

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## **Rhif: 8**

**Cais Rhif:** C17/1124/11/LL

**Dyddiad  
Cofrestru:** 23/11/2017

**Math y Cais:** Llawn - Cynllunio/Full - Planning

**Cymuned:** Bangor

**Ward:** Garth

**Bwriad:** Diwygio amod 2 ar ganiatad cynllunio C16/0229/11/LL er mwyn parhau i leoli'r caban marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol / Variation of condition 2 of planning permission C16/0229/11/LL in order for the temporary marketing suite to remain on site for an additional 2 years

**Lleoliad:** Marketing Suite, Y Bae, Beach Road, Bangor, LL57 2SE

**Crynodeb o'r  
Argymhelliad:** CANIATAU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

## 1. Disgrifiad:

- 1.1 Cais yw hwn ar gyfer diwygio amod ar ganiatâd cynllunio blaenorol (C16/0299/11/LL) er mwyn ymestyn cyfnod lleoli adeilad marchnata dros dro am ddwy flynedd ychwanegol. Mae dau gais estyniad amser eisoes wedi'i ganiatáu, a'r diweddaraf yn caniatáu ei leoli hyd 31/03/18.
- 1.1 Defnyddir yr adeilad yma fel canolfan gwerthu tai yn gysylltiedig â'r datblygiad preswyl a ganiatawyd ar safle'r Bae gerllaw.
- 1.2 Mae arwynebedd llawr yr adeilad yn mesur 7.2m x 4.7m a'i uchder oddeutu 3m. Mae 6 llecyn parcio cysylltiedig, gydag un wedi ei ddynodi ar gyfer yr anabl gyda llwybr troed cysylltiedig o'r llecynnau tuag at yr adeilad. Saif y caban marchnata gyferbyn a Chlwb Cymdeithasol Crosville wrth mynedfa'r ystâd newydd o fewn ffin datblygu Bangor.
- 1.3 Cyflwynir y cais gerbron y Pwyllgor oherwydd derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y Swyddog.

## 2. Polisiâu 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 mabwysiadwyd 31 Gorffennaf 2017**  
PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu  
PCYFF 3: Dylunio a Siapio Lle
- 2.4 **Polisiâu Cenedlaethol:**  
Polisi Cynllunio Cymru Fersiwn 9, Tachwedd 2016  
Nodyn Cyngor Technegol (NCT) 12: Dylunio (TAN)

## 3. Hanes Cynllunio Perthnasol:

- 3.1 C16/0229/11/LL Diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C14/0185/11/LL er mwyn ymestyn y cyfnod gall y swît marchnata dros dro aros ar y safle am ddwy flynedd ychwanegol:

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

Caniatau 12 Ebrill 2016

- 3.2 C14/0185/11/LL Cais ar gyfer diwygio amod 2 o ganiatâd cynllunio C12/0171/11/LL er mwyn cadw'r adeilad tan 31.03.2016: Caniatau 11 Ebrill 2014
- 3.3 C12/0171/11/LL Gosod adeilad dros dro ar gyfer gwerthu tai mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio C09A/0410/11/LL ynghyd a chreu llecynnau parcio a llwybrau cysylltiol:  
Caniatáu 29 Mawrth 2012
- 3.4 C09A/0410/11/LL Dymchwel adeiladau presennol safle iard gychod Dickies, creu cylchfan a mynediad gerbydol newydd o Ffordd y Traeth a thrwy Ffordd Medway i'r safle, creu llwybr troed o'r safle i Ffordd y Garth a chodi 72 uned byw: Caniatáu 6 Ionawr 2012.

#### 4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Cymuned/Tref: Gwrthwynebu ar sail nad oes angen ei gadw gan fod y datblygiad wedi ei gwblhau.

Uned Drafnidiaeth: Dim gwrthwynebiad, dim effaith ar unrhyw ffordd.

Cyfoeth Naturiol Cymru: Nid oes gan Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad ar sail perygl llifogydd i'r amrywiad amod. Nid oes gennym sylwadau pellach.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd ar y safle a gwybyddwyd trigolion cyfagos. Daw'r cyfnod hysbysebu i ben ar 22 Rhagfyr 2017. Roedd 7 gwrthwynebiad wedi ei dderbyn wrth baratoi'r adroddiad i'r Pwyllgor, ar sail:

- Dim sail i gadw'r cwt – mwyafrif o'r unedau wedi gwerthu
- Adeilad ddim ar agor yn aml
- Dim cais na chaniatâd am ragor o dai
- Adeilad gwag yn debygol o ddenu fandaliaeth
- Adeilad ddim yn gweddu'r ardal

#### 5. Asesiad o'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

##### Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Mae'r caban marchnata dan sylw wedi ei leoli ger mynedfa'r ystâd breswyl ac yn cael ei ddefnyddio i werthu a marchnata'r unedau ar y safle. Mae'r datblygiad tai wedi ei gwblhau ond deallir bod rhai o'r unedau yn parhau ar y farchnad. Gofynnir am estyniad amser o ddwy flynedd ychwanegol i leoli'r caban, hyd nes bydd yr unedau i gyd wedi eu gwerthu. Mae'r caban wedi ei leoli

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 15/01/2018
ADRODDIAD UWCH REOLWR GWASANAETH CYNLLUNIO A GWARCHOD Y CYHOEDD	CAERNARFON

o fewn ffin datblygu Bangor ac o faint a lleoliad rhesymol, felly yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran egwyddor.

### **Mwynderau gweledol a chyffredinol**

- 5.2 Mae delwedd ac edrychiad y caban marchnata yn parhau mewn cyflwr derbyniol heb achosi niwed i fwynderau gweledol y safle na'r ardal o'i gwmpas. Ni chredir bod y caban, na'i ddefnydd achlysurol yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau'r preswylwyr cyfagos. Ystyrir felly fod y caban yn dderbyniol i'w gadw am ddwy flynedd ychwanegol gan ei fod yn cydymffurfio gyda gofynion polisiau PCYFF 2 a PCYFF 3.

### **Yr ymateb i'r ymgynghoriad cyhoeddus**

- 5.3 Derbyniwyd sawl gwrthwynebiad i'r cais sydd wedi ei manylu uchod. Cwestiynir yr angen am y caban marchnata o ystyried fod y datblygiad preswyl wedi ei gwblhau ac nad oes cais na chaniatâd cynllunio am ragor o dai yng nghyffiniau'r uned. Gan fod rhai o'r unedau preswyl presennol yn parhau heb eu gwerthu, ni ystyrir yn afresymol i ganiatáu'r estyniad amser. Nid oes arwydd bod y caban yn denu fandaliaeth gan ei fod mewn lleoliad cyhoeddus agored. O ystyried graddfa'r caban, ei lleoliad o fewn y ffin datblygu a'i edrychiad derbyniol, ni ystyrir bod rheswm i wrthod yr estyniad amser yn yr achos yma. Bydd amod dros dro yn cael ei osod i gyfyngu i ddwy flynedd ychwanegol.

## **6. Casgliadau:**

- 6.1 Wedi pwyso a mesur sylwadau'r gwrthwynebwyr a'r cais yn erbyn y polisiau lleol a chenedlaethol perthnasol, ystyrir fod y cynnig yn parhau'n rhesymol ac y gellir derbyn y cais i ymestyn y cyfnod lleoli'r caban am ddwy flynedd ychwanegol gyda'r amod isod.

## **7. Argymhelliad:**

### 7.1 Caniatau – amodau

1. Unol â'r cynlluniau
2. Rhaid symud yr uned ymhen dwy flynedd o ddyddiad y caniatâd hwn.