysg bellach ac addysg uwch eraill;
- A ellir cyfiawnhau rhyddhau tir o ddefnydd cyflogaeth; ac
- Effaith y cynnig ar les ac amwynder defnyddwyr eraill y tir ac adeiladau eraill o ran sŵn ac aflonyddwch.

Rhesymau

Lleoliad

4. Mae safle'r apêl wedi'i leoli ym Mharc Busnes Parc Menai, sy'n gasgliad deniadol o ddatblygiadau dwysedd isel gyda digonedd o nodweddion naturiol gan gynnwys coetir, mannau agored a phyllau. Mae'r adeilad ei hun yn un o'r rhai mwyaf yn y Parc ac mae ar ddiwedd ffordd bengaead fer oddi ar y briff ffordd drwy'r safle. Cynigir newid defnydd yr adeilad o swyddfa (B1) i sefydliad di-breswyl (D1) yn benodol ar gyfer adleoli prif gampws Coleg Menai o ganol tref Bangor.
5. Y polisi yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn 2011 – 2026 (CDLI), a fabwysiadwyd yn 2017, sy'n llywodraethu cyfleusterau newydd ar gyfer addysg bellach ac addysg uwch, yw Polisi ISA 3. Mae hwn yn datgan, wrth benderfynu ar leoliad cynigion ar gyfer addysg bellach ac addysg uwch, y dylid rhoi blaenoriaeth i safleoedd sydd wedi'u lleoli, yn gyntaf, ar safleoedd addysg bellach neu addysg uwch sy'n bodoli; ac yn ail, ar safleoedd sydd â chysylltiad agos â champws sy'n bodoli.
6. Yn y prawf dilyniannol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio, bu'r apelydd yn ystyried ystod o safleoedd addysg bellach ac addysg uwch eraill. Dyfynnir amrywiaeth o resymau pam na fyddai'r un o'r rhain yn addas ar gyfer y datblygiad a gynigir. Mae'r rhain yn cynnwys diffyg lle i barcio ynghyd â chyfyngiadau ffisegol; costau adeiladu adeilad newydd a/neu adnewyddu hen adeiladau sy'n gwneud cynlluniau o'r fath yn anhyfyw; amseriad tebygol argaeledd safleoedd; costau caffael y tir ychwanegol angenrheidiol, yn enwedig lle caiff hwn ei ddyrannu ar gyfer datblygu tai. Mae'r dystiolaeth yn fy argyhoeddi, yn y lle cyntaf, nad oes unrhyw safleoedd addysg bellach neu addysg uwch sy'n bodoli lle gellid lleoli'r cynnig.
7. Mae gan Goleg Menai gampws ym Mharc Menai sy'n gartref i'r adran celf a dylunio a lle mae dros 200 o fyfyrwyr wedi'u lleoli. Gwelais hyn yn ystod fy ymweliad. Yn ôl y Cyngor, y pellter rhwng y safle hwnnw a safle'r apêl, gan ddilyn ffyrdd a llwybrau, yw 230m. I'r rhan fwyaf o bobl, ni fyddai hynny'n fwy na phum munud ar droed. Nid oes unrhyw ganllawiau yn y polisi, nac yn ei esboniad, o'r hyn y mae 'cysylltiad agos' yn ei olygu. Yn fy marn i, yn gyfystyr â hynny fyddai taith gerdded fer drwy amgylchoedd dymunol ac ar hyd ffyrdd sy'n brysur ar ddechrau a diwedd y diwrnod gwaith yn unig, yn ôl pob tebyg – dim ond ychydig o draffig oedd i'w weld ar adeg fy ymweliad ganol bore yn ystod yr wythnos. Byddai agosrwydd y ddau adeilad yn galluogi rhywfaint o rannu gwasanaethau, er enghraifft trafnidiaeth neu arlwy, a byddai'n galluogi staff a myfyrwyr o gyfadrannau gwahanol i gwrdd yn haws nag ar hyn o bryd.
8. Yn ogystal, mae gan yr adeiladau cyfagos yn Llwyn y Brain dystysgrif defnydd cyfreithlon a gymeradwywyd yn ddiweddar ar gyfer defnyddio swyddfa B1 at ddibenion prif swyddogaeth weinyddol Coleg Menai. Gyda'r arwydd bellach yn ei le ar ochr yr adeilad, mae'r maes parcio'n cael ei ddefnyddio gan lawer o gerbydau, ac mae pobl yn mynd a dod ar droed. Roedd yn ymddangos i mi fod y defnydd swyddfa hwn wedi dechrau eisoes neu y byddai'n gwneud cyn hir. Felly, mae cysylltiad agos hefyd rhwng yr adeilad hwn a'r cynnig ar gyfer Tŷ Menai.

Tir cyflogaeth

9. Mae Parc Busnes Parc Menai wedi'i restru ym Mholisi CYF 1 y CDLI, sy'n diogelu, dyrannu a chadw tir ac unedau ar gyfer defnydd cyflogaeth, ac felly mae'n ddarostyngedig

i'r polisi hwn. Fe'i gweithredir yn rhannol trwy Bolisi CYF 5 y CDLI, sy'n ymdrin â defnyddiau amgen ar gyfer safleoedd cyflogaeth presennol, ac felly mae'n berthnasol i'r cynnig sydd ger fy mron. Mae polisi CYF 5 yn rhoi caniatâd ar gyfer defnydd amgen, hynny yw, ar wahân i B1, B2 neu B8, ar gyfer tir ar safleoedd cyflogaeth a ddiogelir, gan gynnwys Parc Menai, mewn amgylchiadau arbennig. O ran y polisi, mae'n ymddangos bod y prawf hwn yn cael ei fodloni gan gynnig sy'n cydymffurfio ag un neu fwy o'r chwe maen prawf polisi. Mae barn gyfreithiol wedi egluro, er geiriad y canllawiau cynllunio atodol (CCA) ar newid defnydd cyfleusterau cymunedol ac ati, nad oes angen i gynigion gydymffurfio â mwy nag un maen prawf; nid yw'r Cyngor yn anghytuno â'r cyngor hwn.

10. Roedd y prawf dilyniannol yn asesu safleoedd eraill yn ogystal â'r rheini mewn defnydd addysg bellach neu addysg uwch ar hyn o bryd, ac ni chanfuwyd unrhyw safleoedd ar gael a fyddai'n addas ar gyfer y defnydd arfaethedig ac a fyddai'n bodloni anghenion yr apelydd. Felly, bodlonir maen prawf polisi 5, a thrwy hynny, mae'r datblygiad a gynigir yn cydymffurfio â Pholisi CYF 5 y CDLI yn ei gyfanrwydd, ac yn hynny o beth, polisïau cysylltiedig PS 13 a CYF 1. Hefyd, mae'r apelydd wedi darparu tystiolaeth y byddai'r cynnig yn bodloni meini prawf 1, 2 a 4 Polisi CYF 5. Nid oes gennyf unrhyw reswm i anghytuno â hyn.

Effaith ar ddefnyddwyr eraill y tir

11. Mae'r adeilad presennol yn Nhŷ Menai yn fawr, a phan oedd yn cael ei ddefnyddio fel swyddfa, gallai fod wedi cynnwys nifer sylweddol o weithwyr. Mae'r asesiad trafndiaeth a gyflwynwyd yn amcangyfrif y byddai'r defnydd addysgol a gynigir yn achosi llai o draffig i mewn ac allan o'r safle na defnydd busnes. Yn ystod y dydd, ac yn enwedig pan mae'r tywydd yn braf, byddai myfyrwyr yn gallu gadael y safle ar droed i gael rhywfaint o ymarfer corff ac awyr iach. Mewn amgylchedd mor braf sydd wedi'i dirlunio, mae'n debygol y bydd gweithwyr presennol y parc busnes yn gwneud yr un peth.
12. Fel y soniwyd yn gynharach, mae'r datblygiad ym Mharc Menai yn ddatblygiad dwysedd isel gyda llawer o fannau agored wedi'u rheoli. Mae'n eang gyda digon o le i ymdopi â cherddwyr ychwanegol a defnydd hamdden anffurfiol. Ar ben hynny, nid oes cofnod o unrhyw gwynion yn deillio o'r campws celf a dylunio presennol.
13. Yn fy marn i, ni fyddai nifer y cerddwyr a achosir gan y datblygiad a gynigir yn cynyddu i'r fath lefel, ac ni fyddai eu hymddygiad mor afreolus, fel y byddai'n cael effaith negyddol ar gymeriad yr ardal neu'n dod yn niwsans sylweddol. Ni fyddai'r datblygiad a gynigir yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder meddianwyr defnyddiau tir ac eiddo eraill nac ar nodweddion yr ardal leol oherwydd mwy o weithgarwch, aflonyddwch neu sŵn. Felly, byddai'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 2 y CDLI.

Ystyriaethau Eraill

14. Mae'r Cyngor yn pryderu mai costau yw'r prif yrrwr ar gyfer yr adleoli arfaethedig i Barc Menai, ac na roddwyd digon o ystyriaeth i b'un a yw'r lleoliad yn un cynaliadwy. Yn fy marn i, mae angen i'r prawf dilyniannol ystyried costau wrth ddarparu asesiad hyfywedd bras o'r safleoedd gwahanol; mae hyfywedd yn elfen gyfreithlon a hanfodol o'r rhan fwyaf o asesiadau safleoedd. Ar ben hynny, nid oedd y Cyngor o'r farn y gellid nodi unrhyw ddiffygion mewn trafndiaeth gynaliadwy a hygyrchedd fel rheswm dros wrthod.
15. Nid yw'n ymddangos i mi fod unrhyw wrthdaro â Chymru'r Dyfodol. Mae Polisi 6, Rhoi Canol Trefi yn Gyntaf, yn gofyn am ddefnyddio dull dilyniannol i lywio'r gwaith o ddod o hyd i'r lleoliad gorau ar gyfer datblygiadau fel y cynnig hwn. Mae hynny wedi'i wneud yn yr achos hwn.

Amodau

16. Rwyf wedi gosod amodau a awgrymwyd gan y Cyngor, yn ogystal â rhestru'r cynlluniau perthnasol. Bydd y rhain yn gwarchod iechyd a diogelwch y meddianwyr presennol a'r

amgylchedd rhag llygredd, ac yn diogelu rhywogaethau a warchodir. Hefyd, rwyf wedi gosod amod a awgrymwyd gan yr apelydd a fydd yn gwella hygyrchedd y safle ar droed ac ar feic yn unol â Pholisi PS 4 y CDLI. Byddai hyn yn cael ei weithredu'n bennaf ar hyd Ffordd y Parc o fynedfa'r parc busnes hyd at y gyffordd â Ffordd Penlan, fel y dangosir ar y lluniad a gyflwynwyd gan yr apelydd o'r enw 'Llwybr beicio Plas Menai'. Bydd y manylion llawn yn cael eu rhoi o fewn y cynllun gwaith cymeradwy ac nid oes angen cyfeirio at y lluniad hwnnw yn yr amod ei hun.

Casgliad

17. Rwyf o'r farn y byddai'r datblygiad a gynigir wedi'i leoli'n addas mewn perthynas â lleoliadau safleoedd addysg bellach ac addysg uwch eraill a gellir cyfiawnhau rhyddhau tir rhag defnyddiau cyflogaeth. Yn ogystal, ni fyddai'n cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder defnyddwyr tir neu eiddo lleol eraill.
18. Wrth wneud fy mhenderfyniad, rwyf wedi ystyried gofynion adran 3 ac adran 5 Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol (Cymru) 2015. Ystyriaif fod y penderfyniad hwn yn unol ag egwyddor datblygu cynaliadwy'r Ddeddf trwy ei gyfraniad tuag at un neu fwy o amcanion llesiant Gweinidogion Cymru.
19. Am y rhesymau a roddir uchod, caniatâf yr apêl. Rwyf wedi ystyried yr holl faterion a godwyd ac rwyf o'r farn nad yw'r un ohonynt yn ddigonol i wrthod y cynnig.

Síân Worden

Arolygydd

ATODLEN O AMODAU

- 1) Dechreuir y datblygiad heb fod yn hwyrach na phum mlynedd o ddyddiad y penderfyniad hwn.

Rheswm: Er mwyn cydymffurfio ag Adran 91 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990.

- 2) Gweithredir y datblygiad yn unol â'r cynlluniau a dogfennau cymeradwy canlynol:

Cynllun Lleoliad	GPM-CAP-XX-XX-DR-A-910003_P02_Ty Menai Location Plan
Cynllun arfaethedig y safle	GPM-CAP-XX-XX-DR-A-910004_P02_Parc Menai - Proposed Site
Man allanol ar gyfer biniau	GPM-CAP-XX-XX-DR-A-910006_P01_External bin store
Cynllun llawr gwaelod arfaethedig	GPM-CAP-Z2-00-DR-A-061002_P06_Ty Menai Gnd Prop
Cynllun llawr cyntaf arfaethedig	GPM-CAP-Z2-01-DR-A-061004_P05_Ty Menai First Prop
Edrychiadau arfaethedig	GPM-CAP-Z2-XX-DR-A-062002_P00_Ty Menai Prop Elevs

Llwybrau cylchrediad	BC-CAP-00-XX-DR-PM-00001 P07 Circulation routes
----------------------	---

Rheswm: Er mwyn sicrhau bod y datblygiad yn cael ei weithredu'n unol â'r dogfennau, cynlluniau a lluniadau cymeradwy a gyflwynwyd gyda'r cais.

- 3) Ni chaniateir i ddŵr wyneb oherwydd unrhyw gynnydd yn arwynebedd to'r adeilad neu arwynebau anhydraidd o fewn ei gwrtil ddraenio'n uniongyrchol neu'n anuniongyrchol i'r system garthffosiaeth gyhoeddus.

Rheswm: Er mwyn atal gorlwytho hydrologig y system garthffosiaeth gyhoeddus, i warchod iechyd a diogelwch preswylwyr a defnyddwyr tir presennol a sicrhau nad oes llygredd neu niwed i'r amgylchedd.

- 4) Rhaid i'r ymgeisydd gydymffurfio â gofynion y Cyngor a'r Argymhellion a nodir yn Rhan 5 o fewn y ddogfen Adroddiad Gwerthuso Ecolegol Rhagarweiniol (mis Gorffennaf, 2021) gan Capita, gan gynnwys cyflwyno Cynllun Gwella Bioamrywiaeth i'w gytuno'n ysgrifenedig â'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn dechrau unrhyw waith ar y safle.

Rheswm: Er mwyn diogelu rhywogaethau a warchodir.

- 5) Ni fydd y datblygiad a awdurdodir gan y caniatâd hwn yn cael ei ddefnyddio hyd nes y bydd cynllun gwaith wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol a'i gymeradwyo'n ysgrifenedig ganddo (gan gynnwys manylion cloddiau, gwaith cyrbau, draenio, wynebau, marciau traffig a ffyrdd, goleuadau stryd a thriniaethau terfynau) ynghyd â lluniadau a gwybodaeth dechnegol cysylltiedig i wella'r seilwaith ar gyfer cerddwyr a seiclo yn ardal Penrhosgarnedd a Pharc Menai (y "Gwaith"). Wedi hynny, bydd y Gwaith yn cael ei weithredu a'i gwblhau'n sylweddol yn unol â'r cynllun gwaith cymeradwy.

Rheswm: Er mwyn gwella hygyrchedd ar droed ac ar feic yn unol â Pholisi PS4 y CDLI.