PWYLLGOR CYNLLUNIO 01/02/16

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Elwyn Edwards, Simon Glyn, Gwen Griffith, Eric Merfyn Jones, June Marshall, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorydd Gweno Glyn, Sïon Jones ac Elin Walker Jones

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

1. **YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Dyfrig Jones, Mair Rowlands (Aelod Lleol).

2. **DATGAN BUDDIANT PERSONOL**

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

   - Y Cynghorydd Gweno Glyn (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 ar y rhaglen, (cais cynllunio C15/0793/32/LL);
   - Y Cynghorydd Sion Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio C15/0915/18/LL);
   - Y Cynghorydd Eurig Wyn (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 ar y rhaglen (cais cynllunio C15/0994/26/LL)
   - Y Cynghorydd June Marshall (oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.5 ar y rhaglen (cais cynllunio C15/1217/11/LL)
   - Y Cynghorydd Elin Walker Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.7 ar y rhaglen, (cais cynllunio C15/1281/11/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.

1. **MATERION BRYS**

   Dim i'w nodi

2. **COFNODION**

   Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 11 Ionawr 2016 a 14 Rhagfyr 2015 fel rhai cywir.

5. **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 polisïau.

   PENDERFYNWYD:

1. Cais rhif C15/0793/32/LL – Nanhoron Estate, Botwnnog

Adeiladu fferm solar a gwaith cysylltiol

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer gosod paneli solar ffotofoltaidd ar dir amaethyddol am gyfnod o 30 mlynedd ar gyfer creu fferm solar, ynghyd â gwaith atodol sy'n cynnwys gosod cyfarpar i gysylltu â'r rhwydwaith drydan, compownd adeiladu, ffens ddiogelwch, gwelliannau tirweddu ac addasiadau i'r fynedfa. Eglurwyd bod safle'r cais mewn cefn gwlad agored ymhlith tirwedd donnog, yn mesur oddeutu 12 hectar (22.6 acer) ac yn cynnwys tir amaethyddol wedi ei leoli ar lethr esmwyth oddeutu 700 medr i'r de ddwyrain o bentref Botwnnog. Nodwyd bod coedwig aeddfed tuag at ffin ddwyreiniol y safle a gwrychoedd o amgylch mwyafrif caeau'r safle.

Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

Nodwyd bod Cyfoeth Naturiol Cymru bellach wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl. Amlygwyd bod prif fanylion y cais wedi eu cynnwys yn yr adroddiad a'r polisïau perthnasol wedi eu rhestru.

O ran egwyddor, nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a gofynion polisi C1 o'r Cynllun Datblygu Unedol. Ategwyd hefyd bod cyfres o feini prawf y dylid eu hystyried wrth drafod cynlluniau ynni adnewyddadwy cynaliadwy sydd yn ymwneud ag effaith ar ansawdd gweledol y dirwedd a ffactorau amgylcheddol a chymdeithasol.

Mewn ymateb i wrthwynebiad gan berchennog eiddo cyfagos yn gwrthwynebu ar sail effaith ar y golygfeydd o'r eiddo ac effaith fflachio a llacharedd, nodwyd bod bwriad plannu gwrych i dyfu i uchder o 3medr ar ffin ddwyreiniol y cae. Byddai hyn yn fodd o sgrinio'r bwriad a lleihau ei ardrawiad gweledol o'r eiddo cyfagos. Yng nghyd destun fflachio a llacharedd, nodwyd bod Asesiad Fflachio wedi ei dderbyn fel rhan o'r cais yn cydnabod 'potential i fflachio fod yn bresennol' ond, gyda sgrinio naturiol presennol o amgylch y safle a bwriad i blannu gwrych o'r newydd, ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn achosi niwed arwyddocaol o safbwynt amwynder.

O ran materion trafnidiaeth a mynediad amlygwyd bod yr Uned Drafnidiaeth yn fodlon gyda'r bwriad o agwedd diogelwch ffyrdd ac yn argymell amodau o ran cwblhau'r fynedfa yn unol â'r cynlluniau. O ran materion Cadwraeth ac Archeolegol nodwyd y byddai patrymau ffisegol y caeau ar y cyfan yn cael ei gadw ac yn sgil lleoliad y safle, tirlunio a thirffurfiau ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn amharu yn sylweddol ar y Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Eithriadol. Eglurwyd, er bod sylwadau ychwanegol wedi ei derbyn gan Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, bod gwaith pellach yn cael ei wneud i gwblhau'r wybodaeth. O ran materion Bioamrywiaeth nodwyd bod yr Uned o'r farn bod potential i'r datblygiad ddod a budd i fioamrywiaeth y tymor hir ac yn sgil eu sylwadau bod y bwriad yn dderbyniol ac na fyddai yn cael effaith andwyol ar rywogaethau gwarchodedig na'i chynefinoedd os caiff ei reoli yn unol â'r amodau a gynigiwyd.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i unrhyw un o'r polisïau perthnasol ac fel yr amlygwyd yn yr adroddiad, nid oedd unrhyw fater cynllunio perthnasol yn datgan i'r gwrthwyneb. Ystyriwyd felly bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol a'r sail gwybodaeth hwyr, yr argymhellion a'r wybodaeth ychwanegol sydd i'w dderbyn.

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

- Ei fod yn aelod o grŵp cymunedol YnNi Llŷn a'i fod yn croesawu'r bwriad
- Bod y datblygiad yn gam i'r cyfeiriad cywir o ran lleihau ôl troed carbon ac arbedion allyriadau carbon

- Bod y grŵp cymunedol yn barod i gynorthwyo ac addysgu cymunedau am ynni adnewyddiadol
- Bod y bwriad yn fudd i'r gymuned leol
- Y cwmni i ddefnyddio contractwyr lleol i wneud y gwaith gosod ynghyd â lletywyr ac arlwywyr
- Arolwg cyfartaledd costau ynni'r ardal wedi amlygu tlodi tanwydd ymysg trigolion - y cwmni wedi cytuno i gydweithio gydag YnNi Llŷn i gyfarch y materion hyn.

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):

- Bod y datblygiad yn gymharol fawr o ran maint
- Bod y datblygiad yn creu effaith tu hwnt i gymuned Botwnnog
- Awgrym y dylid cynnal ymweliad safle

(ch) Mewn ymateb i'r uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaethau Cynllunio y gellid trefnu ymweliad safle er mwyn i'r Pwyllgor Cynllunio ystyried yr effaith weledol.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i ymweld á'r safle.

PENDERFYNWYD: Trefnu i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

2. Cais rhif C15/0915/18/LL - Cil Fynydd, Penrhos, Bethel

Cais i estynnu a throsi modurdy cysylltiol i anecs ynghyd a chodi modurdy newydd

Roedd yr aelodau wedi ymweld ar safle

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais ym Mhwyllgor Cynllunio 30.11.2015 ar gyfer ymweliad safle. Gofynnwyd i'r ymgeisydd gysidro newid maint a dyluniad yn dilyn y drafodaeth yn y Pwyllgor ar 30.11.2015, ond nid oedd unrhyw ymateb wedi ei dderbyn. Amlygwyd bod yr annedd presennol yn dŷ sy'n sefyll ar ei ben ei hun o fewn cwrtil sylweddol ar gyrion pentref Bethel. Yr eiddo wedi ei leoli tu allan i ffin ddatblygu'r pentref ac e'i diffinnir fel safle sydd yng nghefn gwlad agored yn nhermau polisïau'r Cynllun Datblygu Unedol. Eglurwyd bod yr eiddo presennol yn dy 4 ystafell wely gyda 2 o'r ystafelloedd gwely ar y llawr gwaelod gyda modurdy cysylltiol presennol yn unllawr ac ynghlwm i ochr yr annedd. Y bwriad yn golygu trosi ac ymestyn y modurdy cysylltiol er mwyn creu 'anecs' a chodi modurdy ar wahân gyda storfa uwchben. Ategwyd bod yr Aelod Lleol wedi galw'r cais i mewn er mwyn cael penderfyniad gan y Pwyllgor Cynllunio.

Y bwriad yw trosi ac ymestyn modurdy cysylltiol i ffurfio anecs hunangynhaliol ar ochr yr eiddo presennol. Gellid diffinio anecs preswyl fel llety sy'n ategol i'r prif dŷ, sydd ar raddfa addas ac wedi ei leoli o fewn ei gwrtil. Dylid ei ddefnyddio yn benodol ar gyfer y pwrpas hwn h.y. nid fel tŷ ar wahân. Amlygwyd bod arwynebedd llawr mewnol yr eiddo presennol (o'u mesur ar y cynlluniau bwriadedig sy'n cynnwys iwtiliti ychwanegol a ffenestri dormer) yn mesur oddeutu 157m sgwâr, tra mae'r anecs bwriadedig yn mesur 127m sgwâr. Er mwyn rhoi maint yr anecs mewn cyd-destun amlygwyd fod maint yr anecs yn fwy na'r hyn a ganiateir ar gyfer tŷ fforddiadwy deulawr gyda 2 ystafell wely (sef 90m sgwâr). I bob pwrpas, nodwyd bod yr anecs yn dŷ newydd all fodoli yn gwbl ar wahân i'r eiddo presennol ar y safle. Byddai'r anecs yn gyfystyr a thŷ newydd yng nghefn gwlad agored heb unrhyw gyfiawnhad ac felly yn groes i Bolisi CH9 o'r CDU yn ogystal â'r cyngor cenedlaethol. Yn ogystal, ystyriwyd fod y modurdy deulawr a'r estyniad bwriadedig i'r tŷ yn debygol o greu nodwedd estron a chreu effaith annerbyniol ar yr eiddo presennol a mwynderau gweledol yr ardal. Ystyriwyd bod y bwriad yn groes i ofynion polisi B24 a B22 yn ogystal.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio hwn) y sylwadau canlynol:

- Bod y cais yn gais rhesymol a'i fod yn gefnogol iddo
- Croesawu dymuniad y teulu i ddarparu annedd ar gyfer eu teulu estynedig
- Trigolion a chymdogion Penrhos, Bethel yn gefnogol i’r cais
- Nad oedd bwriad i adeiladu tŷ o’r newydd - estyniad ydyw i raddau
- Swyddogion yn unig sydd yn gwrthwynebu - dim gwrthwynebiad lleol
- Derbyn yr angen i gadw at bolisïau ond rhaid defnyddio synnwyr cyffredin mewn rhai amgylchiadau
- Bwriad defnyddio adeiladwyr lleol a defnyddio deunydd sydd yn gweddu fel na fydd effaith gweledol
- Rhaid cefnogi cymunedau Cymreig

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu’r cais yn groes i’r argymhelliad

(ch) Mewn ymateb i’r cynnig nododd yr Uwch Reolwr Cynllunio bod y cais yn un anarferol - cais ydoedd am anecs sydd yn ymdebygu i dŷ mawr ac nad oedd dim amheuaeth bod yr eiddo o fewn cefn gwlad agored. Ategwyd, os y bwriad oedd caniatáu, rhaid sicrhau rheolaeth dros gadw'r anecs yn rhan o’r tŷ. Ategwyd bod yr argymhellion a nodwyd yn yr adroddiad yn rhai cadarn, ond awgrymwyd, mewn ymateb i’r cynnig, i'r pwyllgor ystyried gosod Cytundeb 106 ar yr eiddo er mwyn sicrhau na ellid ei werthu ar wahân ac i gael amod i sicrhau linc fewnol rhwng y prif annedd a’r anecs.

(d) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:

- Gosod Cytundeb 106 yn sicrhau'r hyn sydd yn cael ei geisio
- Derbyn bod yr awgrym yn un creadigol
- Amlinellu pwysigrwydd bod linc gysylltiol rhwng y ddwy annedd - hwn i’w gynnwys fel amod

- Bod caniatáu y cais yn groes i bolisi ac yn debygol o osod cynsail beryglus

Penderfynwyd: Caniatáu y cais yn ddarostyngedig i’r ymgeisydd arwyddo Cytundeb 106 er mwyn sicrhau na ellir gwerthu’r prif annedd a’r anecs ar wahân i’w gilydd ac i amodau safonol yn ymwneud gyda:

1. **Amser**
2. **Yn unol gyda’r cynlluniau**
3. **Llechi**
4. **Deunyddiau**
5. **sicrhau linc mewnol rhwng y prif annedd a’r anecs**

3. Cais rhif C15/0994/26/LL - Tyn Cae Newydd, Waunfawr

Cais ôl-weithredol i newid defnydd i adeilad amaethyddol i ddefnydd cymysg o amaethyddiaeth ac fel sefydliad marchogaeth ceffylau (yn cynnwys man ymarfer), adeiladu estyniad i gynnwys bocsys ceffylau a man storio ar gyfer paratoi llysiau, ynghyd a darparu man parcio a llawr caled ar gyfer ceffylau

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y cais yn ôl-weithredol i newid defnydd adeilad amaethyddol i ddefnydd amaethyddol cymysg gyda sefydliad marchogaeth ceffylau, sydd yn cynnwys man ymarfer dan do, ardal paratoi llysiau, ardal storio peiriannau/offer amaethyddol ac ardal storio bwyd ceffylau. Nodwyd bod y cais hefyd yn cynnwys cadw estyniad unllawr sy'n cynnwys naw bocs rhydd ac ystafell tac, ynghyd â darparu man parcio a llawr caled ar gyfer ceffylau.

Nodwyd bod y safle wedi'i leoli tu allan i ffin ddatblygu Waunfawr gyda'r adeilad ei hun wedi'i leoli oddeutu 72m o'r eiddo preswyl agosaf. Ni ystyriwyd y byddai'r defnydd cymysg a wneir o'r adeilad yn achosi niwed arwyddocaol i fwynderau'r gymdogaeth leol a'i fod yn dderbyniol o ran Polisi B23. Disgrifiwyd yr adeilad fel un o wneuthuriad amaethyddol safonol o'i fath, ei ddyluniad a'i faint; bydd yr estyniad i'r adeilad cyfredol yn cyd-weddu â'r adeilad amaethyddol cyfredol ar y tu allan gyda chladin o ddalenni gwyrdd tywyll ar y waliau ac ar y to.

Er bod pryder ymysg trigolion lleol o ran pa mor ddigonol yw'r briffordd ddi-ddosbarth bresennol sy'n gwasanaethu'r safle i ymdopi â'r cynnydd mewn traffig, ystyriwyd na fydd y cynnig ei hun yn gwaethygu'r sefyllfa i'r fath raddau fel y dylid gwrthod y cais ar sail diogelwch priffyrdd.

Cafodd gwrthwynebiadau'r preswylwyr lleol ystyriaeth lawn ac fe amlygwyd hyn yn yr adroddiad. O ganlyniad, ystyriwyd bod y cais yn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio lleol a'r canllawiau cynllunio cenedlaethol. Ni ystyriwyd bod y cynnig yn achosi niwed sylweddol i fwynderau gweledol yr ardal, mwynderau cyffredinol eiddo preswyl cyfagos, nac yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch priffyrdd ar y briffordd gyfagos, ac felly, yn dderbyniol i'w gymeradwyo gydag amodau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y ffordd at y safle yn sengl a chul - yn anodd hyd yn oed i gerbyd basio cerddwyr
- Pryder ynglŷn â chynnydd mewn traffig o ganlyniad i lwyddiant y fenter
- Parod i ystyried cyfyngiadau gan osod amodau perthnasol i'r cyfyngiadau hynny er mwyn atal unrhyw berchennog newydd i'r dyfodol anghytuno gyda'r cyfyngiadau
- Awgrymu ymweliad safle er mwyn gweld pa mor gul yw'r ffordd

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

- Y bwriad yw derbyn 8 – 12 client y diwrnod mewn gwersi un i un
- Y safle yn gyraeddadwy o ddau gyfeiriad - y ffordd lydan yn un fyddai yn cael ei ddefnyddio amlaf
- Clientau tebygol eisoes yn byw yn Waunfawr yn cyrraedd ar droed neu ar geffyl
- Mae'n ddatblygiad arbenigol ac nid yn ysgol farchogaeth draddodiadol - ni fydd gwersi grŵp na llwybr
- Bod llysiau yn cael eu gwerthu oddiar yr eiddo – darparu a chludo nwyddau yn unig
- Lonydd cul yn nodweddiadol o ardal wledig Cymru ac felly ni ellir gwahaniaethu yma
- Nid yw'r cyfleusterau yn ddigonol i alluogi sefydliad mawr
- Nid oes modd cyrraedd y safle gyda cherbydau mawr oherwydd maint y fynedfa

(ch) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y sylwadau canlynol:

- Yn gefnogol i'r fenter ac yn croesawu datblygiad fydd a chysylltiad creadigol posib gyda mentrau lleol eraill
- Rhaid gwarchod diwydiant cefn gwlad
- Pwysleisio'r angen i wella llwybrau cyhoeddus sydd ar gyrion y safle ac i annog y datblygydd i wneud hyn a chlirio dipyn ar y safle
- Hybu bywyd iach

(d) Mewn ymateb i bryderon traffig a'r lonydd culion, sydd yn nodweddiadol i natur wledig ardal Waunfawr amlygodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth nad oedd y datblygiad yn debygol o arwain at gynnydd llif traffig. Bydd y fenter yn cynnig gwersi ar lefel un i un yn hytrach na dosbarthiadau ac felly ni chaiff hyn effaith debygol ar y ffyrdd.

(dd) Mewn ymateb i sylw'r Aelod Lleol at lwybrau cyhoeddus, nodwyd y byddai'r sylw yn cael ei gyfeirio at yr Uned Cefn Gwlad a Mynediad.

(e) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais

(f) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Ffyrdd gwledig yn rhan o batrwm cefn gwlad Cymru
- Cyfle i arall gyfeirio'r diwydiant
- Dosbarthu llysiau yw eu bwriad

Penderfynwyd: Caniatáu gyda'r amodau canlynol:

1. Defnyddir yr adeilad/eiddo er dibenion amaethyddol ac fel sefydliad marchogaeth/hyfforddi ceffylau, ac nid ar gyfer unrhyw ddiben arall (yn cynnwys unrhyw ddiben arall yn nosbarth D2 Gorchymyn Gwlad a Thref (Dosbarthiadau Defnydd) 1987 (neu mewn unrhyw ddarpariaeth sydd gyfystyr â'r dosbarth hwnnw mewn unrhyw offeryn statudol sy'n disodli ac yn ailddeddfu'r gorchymyn hwnnw gydag addasiadau neu heb addasiadau).

2. Bydd y pum gofod parcio ychwanegol yn cael eu gosod allan yn unol â'r cynlluniau cymeradwy o fewn tri mis i ddyddiad y caniatâd cynllunio yn unol â'r manylion sydd i'w cytuno â'r Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw. Bydd y gofod parcio a ddarperir ar gael ar gyfer parcio cerbydau ynddo bob amser.

4. Cais rhif C15/1115/25/LL – Goetre Uchaf, Oddi ar Ffordd Penrhos, Bangor

(a) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod gwybodaeth hwyr wedi dod i law'r swyddogion gan wrthwynebydd i'r cais. Amlygwyd bod Aelodau'r Pwyllgor wedi derbyn y ddogfen (asesiad ar yr Iaith Gymraeg) yn ystod yr wythnos flaenorol, ond y ddogfen wedi dod i law'r swyddogion fore'r Pwyllgor. Nodwyd nad oedd amser priodol i'r ymgeisydd a'r swyddogion asesu'r wybodaeth ac felly, er mwyn sicrhau ystyriaeth lawn i'r sylwadau, awgrymwyd gohirio'r penderfyniad gan gyflwyno adroddiad o'r newydd i gynnwys sylwadau o'r asesiad.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais

(c) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Croesawyd yr argymhelliad i ohirio'r penderfyniad ar sail materion iaith
- Croesawyd bod asesiad iaith wedi ei gyflwyno
- Awgrym i'r swyddogion hefyd ystyried y ddogfen 'Cymru: Gwlad sy'n Creu Cyfle i Chwarae'sydd yn ofyn statudol ers 2014
- Cais am dystiolaeth o'r 'angen wedi ei asesu' ar bolisïau CH1 a CH6 – Nodwyd yn yr adroddiad, '*nad yw polisïau CH1 a CH6 yn gofyn i ddatblygwr tai brofi angen am dai ar safleoedd sydd wedi eu clustnodi oherwydd bod yr angen wedi ei gydnabod a'i asesu yn ystod y broses o baratoi'r CDU'*

Penderfynwyd: Gohirio penderfyniad

5. Cais Rhif C15/1217/11/LL - Sherwood, 4, Ffordd Caergybi, Bangor

Newid defnydd adeilad swyddfa bresennol yn llety myfyrwyr pedair llofft gan gynnwys gosod tair ffenestr ychwanegol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi ei fod yn gais llawn i newid defnydd swyddfeydd sydd ar hyn o bryd yn wag i lety myfyrwyr. Nodwyd bod yr adeilad dan sylw yn adeilad concrid / bric wedi'i rendro gyda tho o shîtiau concrid ac wedi ei leoli o fewn cwrtil eiddo sylweddol a ddefnyddir eisoes fel llety myfyrwyr. Amlygwyd nad oedd bwriad gwneud unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad ar wahân i osod tair ffenestr ychwanegol, un yn yr edrychiad blaen a dwy yn yr edrychiad ochr deheuol. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli oddi ar Ffordd Caergybi mewn ardal defnydd cymysg o Ddinas Bangor nad ydyw wedi'i ddynodi at unrhyw ddiben arbennig yn y Cynllun Datblygu Unedol. Amlygwyd bod y cais hwn gerbron y Pwyllgor oherwydd y derbyniwyd tri neu ragor o sylwadau'n groes i argymhelliad y swyddog.

Wedi ystyried polisïau C1, C4 a CH3, nodwyd bod y datblygiad yn cyd-fynd a phrif bolisïau perthnasol y Cynllun Datblygu Unedol a bod y cynnig hwn yn dderbyniol mewn egwyddor o safbwynt cynllunio.

Yng nghyd destun mwynderau cyffredinol a phreswyl ni ystyriwyd fod gwahaniaeth arwyddocaol tebygol rhwng effeithiau mwynderol y defnydd awdurdodedig fel swyddfa a'r defnydd bwriedig fel llety myfyrwyr, yn enwedig wrth ystyried presenoldeb llety myfyrwyr presennol ar yr un safle. Amlygwyd bod y cynlluniau'n cynnwys defnyddio mynedfa gerbydol bresennol ynghyd â chlustnodi pedwar gofod parcio ar gyfer y datblygiad. Nodwyd bod yr Uned Drafnidiaeth wedi cadarnhau bod y trefniant hwn yn dderbyniol.

Amlygwyd bod y gwrthwynebiadau a dderbyniwyd i'r cais ar sail addasrwydd yr adeilad presennol ar gyfer defnydd anheddol, ond o safbwynt ystyriaethau cynllunio mynegwyd bod maint, trefniant safle a lleoliad yr adeilad yn addas ac ni fyddai newid arwyddocaol yn natur edrychiad na defnydd y safle. Mater i'r ymgeisydd yw asesu addasrwydd strwythurol yr adeilad ar gyfer y defnydd bwriedig yn sgil y newidiadau a fwriedir a'r gallu i'r adeilad gydymffurfio gyda'r gyfundrefn rheolaeth adeiladu.

(b) Nododd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):
- Bod pryderon ynglŷn ag addasrwydd yr adeilad - yn debyg iawn i adeilad diwydiannol yn hytrach nag adeilad preswyl
- Nid yw yn ddeniadol ac nid yw yn ddelfrydol ar gyfer pobl ac felly angen ymgynghori gyda'r gyfundrefn rheolaeth adeiladu a Swyddogion Tîm Tai Amlfeddiannaeth

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y sylwadau canlynol:
- Bod angen gosod amodau tirlunio priodol i geisio edrychiad preswyl ynghyd ag awgrym i chwipio gyda gro
- A oes sylwadau wedi eu derbyn gan y Gwasanaeth Tân
- Pryder ynglŷn â'r nifer o ddatblygiadau myfyrwyr i Fangor

(d) Mewn ymateb i'r sylw, nodwyd bod modd trafod gyda'r ymgeisydd ynglŷn ag edrychiad y datblygiad ac y byddai'r Gwasanaeth Tân yn cael cyfle i gymeradwyo'r cais o dan y rheoliadau adeiladu perthnasol. Mewn ymateb i sylw ynglŷn â defnydd yr adeiladau ffiniol, nodwyd bod un yn ddeintyddfa a'r llall yn lety ar gyfer myfyrwyr.

PENDERFYNWYD caniatáu y cais gydag amodau :

1. **5 mlynedd**
2. **Yn unol â'r cynlluniau**
3. **Amod Dŵr Cymru**
4. **Deunyddiau/gorffeniad allanol**

6. Cais Rhif C15/1239/30/LL - The Cottage, Rhiw

Diddymu amod meddiannaeth

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi mai cais ydoedd i ddiddymu amod cynllunio sy'n cyfyngu defnydd adeilad, a gaiff ei adnabod fel 'The Cottage' Rhiwenfa, Rhiw, dim ond fel uned breswyl mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa gyfochrog. Rhoddwyd yr amod ar ganiatâd hanesyddol rhif 2/10/113A dyddiedig 20 Rhagfyr 1978 oedd yn ymwneud a newid defnydd yr adeilad o siop i dŷ. Adeilad bychan unllawr ydyw, sy'n cynnwys cegin, ystafell ymolchi, lolfa a dwy ystafell wely a cheir safle parcio bychan o'i flaen. Nid yw'r bwriad yn cynnwys unrhyw newidiadau i'r eiddo. Saif yr eiddo cyfochrog a ffordd ddi-ddosbarth mewn lleoliad canolog ym mhentref gwledig Rhiw ac mae o fewn dynodiad Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Cyfeiriwyd at Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014: 'Defnyddio amodau cynllunio i reoli datblygiadau', gan ei fod yn gosod meini prawf cyffredinol ar gyfer dilysrwydd amodau cynllunio. Gall defnyddio amodau cynllunio, o'u defnyddio yn briodol, alluogi cynigion a fyddai fel arall o bosib yn cael eu gwrthod, i fynd yn eu blaen. Mae'r Cylchlythyr ynghyd a Pholisi Cynllunio Cymru yn nodi y dylai amodau ond cael eu gosod os ydynt yn bodloni gofynion y chwe phrawf isod, sef eu bod yn:

- angenrheidiol;
- perthnasol i gynllunio;
- perthnasol i'r datblygiad sydd i'w ganiatáu;
- ymarferol i'w gorfodi;
- manwl;
- rhesymol ym mhob agwedd arall.

Ni ddylid cadw amodau os nad oes rheswm teilwng i wneud hynny. Bydd felly yn ofynnol asesu os yw'r amod i gyfyngu defnydd adeilad, 'The Cottage', Rhiw, ddim ond fel uned breswyl mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa gyfochrog yn parhau i gwrdd â gofynion y chwe phrawf uchod.

Yn ôl y wybodaeth ar y cais, roedd 'The Cottage' wedi ei adael i'r ymgeisydd mewn ewyllys. Ymddengys fod y cyn perchennog, arferai ddefnyddio'r adeilad yn achlysurol i letya ei ymwelwyr/teulu/ffrindiau yn unol â'r amod, wedi gwahanu'r ddau eiddo yn ei ewyllys. Dengys y ddogfen Gofrestrfa Dir gyda'r cais fod y ddau eiddo bellach mewn perchnogaeth wahanol ac wedi eu gwahanu'n gyfreithiol. Oherwydd y newid mewn amgylchiadau perchnogaeth, nid yw ffisegol bosib i'r ymgeisydd gydymffurfio â'r amod ac felly dymuna ei dynnu.

Mae'r Cylchlythyr yn datgan na ddylid gosod amodau ar diroedd sydd tu allan i reolaeth yr ymgeisydd, er nad oedd hyn yn wir pan osodwyd yr amod yn wreiddiol, mae'r newid mewn sefyllfa yn ei gwneud yn amhosib i'r ymgeisydd i gydymffurfio. Ar sail y newid mewn amgylchiadau, sydd tu hwnt i reolaeth cynllunio, byddai'n anodd dadlau mewn sefyllfa apêl bod yr amod bellach yn angenrheidiol o ystyried na fyddai gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol unrhyw ffordd o'i orfodi, oherwydd y gwahaniaeth mewn perchnogaeth.

Nid yw'r amod sy'n cyfyngu defnydd adeilad 'The Cottage' dim ond fel uned breswyl mewn cysylltiad ag eiddo Rhiwenfa fel ac y mae'n sefyll heddiw yn cwrdd â gofynion Cylchlythyr Llywodraeth Cymru 016/2014. Am y rheswm hwn nid oes unrhyw gyfiawnhad rhesymol i gadw'r amod.

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

- Bod y ddau adeilad bellach gyda pherchnogaeth gyfreithiol ar wahan
- Bod y bwthyn wedi bod yno ers degawdau

- Nid yw'r bwthyn yn amharu ar yr olygfa
- Nid oes lle i osod estyniad ar yr eiddo
- Er nad yw'r ymgeisydd yn lleol, yn gyfreithiol hi yw'r perchennog yr eiddo

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylwadau canlynol:

- Synhwyrol fuasai caniatáu
- Amgylchiadau wedi newid, sefyllfa newydd wedi codi – angen addasu er mwyn symud ymlaen

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddiamodol

7. Cais Rhif C15/1281/11/LL - Coach House, Belmont Road, Bangor

Cais i ddymchwel tŷ presennol ynghyd a chodi tŷ newydd yn ei le (Cynllun Diwygiedig) (Ail gyflwyniad o gais C15/1027/11/LL)

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod hwn yn ail gyflwyniad o gais llawn a wrthodwyd y llynedd ar gyfer dymchwel byngalo gromen a modurdy presennol ac adeiladu tŷ newydd deulawr yn eu lle. Byddai'r tŷ newydd o faint a swmp sylweddol fwy na'r adeilad presennol gyda lefel y to yn codi o 5.5m i 7.2m. Bydd ne prif gyfeiriadedd yr adeilad yn newid yn ogystal gan droi'r brif echel drwy oddeutu 45˚. Prif newidiadau rhwng y cynllun hwn a'r cynllun a wrthodwyd ydyw bod cyfeiriadedd yr adeilad wedi ei droi.

Amlygywd mai prif ystyriaeth polisi yn yr achos yma oedd Polisi CH13 sy'n ymwneud ag ystyried cynigion i ddymchwel ac ailadeiladu tai mewn pentrefi gwledig ac yng nghefn gwlad. Rhoddwyd ystyriaeth i feini prawf y polisi hwnnw ac mewn egwyddor, nodwyd bod y cynnig yn gydnaws â'r polisi.

Dengys y cynlluniau y bwriedir cael tair ffenestr yn llawr cyntaf yr edrychiad gogleddol a fyddai â'r potensial i or-edrych gardd tŷ Ashbrook gerllaw. Nodwyd fodd bynnag fe fyddai gan ddwy o'r ffenestri hyn wydr afloyw ac fe fyddai'r ffenestr llofft ym mhen gorllewinol y tŷ. O ganlyniad, ni ystyriwyd y byddai'n achosi gor-edrych uniongyrchol annerbyniol o rannau preifat o gwmpas tŷ'r cymdogion. Yn ogystal, ni fyddai ffenestr yn llawr cyntaf yr edrychiad dwyreiniol sy'n wynebu tuag Ashbrook.

Yn yr un modd, ni ystyriwyd y byddai'r ddwy ffenestr do sydd yn y llethr gogleddol yn creu problemau gor-edrych gan nad oedd bwriad wedi ei ddatgan i ddefnyddio'r gofod to fel ystafell drigiannol. Fe gredwyd y byddai'n rhesymol gosod amod i atal unrhyw waith i ymestyn y to e.e. trwy osod ffenestr gromen, a fyddai'n angenrheidiol er galluogi defnyddio'r gofod to fel ystafell drigiannol. Trwy hynny fe ellid sicrhau rheolaeth dros unrhyw berygl gor-edrych yn y dyfodol.

Fe godwyd pryderon gan wrthwynebydd ynghylch effaith y system draenio arfaethedig ar eiddo cyfagos, ond fe ymgynghorwyd gyda Cyfoeth Naturiol Cymru, Dŵr Cymru a'r Gwasanaeth Gwarchod y Cyhoedd ac ni godwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r bwriad gan unrhyw un o'r sefydliadau hyn ac felly ystyrir fod y cais yn gyson gyda pholisi CH18 y CDU.

Wedi rhoi ystyriaeth lawn i'r holl faterion cynllunio perthnasol, nodwyd bod yr egwyddor o godi tŷ o faint a dyluniad cyffelyb i'r hyn a fwriedir yn y lleoliad hwn yn dderbyniol. Nodwyd hefyd bod y newidiadau a wnaethpwyd i ddyluniad a lleoliad y tŷ arfaethedig wedi

goresgyn mwyafrif o'r gwrthwynebiadau a bod y cynnig diwygiedig yn dderbyniol dan bolisïau Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

(b) Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:

- Nad oedd gwrthwynebiad mewn egwyddor i ailddatblygu'r safle
- Dim gwrthwynebiad i osodiad a dyluniad y tŷ
- Pryder y byddai tanc septig newydd yn peryglu cyfanrwydd system draenio ac felly awgrym i'w ail leoli
- Pryder y byddai dŵr wyneb yn casglu
- Byddi'r gosodiad yn atal goleuni i'r ardd

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

- Bod y cais yn ail gyflwyniad o gais blaenorol - trafodaethau helaeth wedi eu cynnal gyda'r Uned Gynllunio ac felly'r cynllun yn ymateb i'r sylwadau hynny
- Y safle yn un sydd angen ei wella a'i ddatblygu
- Y cymdogion sydd yn meddu ar gyfamod dros unrhyw ddatblygiad adeiladu ar y llain wedi tynnu eu gwrthwynebiad yn ôl
- Nid oes bwriad adeiladu tŷ 3 llawr
- Nid oes bwriad defnyddio'r gofod to fel ystafell drigiannol
- Bod yr eiddo 5.5m o'r ffin sydd wedi ei blannu gyda gwyrch leilandi oddeutu 3 – 4 medr o uchder
- Bydd gwydr afloyw yn cael ei ddefnyddio i atal gor-edrych
- Y bwriad yw adeiladu cartref – dim llawer o gyfleoedd yn codi yn yr ardal
- Y bwriad yw byw ar y safle - llecyn delfrydol
- Y bwriad yw byw mewn harmoni gyda chymdogion

(d) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:

- Croesawu'r datblygiad a'r bwriad i gynnwys cartref i deulu
- Sawl cymydog wedi amlygu pryderon ac felly angen mewnbwn swyddogion ac Aelodau
- Cydnabod bod yr ymgeisydd wedi cyfarch nifer o bryderon
- Angen rhoi ystyriaeth i bryderon cymdogion ynglŷn â dŵr wyneb / gwastraff - awgrym i symud y tanc septig
- O ran ongl yr eiddo, gwahaniaeth barn yw hyn ac angen ceisio cyfaddawd

(dd) Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais gydag amodau ychwanegol yn unol â sylwadau'r Aelod Lleol

(e) Yn ystod y drafodaeth nodwyd y prif sylw canlynol:

- A fyddai'r amodau a awgrymwyd yn briodol?

Mewn ymateb i'r sylw, amlygwyd y byddai yn bosib cynnwys amod yn cadarnhau lleoliad y tanc septig, ond o ran materion megis draeniad, byddai hynny yn dod o dan Rheolaeth Adeiladu gyda chydymffurfiaeth a gofynion Dŵr Cymru

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 3:10pm