

PWYLLGOR CYNLLUNIO 21/10/19

Yn bresennol: Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric M. Jones – Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr: Cynghorwyr Stephen Churchman, Simon Glyn, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Elin Walker Jones, Huw G. Wyn Jones, Dilwyn Lloyd, Edgar Wyn Owen, Eirwyn Williams ac Owain Williams

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Heledd Jones (Arweinydd Tîm Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd - Gwynedd a Môn), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Iarll (Uwch Gyfreithiwr) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Berwyn Parry Jones, Gareth A. Roberts a Gruffydd Williams

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

- Y Cynghorydd Elin Walker Jones (sydd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C19/0716/25/LL) oherwydd bod ei gwr yn gyflogai i Goleg Menai a hefyd yn aelod o Gyngor y Coleg.

Roedd yr aelod o'r farn eu bod yn fuddiannau a oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais.

3. MATERION BRYD

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 23 Medi 2019, fel rhai cywir.

CEISIADAU 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 polisiâu.

PENDERFYNWYD

1. Cais Rhif C19/0556/21/LL – FFERM TALYBONT UCHAF, TAL Y BONT, BANGOR

Newid defnydd adeilad amaethyddol i weithdy mecaneg trin peiriannau cychod (Defnydd Dosbarth B1)

Tynnwyd sylw at y ffurflen sylwadau hwyr a dderbyniwyd

Roedd yr Aelodau wedi ymweld ar safle

- a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ymwneud â throsi adeilad amaethyddol presennol yn weithdy trin peiriannau cychod. Nodwyd ei fod yn gais ôl weithredol gan i'r defnydd o'r adeilad eisoes fod wedi dechrau.

Eglurwyd bod y bwriad yn cynnwys defnyddio'r adeilad yn bennaf ar gyfer trwsio a rhoi gwasanaeth i beiriannau cychod ynghyd â storio cyfarpar morwrol ar gyfer gwerthiant ar-lein yn bennaf. Amlygwyd bod y busnes yn cyflogi naw aelod staff llawn amser gyda'r bwriad o wasanaethu hyd at bum cwsmer y diwrnod (a fydd yn mynychu'r safle trwy apwyntiad yn unig). Fe fyddai pum gofod parcio ar gyfer cwsmeriaid ar y safle, pump yn benodol ar gyfer staff a saith gofod ar wahân ar gyfer parcio cyffredinol. Fe fyddai hefyd gofod penodol ar gyfer cadw hyd at bedwar cwch ar y safle. Dywed y Datganiad Cynllunio a gyflwynwyd, y disgwylir hyd at bum cludiant nwyddau / cychod i'r safle bob wythnos yn ystod yr haf gyda llai yn y gaeaf.

Lleolir y safle gerllaw adeiladau cyn fferm Tal y Bont Uchaf, sy'n cynnwys tŷ sylweddol, anecs ac adeiladau allanol ac sy'n adeilad rhestredig (Gradd II). Mae'r mynediad o'r ffordd gyhoeddus ar hyd trac preifat sydd ag oddeutu 120m ohono'n llwybr cyhoeddus. Mae'r adeilad mewn ardal wledig oddeutu 1.2 km i'r dwyrain o ffin ddatblygu pentref Llandygai.

Gohiriwyd gwneud penderfyniad yng nghyfarfod Pwyllgor Cynllunio ar 23/09/19 er caniatáu trefnu ymweliad safle ac er mwyn ymgymryd ag asesiad pellach o effaith mwynderol y drafnidiaeth sy'n defnyddio'r safle ar yr ardal leol.

Amlygwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad gan ddatgan na thybiwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar unrhyw ffordd. Fodd bynnag, fe nodwyd bod cryn wrthwynebiad wedi dod o'r gymuned leol yn honni bod y cynnydd sydd wedi digwydd yn y drafnidiaeth eisoes yn niweidiol i ddiogelwch y ffordd a mwynderau lleol. (Dyma oedd sail cynnal ymweliad).

Wrth ystyried defnydd blaenorol yr adeilad at ddefnydd amaethyddol nodwyd nad oedd dim i rwystro cerbydau / peiriannau sylweddol rhag mynd a dod i'r safle at y diben hwnnw. Yn ogystal, wrth ystyried natur gyfyngedig y safle, ni ystyriwyd bod gofod digonol i ymestyn y busnes y tu hwnt i'w ffiniau presennol ac felly bydd maint y safle ynddo'i hun yn cyfyngu ar faint y drafnidiaeth.

Wedi pwyso a mesur y cais a'r cynlluniau diwygiedig yn erbyn gofynion y polisïau perthnasol ynghyd a'r holl sylwadau a gwrthwynebiadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu gyda'r amodau perthnasol ac na fyddai niwed annerbyniol yn deillio o'r datblygiad i fwynderau cymdogion na'r ardal ehangach.

- b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol. Nododd ei fod yn Gadeirydd Cyngor Cymuned, yn cynrychioli preswylwyr y lon sydd yn arwain at fynedfa'r busnes ac yn un o'r preswylwyr hynny oedd wedi mynegi pryderon. Ateggodd ei fod yn cefnogi sylwadau'r Aelod Lleol a gyflwynwyd 23.9.19.
- Cais ôl weithredol sydd yn cael ei gyflwyno, felly preswylwyr yn gwybod beth yw effaith y cais ar fwynderau preswylwyr lleol
 - Gwrthwynebu ar sail effaith andwyol a sylweddol ar fwynderau preswyl i'r ardal gyfagos o ganlyniad i symudiad y traffig (Polisi Cynllunio PCYFF2)
 - Bod cynnydd sylweddol i draffig - dim am gydnabod y log cludiant a gyflwynwyd gan nad oedd yn cydsynio gyda phrofiadau preswylwyr
 - Preswylwyr wedi gorfod newid patrymau cerdded
 - Llongyfarch y cwmni ar eu llwyddiant. Er hynny, tynnwyd sylw at y datganiad cynllunio lle amlygi'r bod bwriad i'r busnes barhau i dyfu a hynny yn y gobaith mewn stad ddiwydiannol gyfagos

- Gwrthod ar sail effaith andwyol ar ddiogelwch defnyddwyr Lôn y Gatws. Cyfeiriwyd at Polisi TRA4 lle nodi'r dylid gwrthod ar sail peri niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. 4 preswylydd ifanc yn byw yma; defnydd pramiau a hefyd yn llwybr beicio rhif 5 cenedlaethol
 - Derbyn na all y cwmni reoli dewis gyrwyr pa ffordd a ddefnyddir i gludo nwyddau
 - Cais yn groes i bolisi allweddol ar gyfer budd ardal wledig CYF6 'annog datblygiadau ar raddfa fach ac sy'n gweddu ardal wledig'
 - Anghytuno ar yr ymgais i gymharu traffig y busnes gyda thraffig amaethyddol
 - Ffermwyr yn adnabod yr ardal ac yn fwy sensitif i anghenion trigolion lleol
- c) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais yn unol â'r argymhelliad
- ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:
- Bod y busnes yn cyflogi 9 o bobl, y safle yn daclus, dim pryderon sŵn
 - Pryderon ynglŷn â mynediad
 - Bod modd annog defnydd o gyfeiriad arall i gyrraedd y safle sydd â manau pasio a llai o effaith ar breswylwyr
 - Awgrym i osod arwyddion e.e., dim mynediad (i'r dde) wrth adael y safle
 - Angen ystyried diogelwch cerddwyr a beicwyr
 - Er yn cefnogi diwydiannau bach yng nghefn gwlad mae'n rhaid gwrandao hefyd ar y pryderon lleol. Os pryderon am ddiogelwch ac aflonyddwch, bydd angen cymryd sylw o wrthwynebiadau cryf
 - Anodd gwahaniaethu rhwng trafniadaeth busnes a thrafnidiaeth ffarm o ran diogelwch.
- d) Cynigiwyd gwelliant i'r cynnig i ohirio'r penderfyniad er mwyn cael cyfle i gynnal trafodaeth bellach gyda'r ymgeisydd i geisio lliniaru'r pryderon fel na fydd unrhyw anhwylystod i'r trigolion lleol
- dd) Mewn ymateb i'r sylwadau nododd Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu bod dwy ffordd yn arwain at y safle ac felly anodd fyddai i'r Uned Trafnidiaeth wrthwynebu'r cais.

Mewn ymateb i'r sylwadau nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod angen mesur yr effaith ar fwynderau preswylwyr yn erbyn y budd economaidd. Ategwyd mai anodd fyddai rheoli cyfeiriad trafniadaeth y busnes heb orfod cyfyngu'r rhwydwaith i bawb. Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol lle amlygwyd bod yr ymgeisydd yn ceisio annog cwsmeriaid a chwmnïau dosbarthu i ddefnyddio mynedfa Ponc y Lon. Nododd bod posib ystyried gosod arwyddion o dan drefn rheoliadau trafniadaeth, codi ymwybyddiaeth ac annog defnyddwyr i newid cyfeiriad ond anodd fyddai gorfodi un cyfeiriad.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â nifer damweiniau / cwynion ar y ffordd, nododd y Rheolwr Cynllunio nad oedd gwybodaeth am ddamweiniau wedi ei gyflwyno ond roedd yr Uned Gorfodaeth wedi derbyn cwynion.

Mewn ymateb i'r gwelliant, amlygodd yr Uwch Gyfreithiwr mai gweithredoedd gwirfoddol i'r ymgeisydd ei ystyried oedd yn amlwg ac nid materion fuasai yn cael eu gorfodi drwy orfodaeth neu amodau.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â chlymu defnydd i'r gweithredwr i leddfu pryderon i'r dyfodol petai'r defnydd diwydiannol yn newid, amlygodd y Rheolwr Cynllunio bod yr ymgeisydd bellach yn berchennog ar y tŷ ac felly byddai modd gosod amod fel bod hyn yn parhau.

Nododd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd bod ystyriaeth ddwys wedi ei roi i'r pryderon ac awgrymodd na fyddai gwerth i drafodaethau pellach. Ategodd bod modd rhoi

amod fyddai yn clymu'r defnydd i'r gweithredwr ac y byddai modd dirprwyo'r hawl i drafod cynllun gwirfoddol gyda phresenoldeb y swyddog trafnidiaeth.

- e) Pleidleisiwyd ar y gwelliant - disgynnodd y gwelliant
- f) Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu y cais gan ychwanegu amod clymu defnydd i'r gweithredwr

PENDERFYNWYD caniatáu y cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

- 5 mlynedd
- Datblygiad yn cydymffurfio gyda'r cynlluniau a gymeradwywyd
- Cyfyngu'r defnydd i Ddosbarth Defnydd B1 (diwydiant ysgafn) yn unig
- Dim yn agored i'r cyhoedd nac i dderbyn cyflenwadau y tu allan i oriau 08:00 – 16:30 (Llun i Gwener yn unig)
- Amod(au) Cyfoeth Naturiol Cymru fel bo angen
- Clymu'r defnydd busnes i'r eiddo a adnabyddir fel Tal y Bont Uchaf

2. Cais Rhif C19/0398/11/LL – BLAKEMORE CASH AND CARRY, FFORDD CAERNARFON, BANGOR

Cais i ddymchwel adeilad (Dosbarth defnydd B8) a chodi archfarchnad (Dosbarth defnydd A1), creu 113 man parcio, gwaith tirlunio meddal, ail strwythuro mynedfa'r safle, sy'n cynnwys creu cylchfan a newidiadau i drefniant parcio presennol o flaen siop Dunelm, ynghyd a newidiadau i'r fynedfa gwasanaethu

- a) Cyfeiriwyd at y daflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod sylwadau ychwanegol wedi eu derbyn gan yr ymgeisydd mewn ymateb i asesiad yr Awdurdod o'r cais. O ystyried bod y sylwadau hyn yn cyfeirio at faterion mewn perthynas â profi'r angen am y datblygiad, awgrymwyd i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn caniatáu i'r swyddogion asesu'r sylwadau yn llawn.
- b) Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

PENDERFYNWYD gohirio y cais a chynnal ymweliad safle.

3. Cais Rhif C19/0716/25/LL – Tŷ MENAI AND LLWYN BRAIN, FFORDD PENLAN, PARC MENAI, BANGOR

Newid defnydd adeilad o Ddefnydd Dosbarth B1 (swyddfeydd) i Ddefnydd Dosbarth D1 (sefydliadau dibreswyl) ynghyd a llecynnau parcio ychwanegol, llwybrau cerdded, safle bws a rhodfa

Cyfeiriwyd at y daflen sylwadau ychwanegol lle nodwyd bod asiant yr ymgeisydd wedi gwneud cais i ohirio'r cais er mwyn bod mewn sefyllfa i ymateb i faterion sydd wedi codi yn yr adroddiad i'r Pwyllgor - yn benodol,

- i) Ail ddatblygu safle presennol Grŵp Llandrillo-Menai ger Ysgol Friars, Bangor
- ii) Dehongli Polisi ISA3 a CYF5 o'r Cynllun Datblygu Lleol.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

Amlygodd Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd mai prif ystyriaethau cynllunio y cais dan sylw fyddai'r math o ddefnydd a lleoliad y safle. Awgrymodd hefyd, petai penderfyniad i ohirio byddai'n fuddiol ymweld â'r safle presennol a safle'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio y cais a threfnu ymweliadau i safle presennol Grŵp Llandrillo Menai Penrhosgarnedd a safle'r cais yn Ffordd Penlan, Parc Menai.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 1.40pm.

CADEIRYDD