PWYLLGOR CYNLLUNIO DYDD LLUN, 20 MAI 2019

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Elwyn Edwards, Louise Hughes, Simon Glyn, Anne Lloyd Jones, Berwyn Parry Jones, Elin Walker Jones, Eric M Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Cefnogi Aelodau)

1. ETHOL CADEIRYDD

Penderfynwyd: Ail ethol y Cynghorydd Elwyn Edwards yn Gadeirydd i'r Pwyllgor hwn am y flwyddyn 2019/20.

2. ETHOL IS-GADEIRYDD

Penderfynwyd: Ethol y Cynghorydd Eric Merfyn Jones yn Is Gadeirydd i'r Pwyllgor hwn am y flwyddyn 2019/20

3. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Menna Baines a'r Cynghorydd Peter Garlick

4. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Datganodd yr aelod canlynol fuddiant personol, yn yr eitem ganlynol am y rheswm a nodir:

- Y Cynghorydd Edgar Owen yn eitem 7.2 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C19/0169/19/AM oherwydd bod gwraig ei fab yn gweithio i'r ymgeisydd

  Roedd yr aelod o'r farn ei fod yn fuddiant a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais

(b) Datganodd yr aelodau canlynol eu bod yn aelodau lleol mewn perthynas â'r eitemau a nodir:

- Y Cynghorydd Edgar Owen (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn 7.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio C18/0993/26/LL)
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 7.5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0328/11/LL)

Ymneilltuodd yr Aelodau i ochr arall y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau dan sylw ac ni fu iddynt bleidleisio ar y materion hynny.

5. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

6. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 29 Ebrill 2019, fel rhai cywir.

7. CEISIADAU AM GANIATÂD CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

8. CAIS RHIF C18/0993/26/LL - TIR GER HEN GAPEL, FFORDD WAUNFAWR, CAEATHRO, CAERNARFON

Diwygio amod rhif 1 o ganiatâd cynllunio C09A/0412/26/LL er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i ddechrau'r gwaith am 5 mlynedd ychwanegol

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan atgoffa'r aelodau fod y cais wedi ei ohirio ym Mhwyllgor 29.4.19 er mwyn caniatáu i'r Swyddogion Cynllunio ystyried sylwadau hwyr yr Uned Iaith.

Amlygwyd bod y cais yn ei gyfanrwydd wedi ei leoli oddi fewn i ffin datblygu Caeathro fel y'i cynhwysir yn y CDLl mewn man gweddol amlwg yng nghanol y pentref. Nodwyd nad oedd dyluniad, edrychiadau, deunyddiau, cynllun na ffurf y tai wedi newid ers i'r cais blaenorol gael ei ganiatáu yn 2014 ac felly ystyriwyd fod y bwriad yn parhau i fod yn dderbyniol.

Adroddwyd bod y datblygiad yn cynnwys 4 tŷ fforddiadwy sydd yn gyfystyr a 33%. Gan nad oedd prisiad swyddogol er mwyn sefydlu pris marchnad agored y tai wedi ei dderbyn nodwyd y byddai angen i'r datblygwr gytuno ar y pris gyda'r Adran Cynllunio er mwyn pennu disgownt priodol ar gyfer y tai fforddiadwy. Amlygwyd y gellid gwneud hynny drwy amod priodol fyddai yn sicrhau tai fforddiadwy.

Wrth ystyried materion darpariaeth addysgol rhagwelwyd y byddai cyfanswm o 15 disgybl ysgol gynradd yn deillio o'r cais yma ar gyfer 12 tŷ, ynghyd â datblygiad arall gan yr ymgeisydd ym Mhontnewydd am 29 o dai. Amlygwyd bod Ysgol Bontnewydd, sef yr ysgol ddalgylch, gyda chapasiti ar gyfer 182 disgybl (167 ar hyn o bryd). O ganlyniad, ni fyddai angen cyfraniad ariannol ar gyfer darpariaeth addysgol gan na fydd derbyn 15 disgybl ychwanegol yn mynd tu hwnt i'r capasiti.

Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt egwyddor, lleoliad, graddfa, dwysedd, mwynderau gweledol / preswyl, diogelwch ffyrdd a materion isadeiledd ac yn unol â'r polisïau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd asiant yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y cais eisoes wedi cael ei adnabod fel un addas ac wedi ei ganiatáu

yn 2014
- Ei fod wedi ei leoli o fewn y Cynllun Datblygu
- Oherwydd cyfnod heriol yn y maes adeiladu nid oedd y datblygwr wedi gallu gweithredu o fewn y cyfnod ac felly yn gwneud cais am estyniad amser
- Nad oedd dim addasiadau i'r cais gwreiddiol
- Y byddai'r datblygwr yn defnyddio contractwyr lleol a deunyddiau lleol

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod angen tai yng Nghaeathro
- Ei fod yn gefnogol i'r datblygiad

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(d) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â phryderon llifogydd ar y safle, amlygwyd bod y Swyddogion Cynllunio wedi ymgynghori gyda Dŵr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru oedd yn fodlon gyda'r mesurau lliniaru a'r amodau perthnasol oedd wedi ei cynnig

(dd) Mewn ymateb i sylw ynglŷn â'r angen statudol i ddarparu safle chwarae saff ac nad oedd mynegi bod gerddi preifat y tai newydd yn ymateb digonol i hynny, amlygwyd bod y Swyddogion Cynllunio wedi ymgynghori gyda'r swyddogion perthnasol oedd yn cadarnhau bod cae chwarae sylweddol eisoes yn bodoli gyferbyn a'r lleoliad a bod hwn yn ddigonol.

Mewn ymateb i sylw pellach ynglŷn â rhoi darpariaeth ar y cae chwarae, nodwyd bod y llecyn chwarae yn rhesymol fel ag yr oedd.

(e) Mewn ymateb i awgrym i blannu coed fyddai efallai yn effeithiol fel dull naturiol o atal llifogydd cyfeiriwyd at yr amod i gyflwyno cynllun tirweddu.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i gynnwys yr amodau canlynol:

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Trafnidiaeth.
4. Cyfoeth Naturiol Cymru.
5. Uned Rheoli Risg Llifogydd ac Erydiad Arfordirol.
6. Tirweddu.
7.Cyflwyno Cynllun Rheolaeth Ecolegol ynghyd a Chynllun Rheolaeth Amgylcheddol Adeiladu.
8. Deunyddiau/llechi.
9. Tynnu hawliau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
10. Amod sicrhau bod y 4 tŷ yn fforddiadwy drwy gyflwyno cynllun tai fforddiadwy.
11. Amod sicrhau bydd enwau Cymraeg yn cael eu defnyddio ar gyfer y datblygiad newydd, enwau tai a stryd(oedd).

9. CAIS RHIF C19/0169/19/AM - GYPSY WOOD, BONTNEWYDD

Cais amlinellol ar gyfer codi annedd menter wledig

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio ar alw'r Aelod Lleol. Eglurwyd bod y penderfyniad wedi ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio 29.04.2019 er mwyn asesu cynnwys llythyr hwyr a dderbyniwyd gan gyfreithiwr perchennog y tir. Roedd y llythyr yn nodi bod perchnogion y tir am drosglwyddo'r busnes i'r ymgeiswyr a gwerthu'r rhan o dir y bwriedir adeiladu'r tŷ oedd yn destun y cais i'r ymgeiswyr.

Adroddwyd bod safle'r cais wedi ei leoli oddeutu 250m i ffwrdd o ffin ddatblygu pentref Bontnewydd, ac yn nhermau'r Cynllun Datblygu Lleol, roedd wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored. Yn sgil yr angen i gynnal a gwarchod cefn gwlad roedd angen cyfiawnhad arbennig iawn dros ganiatáu adeiladu tai newydd yno. Nodwyd bod Polisi PS17 o'r Cynllun Datblygu Lleol yn datgan mai dim ond datblygiadau tai a oedd yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy, fyddai'n cael eu caniatáu yng nghefn gwlad agored.

Tynnwyd sylw bod paragraff 4.3.1 o'r NCT6 yn nodi mai un o'r ychydig sefyllfaoedd lle gellid cyfiawnhau datblygiad preswyl newydd ar ei ben ei hun yng nghefn gwlad agored oedd pan fo angen llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu man gwaith neu'n agos ato. Ymhelaethwyd bod yr angen hanfodol am lety yn dibynnu ar anghenion y fenter wledig dan sylw, ac nad ar ddewis nac amgylchiadau personol yr ymgeisydd.

Nodwyd, petai'r sefyllfa perchnogaeth tir a'r busnes yn newid yn swyddogol yn y dyfodol yna byddai'n ofynnol ail-asesu'r bwriad yn ei gyfanrwydd yn erbyn y rhannau perthnasol o NCT 6. Adroddwyd ei bod yn gynamserol ac amhriodol i asesu sefyllfa i'r dyfodol gan nad oedd sicrwydd bod hyn am ddigwydd. Pe byddai sefyllfa'r berchnogaeth yn newid yn swyddogol yn y dyfodol yna byddai'n ofynnol i'r ymgeiswyr ddarparu'r wybodaeth briodol ar gyfer ail-asesu'r cais yn ei gyfanrwydd.

Tynnwyd sylw at baragraff 4.11 o'r NCT 6 sydd yn nodi bod rhaid darparu tystiolaeth nad oes unrhyw annedd/anheddai neu adeiladau eraill y gellid eu haddasu i fodloni'r angen. Os oes annedd/anheddau ar y fenter yn bodoli yn barod yna byddai angen dangos pam na ellid defnyddio'r rhain i ddiwallu anghenion y fenter ar gyfer gweithiwr preswyl, a pham na ellid aildrefnu trefniadau llafur neu breswyl er mwyn sicrhau bod y llety presennol yn diwallu anghenion y fenter heb fod angen annedd arall.

Ystyriwyd bod y bwriad o godi annedd menter wledig yng nghyswllt y busnes ar y safle yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLl ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.

Mynegodd yr Uwch Gyfreithiwr mai'r tir sydd wedi ei drosglwyddo i'r ymgeisydd ac nid y busnes, a gydag addasiadau wythnosol yn dod i law, anodd yw asesu'r sefyllfa. Awgrymwyd mai'r datrysiad gorau fyddai cyflwyno cais o'r newydd pan fydd y busnes wedi ei drosglwyddo i'r ymgeisydd yn ei gyfanrwydd

(c) Amlygwyd bod yr Aelod Lleol yn gefnogol iawn i ganlyniad ffafriol yn dilyn y wybodaeth ddiweddaraf a ddaeth i law.

(ch) Cynigiwyd ac eiliwyd i wrthod y cais

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod yr argymhelliad i wrthod yn cyd-fynd a'r polisïau perthnasol
- Y byddai caniatáu yn gosod cynsail beryglus
- Nid yw'r angen wedi ei brofi

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chynnig argymhelliad gwahanol petai'r busnes wedi ei drosglwyddo yn llawn, nododd y Rheolwr Cynllunio y byddai angen cwblhau profion a chasglu tystiolaeth ychwanegol.

(dd) PENDERFYNWYD gwrthod y cais am y rhesymau isod

- Mae'r safle wedi ei leoli yng nghefn gwlad agored o safbwynt polisi cynllunio, ac mae'r datganiad cynllunio ac arfarniad tŷ menter wledig yn cadarnhau fod unigolion sydd yn berchen a 50% o'r busnes menter wledig, yn berchen y tir ble leolir y busnes ac yn byw o fewn eiddo sydd wedi ei leoli ar y safle yn barod. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol felly o'r farn fod unrhyw angen swyddogaethol sy'n bodoli gyda'r busnes ar y safle wedi ei ddiwallu'n barod ac y byddai codi annedd ychwanegol ar y safle yma felly yn groes i ofynion polisïau PCYFF 1 a PS17 o'r CDLl ynghyd â pharagraffau 4.2.36 - 37 o Bolisi Cynllun Cymru, rhan 4.3.1 o NCT 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy a rhan 2.13 o Arweiniad Ymarferol NCT 6.

- Mae'r fynedfa bresennol a fwriedir ei ddefnyddio i wasanaethu'r bwriad gerbron yn israddol o ran gwelededd tua chyfeiriad Bontnewydd. I'r perwyl hyn, mae'r bwriad yn groes i ofynion polisi TRA 4 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a Môn 2017 o ran sicrhau diogelwch ffyrdd.

10. CAIS RHIF C19/0087/25/R3 - YSGOL Y FAENOL, PENRHOS ROAD, PENRHOSGARNEDD

Dymchwel Canolfan Penrhosgarnedd ac adeiladau canolfan cymunedol newydd ac ehangu Ysgol y Faenol, ffordd mynediad newydd ynghyd a maes parcio

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Roedd yr aelodau wedi ymweld â'r safle

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ail drefnu a chyfuno safleoedd Ysgol y Faenol a'r Ganolfan Gymunedol ym Mhenrhosgarnedd. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli mewn ardal anheddol gyda'r rhan fwyaf ohono o fewn ffin ddatblygu Canolfan Isranbarthol Bangor fel y caiff ei ddiffinio gan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn. Amlygwyd bod y bwriad yn cynnwys y nodweddion canlynol :

- dymchwel y ganolfan gymunedol bresennol
- creu maes parcio ar safle'r ganolfan gymunedol – fe fydd prif fynedfa gerbydol yr ysgol yn symud i fynedfa'r maes parcio ac fe fydd 60 gofod parcio a 7 man gollwng yno
- creu ffordd gyswllt yn arwain o'r maes parcio at safle presennol yr ysgol (fe fyddai hwn y tu allan i ffin ddatblygu'r ddinas) – bydd pedwar gofod parcio ar gyfer yr anabl ger yr adeilad
- cau'r brif fynedfa ar gyfer cerddwyr ac agor un newydd 55m i'r gorllewin
- dymchwel adeiladau allanol i'r cefn o'r ysgol
- codi estyniadau i'r adeilad presennol gan gynnwys gofod ychwanegol ar gyfer canolfan gymunedol newydd.

Adroddwyd bod Polisi ISA 2 o'r CDLL yn gefnogol i ddarparu cyfleusterau cymunedol newydd ac ystyriwyd bod y cynnig yn cwrdd â holl feini prawf y polisi hwnnw. Er i ôl troed yr adeilad newydd fod rhyw draean yn fwy na'r adeiladau presennol, ystyriwyd bod y dyluniad yn welliant pensaernïol ar yr adeiladau di-nod presennol. Oherwydd natur drefol y safle, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn debygol o achosi effeithiau andwyol annerbyniol hirdymor i drigolion gerllaw na'r gymuned yn gyffredinol, er yn anorfod, bydd peth cynnydd mewn sŵn ac aflonyddwch. Ategwyd y byddai modd rheoli unrhyw effeithiau niweidiol drwy osod amodau priodol ar y datblygiad.

Mewn ymateb i sylwadau hwyr gan Chwaraeon Cymru awgrymwyd mai ymarfer desg oedd wedi ei weithredu gan Chwaraeon Cymru ac nad oeddynt yn gyfarwydd â'r safle. Ategwyd bod y bwriad yn gwella'r adnoddau, yn welliant sylweddol i'r llecyn chwarae ac yn dderbyniol o ran mwynderau gweledol.

(a) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(b) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â diffyg ymateb gan rai asiantaethau ac a ddylid bwrw ymlaen heb eu sylwadau, adroddwyd bod y sefyllfa o beidio derbyn sylwadau yn eithaf cyffredin a'r tebygolrwydd yw y byddai ymateb neu sylw wedi ei dderbyn petai pryderon gan yr asiantaethau hyn. Nid oedd gan y Rheolwr Cynllunio farn ar yr awgrym bod rhai o'r asiantaethau hynyn methu ag ymateb oherwydd pwysau gwaith.

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â pharchu'r amod archeolegol, nododd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd yn ymwybodol o'r amod yma.

(c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â llygredd golau a'r effaith debygol ar yr amgylchedd naturiol sydd yn ffinio'r datblygiad, cyfeiriwyd at baragraff 5.8 o'r adroddiad lle nodi'r bod bwriad gan y datblygwr i osod goleuadau LED ar bolion ac ar folardiau sydd wedi eu dylunio i liniaru llygredd goleuni. Eglurwyd bod potensial i lygredd goleuni fod yn niwsans i drigolion ac i niweidio bywyd gwyllt. Ystyriwyd y byddai'n rhesymol gosod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gyflwyno cynllun goleuo manwl i sicrhau na fydd niwed annerbyniol yn deillio o'r agwedd hon.

(dd) Mewn ymateb i sylw gan Chwaraeon Cymru y byddai'r datblygiad yn gyfrifol am golli cae chwarae a chwrt gemau ynghyd a'r angen statudol i warchod isafswm gofynnol o ran maint y cae chwarae, nododd y Rheolwr Cynllunio bod llawer o'r safle fel y mae yn anaddas ar gyfer cynnal chwaraeon gan ei fod ar lethr. Ategwyd bod y pryderon wedi eu cyfarch ac y byddai'r ddarpariaeth a gyflwynir gyda'r cynllun yn welliant sylweddol - yn gynnydd o 300m2.

(e) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Bod angen sicrwydd y gall y ganolfan gymunedol barhau fel safle sydd yn agored i'r cyhoedd ar gyfer oriau a chyfnodau tu hwnt i amserlen yr ysgol
- Bod y datblygiad yn brosiect cyffrous
- Bod cyfle yma i dacluso'r safle
- Bod y cynlluniau yn gwella diogelwch ffyrdd

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais gan ddirprwyo'r hawl i'r Uwch Swyddog caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r cyfnod ail-ymgynhori gyda Cyngor Chwaraeron Cymru dod i ben ac i amodau ychwanegol yn ymwneud a chyflwyno cynllun golau a chynllun rheoli traffig ac i'r amodau isod.

1. Amser (5 mlynedd)
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Cytuno ar ddeunyddiau a lliwiau terfynol
4. Amodau trafnidiaeth
5. Cyflwyno a chytuno Datganiad Dulliau Adeiladu Amgylcheddol manwl ar gyfer y cyfnod o ddatblygu'r safle i gynnwys cyfyngiadau ar oriau gweithio ar y safle.
6. Cyflwyno a chytuno Cynllun Ffiniau Manwl
7. Rhaid dilyn yn union argymhellion yr Arolwg Ecolegol
8. Cyn i'r ysgol ddod yn weithredol rhaid cyflwyno a chytuno Cynllun Dymchwel ar gyfer y ganolfan gymunedol bresennol a fydd yn cynnwys amserlen ar gyfer y gwaith dymchwel ac adfer tir.
9. Amod Archeolegol
10. Dim datblygu o fewn y Safle Bywyd Gwyllt dynodedig heb ganiatâd ymlaen llaw gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol.

Nodiadau

1. Dŵr Cymru
2. Priffyrdd
3. Cyfoeth Naturiol Cymru
4. Cyngor safonol parthed SUDS

11. CAIS RHIF C19/0149/46/LL - CONGL Y CAE, LLANGWNADL, PWLLHELI

Dymchwel adeilad allanol a chodi estyniad unllawr ar y tŷ ac addasu adeilad allanol yn 2 uned wyliau

(a) Yn dilyn penderfyniad apêl Tynpwll Cottage, Lon-ty'n-pwll, Nefyn, Pwllheli, (C18/0023/42/LL), awgrymwyd i'r Pwyllgor ohirio penderfyniad ar gais Congl y Cae er mwyn i'r Swyddogion Cynllunio gael cyfle i fynd i'r afael a chyd-destun yr apêl.

(b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais er mwyn i'r Swyddogion Cynllunio gael cyfle i ystyried cyd-destun apêl cais rhif (C18/0023/42/LL)

12. CAIS RHIF C19/0328/11/LL - 33, BRYN EITHINOG, BANGOR

Estyniadau yn y cefn ac yn nhu blaen yr eiddo

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer ymestyn y tŷ deulawr presennol yn y cefn ac yn y blaen. Byddai'r estyniad cefn yn estyniad deulawr a'r estyniad blaen yn cael ei godi uwchben y modurdy presennol gydag edrychiadau allanol yr estyniadau yn cyd-weddu gyda edrychiadau presennol y tŷ deulawr.

O ran egwyddor y datblygiad, amlygwyd bod Polisi PCYFF2 o'r CDLL yn datgan y byddai cynigion yn cael eu gwrthod os byddai'r datblygiad yn cael effaith sylweddol ar iechyd, diogelwch neu fwynderau meddianwyr eiddo lleol. Amlygwyd bod Polisi PCYFF3 yn datgan y byddai cynigion yn cael eu caniatáu, gan gynnwys estyniadau a newidiadau i adeiladau a strwythurau presennol, os

ydynt yn cydymffurfio â nifer o feini prawf sy'n cynnwys bod y cynnig yn ychwanegu neu yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran y gosodiad, yr ymddangosiad, y raddfa ac yr uchder. Ystyriwyd bod y bwriad i ymestyn yr eiddo preswyl yn dderbyniol mewn egwyddor ac na fyddai gosodiad, ffurf, deunyddiau, graddfa a dyluniad yr estyniadau yn creu strwythurau anghydnaws na gormesol yn y rhan yma o'r strydlun.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl nodwyd bod anheddau preswyl a'u gerddi preifat wedi eu lleoli i'r gorllewin (31 Bryn Eithinog) ac i'r gogledd (26 Lon y Bryn) gyferbyn a safle'r cais. Adroddwyd bod gwrthwynebiad gan breswyliwr rhif 31 Bryn Eithinog wedi ei dderbyn ar sail:-

- Colli golau drwy greu strwythurau gormesol.
- Colli preifatrwydd a gor-edrych i eiddo a adnabyddir fel 31 Bryn Eithinog.
- Creu trafnidiaeth ychwanegol.
- Amharu ar gymeriad yr ardal.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad o golli preifatrwydd a gor-edrych eglurwyd bod yr estyniadau wedi eu dylunio i osgoi unrhyw or-edrych uniongyrchol i mewn i eiddo cyfagos (31 Bryn Eithinog a 26 Lon y Bryn yn y cyswllt yma), ac felly, ystyriwyd na fyddai'r bwriad fel y'i cyflwynwyd yn golygu gor-edrych a cholli preifatrwydd i breswylwyr cyfagos.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad o greu trafnidiaeth ychwanegol, eglurwyd bod yr eiddo eisoes yn dŷ 4 llofft ac nad oedd bwriad i ymestyn niferoedd y llofftydd o fewn y tŷ. O ganlyniad, nid oedd y Swyddogion Cynllunio yn rhagweld y byddai cynnydd yn nhrafnidiaeth i mewn ac allan o'r safle. Ategwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn â diogelwch ffyrdd na gofynion parcio ac felly'r bwriad yn dderbyniol ar sail gofynion Polisi TRA2 a TRA4 o'r CDLL.

Mewn ymateb i'r gwrthwynebiad o amharu ar gymeriad yr ardal, adroddwyd bod yr ardal gyfagos yn cynnwys casgliad amrywiol o wahanol fathau o anheddau preswyl ar sail edrychiadau, graddfa, ffurf a dyluniadau gyda nifer ohonynt eisoes wedi eu hymestyn a'u newid yn y gorffennol. O gwblhau'r asesiad, ystyriwyd na fyddai'r estyniadau yn creu strwythurau gormesol nac anghydnaws yn y rhan yma o'r strydlun.

Amlygodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod sylwadau wedi eu cyflwyno yn ystod y cyfnod ymgynghori nad oeddynt yn faterol i gynllunio. Roedd rhai yn honni'r posibilrwydd y byddai'r tŷ yn cael ei droi i dŷ amlfeddiannaeth. Pwysleisiwyd bod y cais wedi ei gyflwyno ar sail codi estyniadau i dŷ preswyl Defnydd Dosbarth C3 yn hytrach nag ar gyfer tŷ amlfeddiannaeth Defnydd Dosbarth C4. Mewn ymateb i'r pryder hwn, cysylltwyd gydag asiant yr ymgeisydd a chadarnhaodd yn ysgrifenedig nad oedd y bwriad yn ymwneud a newid defnydd o dŷ (C3) i dŷ amlfeddiannaeth (C4). Ategwyd bod y tŷ yn cael ei osod i fyfyrwyr ac o'r wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais nid oedd unrhyw dystiolaeth wedi ei gyflwyno bod y tŷ yn cael ei ddefnyddio fel tŷ amlfeddiannaeth.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol a'r sylwadau a dderbyniwyd gan gynnwys yr ohebiaeth yn gwrthwynebu ystyriwyd bod y cais yma yn dderbyniol ar sail egwyddor, dyluniad, lleoliad, gosodiad, defnydd, deunyddiau, mwynderau preswyl, mwynderau gweledol ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau a chanllawiau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol.

(b) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (oedd yn aelod o'r Pwyllgor

Cynllunio hwn):-`

- Tynnwyd sylw bod cais gwreiddiol gan yr ymgeisydd i adeiladu tŷ cyfan yng ngardd y tŷ
- Mai tŷ myfyrwyr yw'r eiddo - nid tŷ teulu yw'r defnydd presennol
- Bod mwy o dai myfyrwyr yn 'ymlusgo' i'r ardal breswyl yma - pwrpas y tai yn wreiddiol oedd ar gyfer teuluoedd
- Awgrym i'r Pwyllgor ystyried y cais yn wyneb pryderon trafnidiaeth a gôr ddarpariaeth tai myfyrwyr

(c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais

(ch) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â defnydd y tŷ presennol ar angen am ddiffiniad clir o'r gwahaniaeth rhwng tŷ myfyrwyr a thŷ amlfeddiannaeth, amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr eiddo wedi cael ei asesu ar gyfer y cais fel tŷ. Ategwyd mai defnydd cyfreithiol yr eiddo yw tŷ ac nad oedd tystiolaeth i amau mai tŷ amlfeddiannaeth ydoedd. Petai'r ymgeisydd eisiau newid defnydd y tŷ i dŷ amlfeddiannaeth byddai rhaid gwneud cais cynllunio o'r newydd a chais am drwydded berthnasol. Nododd y Swyddog Rheolaeth Datblygu bod yr asiant wedi cadarnhau mai defnydd y tŷ yw tŷ ac nid tŷ amlfeddiannaeth. Mewn ymateb pellach i'r pryderon, nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio y byddai modd ymchwilio i'r honiad o ddefnydd y tŷ presennol.

Ategodd yr Uwch Gyfreithiwr nad oedd gwrthod y cais ar sail ei fod, efallai yn dŷ amlfeddiannaeth yn dderbyniol, ac ategodd bod trefniadau gorfodaeth yn bodoli tu allan i fforwm y Pwyllgor Cynllunio. Nododd bod angen i'r Pwyllgor ystyried y cais fel estyniad i dŷ ac y dylai'r Aelodau ymddiried yn y broses orfodaeth i ymdrin â'r mater amlfeddiannaeth.

Mewn ymateb i'r pryderon trafnidiaeth, amlygwyd bod llefydd parcio digonol tu allan i'r tŷ ynghyd â chwrtil digonol o flaen yr eiddo ar gyfer parcio.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- bod ymgais i fuddsoddi er mwyn gwneud y tŷ yn fwy cyfforddus yn codi amheuon bod y tŷ ar gyfer defnydd busnes
- Bod sylwadau a thystiolaeth cymdogion o ddefnydd y tŷ presennol angen eu hystyried
- Bod y wybodaeth yn aneglur
- Bod angen i'r gwaith fod yn unol â'r cynlluniau

PENDERFYNWYD caniatau y cais ac i gynnig amod i archwilio defnydd presennol y tŷ

Amodau

1. 5 mlynedd.
2. Yn unol â'r cynlluniau.
3. Llechi naturiol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 y.h. a daeth i ben am 2.20 y.h.

CADEIRYDD