

# Bae Hirael Bay

Bwrdd 1: beth ydi'r cynllun a sut y caiff ei weithredu?

Board 1: what are we doing and how are we doing it

## Pam ein bod yn gwneud y prosiect hwn? Why are we doing this project?

Mae Bae Hirael yn ardal bwysig ac amlwg sy'n llawn posibiliadau ar gyfer ei datblygu i greu cyfleoedd economaidd newydd i ddinas Bangor a'r cylch. Er mwyn ystyried y posibiliadau hyn bu Cyngor Gwynedd yn cydweithio â nifer o bartneriaid, yn cynnwys:

- Llywodraeth Cynulliad Cymru
- Cyngor Dinas Bangor
- Watkin Jones
- Stad y Penrhyn
- Prifysgol Bangor

Y nod yw siarad â'r gymuned leol i lunio gwledigaeth gytûn ar gyfer yr ardal - gwledigaeth a seiliwyd ar bosibiliadau ar gyfer greu cyfleoedd newydd a chwrdd ag anghenion lleol.

I grisialu'r syniadau gofynnwyd i BDP, ynghyd â Richard Broun Associates a Richard Baddeley & Company, ddatblygu Prif Gynllun uchelgeisiol sy'n cynnig gwledigaeth gyffrous, gynaliadwy a chyraeddadwy. Gwnaed dadansoddiad manwl o'r tir a'r posibiliadau ar gyfer datblygiadau cysylltiedig â'r môr. Y gobaith yw greu ardal hardd a deinamig ger y dŵr a fydd yn apelio i ymwelwyr a phobl leol fel ei gilydd, gan sbarduno adferiad economaidd a chreu gwaith yr un pryd.

Hirael Bay has been identified as an important and prominent area which could offer development potential to stimulate new economic opportunities within the city and the surrounding area. Gwynedd Council and various partners including:

- Welsh Assembly Government
- Bangor City Council
- Watkin Jones
- Penrhyn Estate
- Bangor University

have agreed to work in partnership to engage with the local community in an attempt to identify a shared vision for the area based on emerging opportunities and local needs.

To this end, BDP along with Richard Broun Associates and Richard Baddeley and Company have been commissioned to undertake a development Masterplan for the area with the aim of setting out an exciting, sustainable, and achievable vision for the area and assess land and marine based development opportunities. It is hoped to create a dynamic and visually pleasing waterside environment, which is attractive to visitors and local residents alike, as well as stimulating economic regeneration and the creation of employment opportunities in the area.

## Pwy ydy ni? Who are we?

Mae Richard Broun Associates yn rhoi cyngor ar faterion peirianyddol ac amgylcheddol, a Richard Baddeley & Company ar faterion masnachol ac eiddo.

Richard Broun Associates are providing engineering and environmental advice and Richard Baddeley and Company are advising us on commercial and property issues.

## Pa drefn a ddilynwn? How are we doing it?

Mae'r siart gyferbyn yn dangos sut y bwriadwn baratoi'r Prif Gynllun, a'r amserlen ar gyfer gwneud hynny.

The flow diagram shows you how we will produce the masterplan and the time frame that this will occur within.

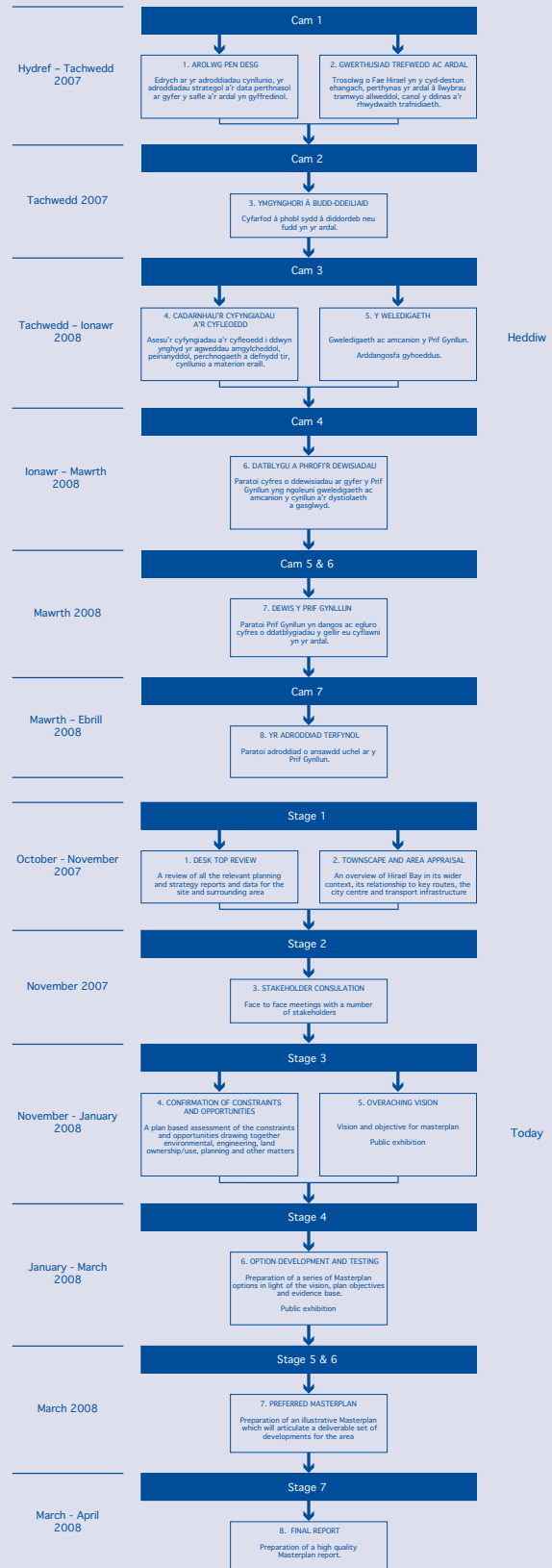
Hwn yw'r cyntaf o ddau gyfle sydd gennym i rannu ein syniadau a rhoi cyfle i chi fynegi barn am ddyfodol Bae Hirael.

This is the first of two opportunities for us to share our work with you and for you to provide us with your views on the future of Bae Hirael.

## Beth fydd yn digwydd ar ôl cwblhau'r Prif Gynllun? What happens when the masterplan is complete?

Caiff y Prif Gynllun ei ddefnyddio gan y gwahanol gyrff cysylltiedig â Bae Hirael fel gwledigaeth gytûn i ddatblygu'r ardal. Bydd yn dylanwadu ar benderfyniadau cynllunio pan gyflwynir cynigion datblygu. Ac felly mae'n bwysig fod y gymuned wedi ymwneud â'r broses o lunio'r Prif Gynllun, yn unol â gofynion y polisi perthnasol yng Nghynllun Datblygu Unedol arfaethedig Gwynedd.

The Masterplan will be used by the various organisations involved as an agreed vision for the development of Bae Hirael. Consideration of development proposals at planning application stages will be influenced by the master planning process, which was underpinned by community engagement, as required by the provisions of the relevant policy in the emerging Gwynedd Unitary Development Plan.



# Bae Hiraef Bay

Bwrdd 2: hyd a lled y prif gynllun

Board 2: the parameters of the masterplan

## Cyflwyniad

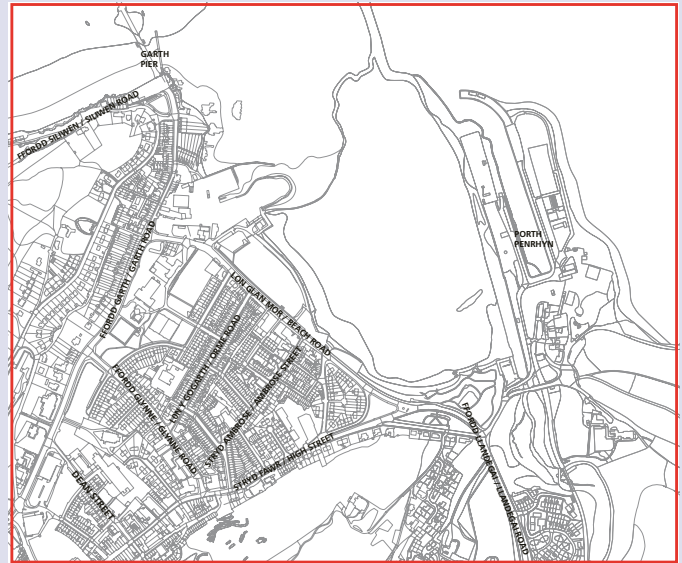
Mae'r Prif Gynllun yn canolbwyntio'n bennaf ar greu cyfleoedd ar gyfer datblygiadau ffsegol newydd ac ychwanegu gwerth at y pethau sydd eisoes yn bodoli.

Mae rhannau o ardal yr astudiaeth na ellir eu newid ac felly na all y Prif Gynllun ddylanwadu arnynt. Y rhain sydd yn eu hanfod yn diffinio hyd a lled y Prif Gynllun a'r cyfleoedd a fydd ar gael.

## Introduction

The masterplan focuses predominately upon creating new physical development opportunities and nurturing and adding value to those that already exist.

There are particular elements of the study area that are fixed and as such cannot be influenced by the masterplan, these essentially help identify the parameters of the masterplan and subsequently define the opportunities.

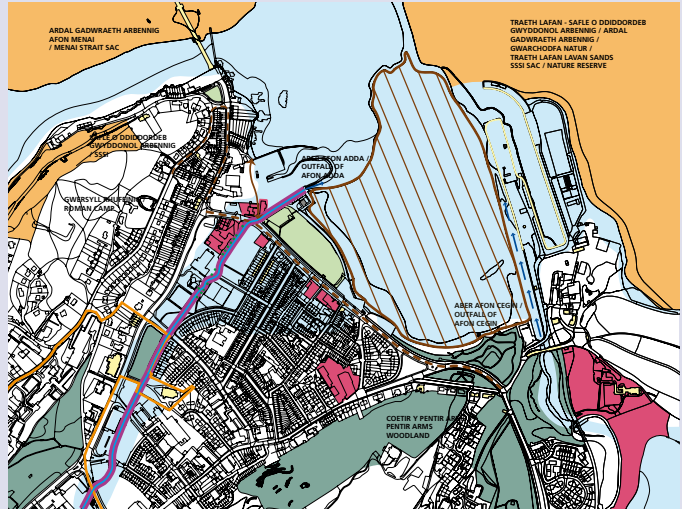


## Y Cyfyngiadau

Mae'r cynllun gyferbyn yn dangos y cyfyngiadau ar ddatblygu. Gwyddom na all y Prif Gynllun ddylanwadu ar yr elfennau yma, neu bydd angen pwyso a mesur ymhellach er mwyn penderfynu i ba raddau y byddant yn dylanwadu ar unrhyw gyfleoedd datblygu.

## Constraints Plan

The plan opposite highlights the known constraints to development. These are elements that we cannot influence through the masterplan or will need further assessment in determining how much they will have an impact in realising any development opportunities.



## Y Cyfleoedd

O edrych ar y cyfyngiadau datblygu, mae hyn yn ein tywys i gyfeiriad yr ardaloedd lle mae posibiladau arwyddocaol. Bydd y cyfleoedd allweddol hyn yn dylanwadu ar weithrediad y Prif Gynllun.

## Opportunities Plan

The constraints to development provide us with an indication of where the significant areas of opportunity are within the Bay. These key opportunities will influence the development of the masterplan.



▬ Ffin Ardal yr Astudiaeth ▬ Study Area Boundary

- ▬ Ardal Flogyllt C2
- ▬ Ardaloedd a ddiroddir fel yn farnu apored yn ôl y Cynllun Datblygu Lloeddol
- ▬ Ardaloedd prifffordd eiddo ansefydlog
- ▬ Gochymyn Caelewrth Cood
- ▬ Ardal Gadeirfaeth
- ▬ Ardal o Ddi-ddordeb Gwyddonol Aherenyg / Ardal Gadeirfaeth Aherenyg
- ▬ Adnwyddiaeth rhwyngol
- ▬ Ardal a all bod wedi ei tygu
- ▬ Cyfyngiadau prifffordd
- ▬ Heol bwrdd gwyddonol
- ▬ Rhwydwrth cyswllt i ddiroddir Aherenyg
- ▬ Iddioedd a'r prif wneudwr
- ▬ Tŷ yn neiglo trwydded part
- ▬ Afon Adfa
- ▬ Bydd angen hyspwrdd 7m bob ochr i Afon Adfa
- ▬ Ffordd zone C2
- ▬ Areas recommended for allocation in DDP as open space
- ▬ Other significant areas of green space
- ▬ Tree preservation order
- ▬ Conservation area
- ▬ Site of Special Scientific Interest / Special Area of Conservation
- ▬ Listed structures
- ▬ Potentially contaminated area
- ▬ Highway constraints
- ▬ Public right of way
- ▬ A Channel will need to be retained for the outfall of the Afon Cegin
- ▬ Utilities infrastructure
- ▬ Third party land holdings
- ▬ Afon Adfa
- ▬ A Tŷ assessment will be required on either side of the Afon Adfa

- ▬ Cyfleoedd datblygu o'r hyspwrdd
- ▬ Cyfleoedd datblygu potensial
- ▬ Strydau ffurfiol / ardaloedd gwerthfawr / ddiroddir
- ▬ Iddioedd ansefydlog
- ▬ Cynlluniau pwyso
- ▬ Afon Adfa
- ▬ Marina potensial
- ▬ Known Development Opportunities
- ▬ Potential Development Opportunities
- ▬ Structural Heritage of Value/Heritage
- ▬ Significant Open Space
- ▬ Importance of Connection
- ▬ Afon Adfa
- ▬ Potential Marina

# Bae Hirael Bay

## Bwrdd 3: y weledigaeth

## Board 3: the vision

### Y weledigaeth

Rhyddhau posibiliadau heb eu sylweddoli ym Mae Hirael drwy gyfres o ddatblygiadau ansawdd uchel a chynaliadwy a fydd yn trawsnewid yr ardal gan greu cyrchfan unigryw a wna gyfraniad nodedig maes o law i'r Ddinas a'r Isranbarth cyfan.

### Vision

The undiscovered potential of Bae Hirael will be realised through a series of high quality and sustainable developments that will transform the area into a unique destination, which ultimately makes a distinctive contribution to the wider City and Sub Region.

### Amcanion

Caiff y weledigaeth ar gyfer Bae Hirael ei gwireddu drwy gwrdd â'r chwe amcan isod yn y Prif Gynllun:

1. Hyrwyddo twf cynaliadwy yn y Ddinas gan adnabod y cyfleoedd datblygu a fydd yn denu'r buddsoddiad mwyaf, a chydabod swyddogaeth Bangor fel prif ganolfan fusnes a dysg yr Isranbarth.
2. Cydnabod gwerth a phosibiliadau Hirael o safbwynt hamdden a thwristiaeth a diffinio swyddogaeth Bangor fel cyrchfan hamdden.
3. Gwella'r llwybrau cerdded yn ardal y Bae ac i Ganol y Ddinas a gwella ansawdd y profiad.
4. Gwarchod asedau naturiol ac adeiledig yr ardal a gwella ansawdd datblygiadau newydd.
5. Sicrhau fod pawb yn cael y cyfle i fyw mewn tŷ braf a fforddiadwy.
6. Sicrhau fod trigolion lleol yn cael y budd mwyaf posibl a chyfle i ffurfio'r math o gymuned y bydd pobl yn awyddus i fyw, gweithio a hamddena ynddi.

### Objectives

The vision for Hirael Bay will be delivered by meeting the following six masterplan objectives:

1. Promote the sustainable growth of the City, identifying development opportunities that maximise investment and recognise the role of Bangor as the principal centre of business and learning within the Sub-Region.
2. Realise the recreational value and tourism potential of Hirael and define a role for Bangor as a leisure destination.
3. Improve pedestrian linkages within the Bay and to the City Centre and enhance the quality of experience.
4. Safeguard the area's natural and built assets and enhance the quality of new development.
5. Ensure that everybody has the opportunity to live in a decent and affordable home.
6. Ensure maximum benefit for local residents and shape the kind of community where people wish to live, work and spend their leisure time



Mae'r fflatiau llaid yn bwysig iawn i fyd natur. The mud flats provide an environmental resource.



Mae adeiladau rhestredig, hanesyddol bwysig, i'w cael ym mhob rhan o ardal yr astudiaeth. Listed buildings are located across the study area providing an important historic setting.



Erbyn hyn mae dinas Bangor yn falch iawn o Bier Y Garth. Garth Pier today remains a symbol of Bangor's civic pride.



Yn ardal yr astudiaeth mae'r tai yn amrywio'n fawr o ran arddull ac oedran. Large areas of the study area are dominated by a diverse housing stock of differing styles and ages



Mae golygfeydd pwysig ac unigryw o'r arfordir deniadol yn ardal yr astudiaeth. A number of important view corridors frame the unique and attractive coastal environment.



Mae gweithgareddau Porth Penrhyn yn bwysig i'r economi leol ac yn cyfrannu'n werthfawr at dreftadaeth yr ardal. The activities at Porth Penrhyn are important to the local economy and have local heritage value.



Mae Stryd y Deon a phen gogleddol Y Stryd Fawr yn fannau trawsnewid pwysig rhwng ardal yr astudiaeth a chanol y ddinas. Dean Street and the northern end of the High Street provides a critical transition between the study area and the city centre.



# Bae Hirael Bay

Bwrdd 4: syniadau ar gyfer datblygu

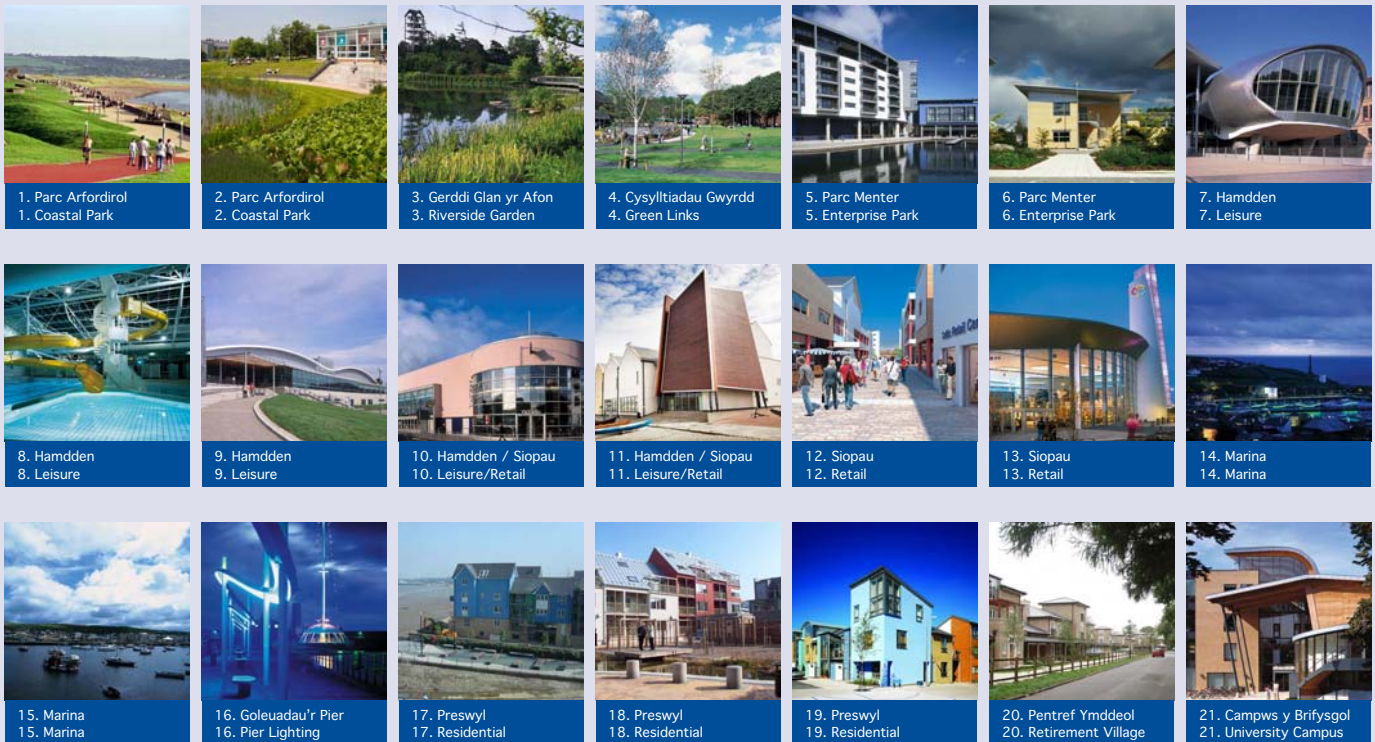
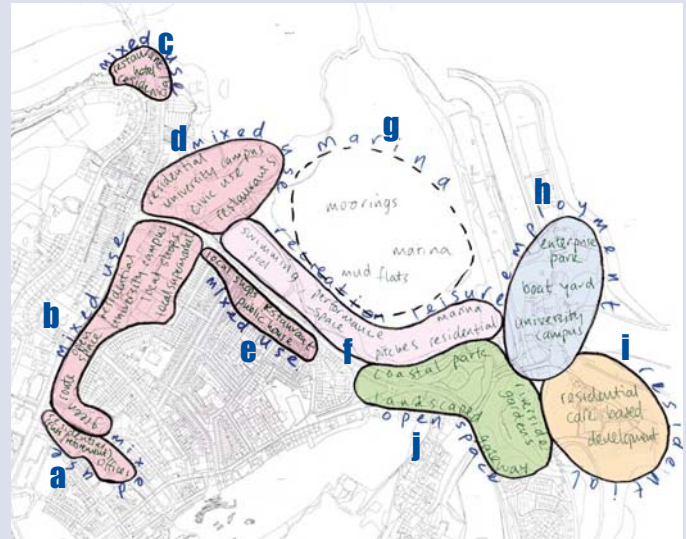
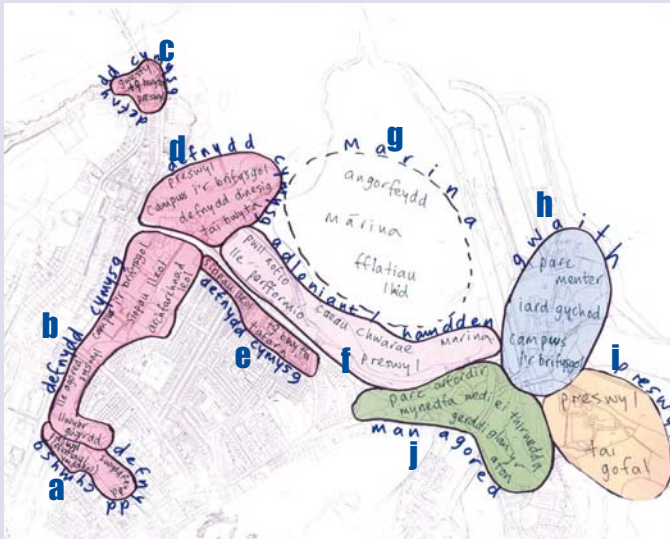
Board 4: development concepts

## Syniadau ar gyfer datblygu

Mae gwledigaeth ac amcanion y Prif Gynllun yn caniatáu inni ddechrau ystyried pa fath o ddatblygiadau a fyddai o gymorth i greu cyrchfan unigryw a deniadol, ynghyd â dyfodol llwyddiannus i Fae Hirael. Mae'r cynllun syniadau ar gyfer datblygu yn edrych ar wahanol bosibiliadau ac yn dangos enghreifftiau o ddatblygiadau tebyg llwyddiannus.

## Development Concepts

The vision and objectives of the masterplan allows us to begin to define the type of development that will help create a unique and attractive destination and secure a successful future for Hirael Bay. These types of development are examined by the development concept plan and examples of similar successful developments.



### Eich Sylwadau Chi a'n Cwestiynau Ni

Prif bwrpas yr arddangosfa hon yw rhannu'r gwaith a wnaethom hyd yma ar greu gweledigaeth, diffinio'r amcanion ac adnabod cyfleoedd datblygu ym Mae Hirael a rhoi cyfle i chi gyflwyno sylwadau am gynnwys yr arddangosfa.

Mae'n bwysig iawn eich bod yn cael LLEISIO BARN am y pethau a nodir. Hoffem pe baech yn llenwi ein holiadur byr, sydd ar gael gan unrhyw aelod o dim yr arddangosfa, a'i dychwelyd atom erbyn 14 Chwefror 2008.

Mae'r holiadur yn cynnwys yn cynnwys naw cwestiwn naw cwestiwn y mae'n bwysig eu hystyried wrth lunio gweledigaeth gytûn ar gyfer Bae Hirael a pha fath o ddatblygiadau sy'n dderbyniol, ac yn lle, er mwyn gweddnewid yr ardal i greu cychfan unigryw a deniadol, ac ardal breswyl o ansawdd uchel.

### Ein cwestiynau

1. Mae ein gweledigaeth wedi ei llunio i greu cymdogaeth leol a fydd hefyd yn ffofws i ardal ehangach y ddinas gyfan. Ydych chi'n cytuno â'r dull hwn o weithredu?
2. Ydi'r weledigaeth yn adlewyrchu'n gywir eich barn am ddyfodol dinas Bangor a Bae Hirael?
3. Pa amcanion ddylai gael blaenoriaeth yn eich barn chi?
4. A oes ystyriaethau pwysig eraill ar gyfer dyfodol Bae Hirael y dylem eu hadlewyrchu yn ein blaenoriaethau?
5. Rydym wedi adnabod nifer o ardaloedd datblygu (bwrdd 4). Ydych chi'n cytuno â'r rhain?
6. A oes unrhyw gyfleoedd eraill y dylem eu hystyried?
7. Mae'r ardaloedd datblygu a welir ar fwrdd 4 yn nodi'r gwahanol ddefnydd a gweithgareddau y teimlwn y byddent yn briodol yn yr ardaloedd hynny. Ni chaiff pob un ohonynt eu cynnwys yn y Prif Gynllun terfynol. Byddem felly yn hoffi cael gwybod pa fath o ddefnydd a gweithgareddau yr hoffech ei weld yn y manau canlynol:
  - a) **Stryd y Deon** – datblygiad defnydd cymysg (tai a swyddfeydd)
  - b) **Flordd y Garth** – datblygiad defnydd cymysg (manau agored, tai, campws i'r brifysgol, siopau lleol, archfarchnad leol)
  - c) **Y Pier** – datblygiad defnydd cymysg (gwestai, tai bwyta, preswyl)
  - d) **Iard Gychod Dickies** – datblygiad defnydd cymysg (tai, campws i'r brifysgol, defnydd dinesig, tai bwyta)
  - e) **Ar hyd Lôn Glan y Môr** – ailddatblygu ar gyfer defnydd cymysg (siopau lleol, tai bwyta a thafarn)
  - f) **Lôn Glan y Môr ac o amgylch y Bae** – hamdden ac adloniant (pwll nofio, lle perfformio, caeau chwarae, defnydd cysylltiedig â'r marina, preswyl)
  - g) **Marina arfaethedig** (marina, angorfeydd, fflatiau llaid)
  - h) **Porth Penrhyn** – datblygiadau greu gwaith (parc menter, iard gychod, campws i'r brifysgol)
  - i) **Plas-y-Coed** – datblygiad preswyl / tai gofal
  - j) **Gerddi Pen-y-Bryn ac o amgylch Afon Cegin** – gwella'r manau agored (parc arfordirol, gerddi glan yr afon, mynedfa wedi ei thirwedd)
8. O blith y posibiladau a nodwyd, pa un sy'n cynnig y cyfle datblygu gorau i'r ddinas yn eich barn chi?
9. Mae'r lluniau o arferion da a welir ar fwrdd 4 yn dangos enghreifftiau o'r math o ddatblygiadau y credwn y byddent yn briodol yn y manau a nodwyd yng nghwestiwn 7 ac fel rhan o'r cynllun datblygu yn ei gyfarwydd. Beth ydych chi'n eu hoffi a pha bethau nad ydych yn eu hoffi?

Bydd y byrddau arddangos i'w gweld yn Llyfrgell Bangor o 1 Chwefror 2008 tan 8 Chwefror 2008. Gellir eu gweld hefyd ar wefan Cyngor Gwynedd - [www.gwynedd.gov.uk/baehirael](http://www.gwynedd.gov.uk/baehirael)

Cyhoeddir canlyniadau'r ymgynghori mewn adroddiad a osodir ar wefan Cyngor Gwynedd erbyn 25 Chwefror 2008. Bydd eich sylwadau hefyd yn bwydo mewn i'r Prif Gynllun a byddwn yn ymgynghori ynghylch y Prif Gynllun ym Mawrth 2008.

### Your Comments and Our Questions

The main purpose of this exhibition is to share the work we have done to develop the Hirael Bay vision, objectives and early development opportunities and for you to give us your comments and thoughts on the information contained in the exhibition.

It is very important, therefore, that YOU HAVE YOUR SAY on the information exhibited today, and we would be grateful if you could fill in our short questionnaire, available from any one of our team members, and return it to us by 14 February 2008.

The questionnaire is based around 9 questions that we think are important to us in agreeing a vision and the location and types of development that will transform Hirael Bay into unique and attractive destination as well as a high quality residential neighbourhood.

### Our Questions

1. Our vision has a local neighbourhood angle and a wider city focus – do you agree with this approach.
2. Does the vision accurately reflect your view on what the future of Bangor and Hirael Bay should be?
3. Which of the objectives do you see being more of a priority?
4. Are there any other important considerations for the future of Hirael Bay that we need to reflect in our objectives?
5. We have identified a number of development areas (board 4), do you agree with these?
6. Are there any more opportunities that you think we need to consider?
7. The development areas that we have identified on board 4 suggest a range of uses/activities that we feel would be appropriate at these locations – not all of these will be included in the final masterplan, so we would be grateful if you could specify your preferred mix of uses/activities for the following areas:
  - a) **Dean Street** – mixed use development (housing and offices)
  - b) **Garth Road** – Mixed use development (open space, housing, university campus, local shops, local supermarket)
  - c) **The Pier** – Mixed use development (hotels, restaurants, residential)
  - d) **Dickies Boat Yard** – mixed use development (housing, university campus, civic uses, restaurants)
  - e) **Beach Road Frontage** – redevelop for mixed use development (local shops, restaurants and public house)
  - f) **Beach Road and around the Bay** – recreation/leisure (swimming pool, performance space, playing pitches, marina related uses, residential)
  - g) **Proposed marina** (marina, moorings, mud flats)
  - h) **Port Penrhyn** – employment based development (enterprise park, boatyard, university campus)
  - i) **Plas-y-Coed** – residential / care based development
  - j) **Pen-y-Bryn gardens and around the Afon Cegin** – open space improvements (coastal park, riverside gardens, landscape gateway)
8. In view of the opportunities presented, what do you think would be the one most significant development opportunity for the City?
9. The best practice photos on board 4 show examples of the types of development that we feel are appropriate for the areas set out in question 7 and the development concept plan – what do you like and what don't you like?

The exhibition boards will be on display at Bangor Library from 1st February 2008 to 8th February 2008 and available to view on Gwynedd County Council's website at [www.gwynedd.gov.uk/hiraelbay](http://www.gwynedd.gov.uk/hiraelbay)

The results of the feedback from this exhibition will be provided in a report and posted on Gwynedd County Council's website by 25th February 2008. They will also inform the masterplan options which we will also consult you upon in March 2008.

