
PWYLLGOR CYNLLUNIO 25/07/16

Yn bresennol: Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones (Cadeirydd)

Y Cynghorwyr: Endaf Cooke, Simon Glyn, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, Eric Merfyn Jones, June Marshall, Michael Sol Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams a John Wyn Williams.

Erail a wahoddiwyd: Y Cynghorydd Anwen J. Davies, Lesley Day, Charles Wyn Jones, Dafydd Meurig (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Keira Sweeney (Uwch Rheolaeth Datblygu), Idwal Williams (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu), Iwan Evans (Pennaeth Gwasanaeth Cyfreithiol), Gareth Roberts (Uwch Beiriannydd Rheolaeth Datblygu), Eurn Williams (Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon)) – ar gyfer Eitem 5 ar y rhaglen a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, David Gwynfor Edwards (Aelod Lleol).

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

- (a) (i) Datganodd y Y Cynghorydd Simon Glyn fuddiant personol mewn perthynas ag Eitem 5 ar y rhaglen gan mai ef wnaeth gais i gofrestru'r llwybr troed.

Roedd yr Aelod o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitem a nodir.

- (ii) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol mewn perthynas â g eitem 6.11(Cais rhif C16/0134/16/LL) ar y rhaglen gan eu bod yn Aelodau o Fwrdd Catrefi Cymunedol Gwynedd:

- Y Cynghorydd Anne Lloyd Jones
- Y Cynghorydd Michael Sol Owen
- Y Cynghorydd John Wyn Williams

Roedd yr Aelodau o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawsont y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y cais a nodir.

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

- Y Cynghorydd Lesley Day (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 6.1, 6.2 a 6.8 (ceisiadau cynllunio rhifau C13/0156/11/LL, C16/0440/11/CR a C16/0518/11/LL)
- Y Cynghorydd Eirwyn Williams, (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0292/35/LL)
- Y Cynghorydd Charles Wyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.7 ar y rhaglen, (cais rhif C16/0493/23/AM)
- Y Cynghorydd Dafydd Meurig (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.11 ar y rhaglen (cais rhif C16/0134/16/LL)
- Y Cynghorydd Anwen J. Davies (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.12 ar y rhaglen (cais rhif C15/1356/40/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.

- (c) Datganodd y Pennaeth Gwasanaethau Cyfreithiol fuddiant personol yn Eitemau 6.9, 6.10 a 6.12 (Ceisiadau cynllunio rhifau C15/0828/11/LL, C15/0844/11/CR, a C15/1356/40/LL) oherwydd ei fod yn perthyn i asiant yr ymgeiswyr.

Roedd y swyddog o'r farn ei fod yn fuddiant oedd yn rhagfarnu a gadawodd y Siambr yn ystod y drafodaeth ar yr eitemau a nodir.

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf 2016, fel rhai cywir.

5. CAIS I GOFRESTRU LLWYBR TROED RHWNG HAULFRYN A PHEN CAERAU, GARN FADRYN, CYMUNED TUDWEILIOG

Cyflwynwyd adroddiad gan Bennaeth Adran Rheoleiddio ynglyn a chais i gofrestru llwybr troed rhwng Haulfryn a Phen Caerau, Garn Fadryn.

Ymhelaethwyd ar y cais gan yr Uwch Swyddog Hawliau Tramwy (Arfon) gan nodi y derbyniwyd cais i gofrestru'r llwybr troed uchod yn seiliedig ar y ffaith bod y cyhoedd wedi ei ddefnyddio dros ugain mlynedd. Pan fo llwybrau yn cael eu defnyddio am gyfnod llawn o ugain mlynedd heb ymyrraeth pennir bod y ffordd honno wedi'i neilltuo fel priffordd oni bai bod tystiolaeth digonol nad oedd y bwriad i'w neilltuo yn ystod y cyfnod hwnnw. Heriwyd yr hawl i ddefnyddio'r llwybr am y tro cyntaf ym mis Medi 2014 pan roddwyd clo ar y giat. Cefnogir y cais gan dystiolaeth o ddefnydd ac fel rhan o'r broses ymgynghori derbyniwyd un gwrthwynebiad gan berchennog Pen Caerau. Yn dilyn archwilio'r holl dystiolaeth, ystyrir ei bod yn rhesymol honni, yn seiliedig ar falans tebygolrwydd, bod hawl tramwy cyhoeddus i gerddwyr yn bodoli ar hyd y llwybr uchod ac yn ofynnol felly i'r Cyngor lunio Gorchymyn Diwygio Map Swyddogol.

Cyfeiriodd y Pennaeth Cyfreithiol at y dystiolaeth anfonwyd i Aelodau'r Pwyllgor ar wahan a'i fod yn benderfyniad oedd yn seiliedig ar gloriannu'r dystiolaeth oedd gerbron er dod i gasgliad.

Cynigwyd ac eilwyd i gymeradwyo llunio Gorchymyn Diwygio yn seiliedig bod mwy o dystiolaeth cadarn bod y llwybr wedi cael ei ddefnyddio am y gyfnod di-dor o 20 mlynedd.

Penderfynwyd: Cymeradwyo i'r Cyngor lunio Gorchymyn Diwygio o dan Adran 53 (3)(c)(i) Deddf Bywyd Gwyllt a Chefn Gwlad 1981 i gofrestru'r llwybr troed a hawlir ar Fap Swyddogol Hawliau Tramwy Cyhoeddus.

6. 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 polisiau.

PENDERFYNWYD

1. **Cais rhif C13/0156/11/LL – 7 Glandwr Terrace, Bangor**

Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol deulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo, ynghyd a darparu drysau ffrenig a chodi ffens 1.8m newydd ger y hawl dramwy.

Adroddodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod cryn dipyn o sylwadau ychwanegol wedi eu cyflwyno ynglyn a'r cais uchod ac o'r herwydd mai gwell fyddai gohirio penderfynu ar y cais er mwyn gallu rhoi ystyriaeth fanwl i'r holl wybodaeth ychwanegol.

Penderfynwyd: Gohirio'r cais er mwyn rhoi ystyriaeth fanwl i wybodaeth ychwanegol a ddaeth i law.

2. Cais rhif C16/0440/11/CR – 7 Glandwr Terrace, Bangor

Dymchwel estyniad cefn presennol ynghyd a chodi estyniad rhannol deulawr a rhannol unllawr ar gefn yr eiddo.

Yn yr un modd, adroddodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai gwell fyddai gohirio penderfynu ar y cais uchod er mwyn rhoi ystyriaeth manwl i'r gwybodaeth ychwanegol a ddaeth i law.

Penderfynwyd: Gohirio'r cais er mwyn rhoi ystyriaeth fanwl i wybodaeth ychwanegol a ddaeth i law.

3. Cais rhif C14/1222/30/LL – Bryn Gwynt, Anelog, Aberdaron

Defnyddio safle carafanau eithriedig Clwb Gwersylla a Charafanau fel safle annibynnol ar gyfer lleoli 8 o garafanau teithiol tymhorol a 4 pabell a chreu lle chwarae

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai ail-gyflwyniad o gais ôl-weithredol a gafodd ei ohirio ym Mhwyllgor Cynllunio mis Medi 2015 oedd gerbron. Yn dilyn trafodaeth gyda'r ymgeisydd derbyniwyd cynllun diwygiedig sy'n gostwng y nifer i 8 carafan teithol a 4 pabell. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a amlinellir o fewn yr adroddiad gan dynnu sylw penodol at Bolisi D19 yn ymwneud a gwarchod y tirwedd, gosodiad, lleoliad, materion traffig, cyfyngu defnydd yr unedau ac effaith cronol ar yr ardal leol. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus, nodwyd nad oedd y Swyddog AHNE yn ystyried y byddai'r bwriad yn amharu ar yr AHNE os gweithredir cynllun tirlunio ychwanegol a chyfyngu'r unedau i ran uchaf y cae gan sicrhau bod yr unedau yn cael eu symud oddi ar y safle a'u storio yn y lleoliad priodol.

(b) Mewn ymateb i sylw wnaed gan Aelod ynglyn a'i bryder yn yr amser a gymerwyd i ymdrin a'r cais hwn ers ei grofrestriad yn 2014, eglurwyd bod y swyddogion wedi cydweithio gyda'r ymgeisydd a'i asiant er mwyn ei gefnogi ac yn derbyn ei fod wedi cymryd mwy o amser nag yn arferol.

(c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol:

- 1. Yn unol â'r cynlluniau diwygiedig.**
- 2. Cynllun tirlunio.**
- 3. Cyfyngu nifer carafanau teithiol i 8 a phebyll i 4 ac i'w lleoli ar y mannau a nodir yn unig.**
- 4. Cyfnodau defnydd y safle, safle teithiol yn unig.**
- 5. Unedau teithiol ar daith yn unig.**
- 6. Dim storio ar y safle.**

7. Rhestr cofnodi.**8. Dim carafanau na phebyll ar y cae chwarae.****4. Cais rhif C16/0292/35/LL – Tir gyferbyn a Gwesty'r George IV, Stryd Fawr, Cricieth**

Cais i newid amod 3 o ganiatad cynllunio C13/0028/35/AM er mwyn ymestyn yr amser a roddwyd i gyflwyno'r materion a godwyd yn ôl

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohirwyd y cais o bwyllgor cynllunio blaenorol er mwyn derbyn gwybodaeth am faterion ieithyddol a chadarnhawyd bod y Datganiad Cymunedol ac Ieithyddol wedi ei gyflwyno ar 1 Gorffennaf 2016 sy'n cynnwys gwybodaeth yn seiliedig ar Gyfrifiad 2011. Golyga'r bwriad godi 34 uned breswyl i'r henoed, un llety warden a 2 llety staff a chyfleusterau cymunedol ynghyd â 18 llecyn parcio i'r unedau preswyl a 15 llecyn parcio i ddefnydd Gwesty'r George VI. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a nodwyd yn yr adroddiad ynghyd a'r hanes cynllunio perthnasol i ganiatau 37 o unedau preswyl ar apel yn 2010 a chaniatau 34 o unedau yn 2013. Nodwyd nad oedd unrhyw newid yn y sefyllfa Cynllunio ers 2013 ar sail y polisiau cynllunio lleol na'r cyngor cenedlaethol perthnasol. Nodwyd bod yr Uned Polisi ar y Cyd yn credu y byddai'r datblygiad yn debygol o gynorthwyo i gadw aelwydydd 50+ mlwydd all fod yn siarad Cymraeg yn yr ardal, ac ar sail mai aelwydydd cyfredol fydd yn fwy na thebyg yn symud i'r unedau newydd, gall hyn ryddhau tai i aelwydydd lleol eraill. Argymhelliad y swyddogion ydoedd i'w ganiatau a derbyniwyd datganiad hwyr gan asiant yr ymgeisydd yn datgan ei fod yn fodlon newid cyfnod o gyflwyno cais materion a godwyd yn ol o 3 mlynedd i 2 flynedd.
- (b) Siaradodd yr Aelod Lleol (a oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn ond ni gymerodd ran yn y penderfyniad) gan ddatgan ei fod yn gwrthwynebu'r cais.
- (c) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.
- (ch) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:
- Mai cais amlinellol oedd gerbron ac y byddai cais llawn i'w gyflwyno maes o law
 - Tra'n cydymdeimlo gyda'r Aelod Lleol nad oedd rheswm cynllunio dilys i'w wrthod
 - Sicrhau bod trefniadau i waredu'r llyisiau dial mor fuan ag sy'n bosibl
- (d) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid ei wrthod:
- Gwrthwynebwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio dyddiedig 13 Mehefin 2016 oherwydd bod angen mwy o wybodaeth am faterion ieithyddol
 - Mynegwyd bod y sefyllfa ers 2010 wedi newid yn sylweddol gan i nifer o ddatblygiadau cyffelyb fod wedi eu caniatáu ers 2010 ynghyd a chartrefi nyrsio megis y Pines, Bryn Awelon wedi ehangu, a Hafod y Gest ym Mhorthmadog wedi ei ddymchwel ar gyfer adeiladu datblygiad newydd ar gyfer y math yma o ddefnyddwyr gwasanaeth, heb son am y datblygiadau sydd wedi eu cymeradwyo ym Mhwillheli yn ddiweddar
 - Yn sgil yr uchod, cwestiynwyd felly a oedd angen mwy o'r math yma o gyfleusterau yn yr ardal
 - Darllenwyd llythyr a dderbyniwyd gan Feddyg mewn practis lleol a oedd yn llwyr wrthwynebus i'r bwriad oherwydd fel practis eu bod o dan bwysau aruthrol yn barod wrth delio gyda'r henoed ac yn ychwanegol yn edrych ar ol 123 o gelifion mewn cartrefi nyrsio yng Nghricieth. Yn ogystal a phwysau gwaith, profir problemau i recriwtio meddygon teulu i'r feddygfa a rhagwelir na fydd y sefyllfa yn gwella am rhai blynyddoedd. Erfyniwyd ar y Pwyllgor i ystyried barn y meddygon teulu yng nghyffiniau Cricieth.

- Bod Cyngor Cymuned Cricieth wedi pleidleisio yn unfrydol i wrthod y cais yn seiliedig ar farn nad oedd yr angen yn bodoli ac y byddai'r datblygiad yn faich ar yr isadeiladwaith lleol gan gynnwys y gwasanaeth iechyd

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio mai cais oedd gerbron am dai henoed ar gyfer pobl 55 oed neu fwy ac nid cartref nyrsio / gofal. Cyfeiriwyd y Pwyllgor at y math o lety a fwriedir a'r strategaeth ar gyfer darpariaeth sydd yn llwyr gydymffurfio gyda'r datblygiad arfaethedig.

(e) Nododd Aelod ymhellach tra'n cydymdeimlo gyda'r Feddygfa roedd demograffi'r boblogaeth yn newid gyda phobl yn byw yn hŷn a'r Gwasanaeth Iechyd yn hyrwyddo i gadw pobl yn eu cartrefi cyn hirad a phosibl. Teimlwyd bod y bwriad yn ddatblygiad i'w groesawu ac yn ffordd ymlaen.

(f) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w ganiatau.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais gyda'r amodau cynllunio isod a'r cytundeb 106 gwreiddiol

1. 5 mlynedd.
2. Cyflwyno materion a gadwyd yn ôl (edrychiad a thirweddu) o fewn dwy flynedd.
3. Cyfyngu defnydd yr unedau i bobol dros 55.
4. Deunyddiau a gorffeniadau.
5. Mynediad a pharcio.
6. Manylion coed.
7. Tirweddu.
8. Cyflwyno cynllun gwaredu llysiâu'r dial.
9. Dwr Cymru
10. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.

5. Cais rhif C16/0360/41/LL – Tir ger Y Dolydd, 4 Glasfryn Terrace, Pencaenewydd

Ail gyflwyniad a diwygiad o gais a wrthodwyd o dan C16/0091/41/LL i godi ty fforddiadwy ar safle eithrio gwledig

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais ydoedd ar gyfer tŷ annedd deulawr a wrthodwyd yn flaenorol oherwydd nad oedd y tŷ yn destun y cais wedi ei gyflwyno fel cais am dŷ fforddiadwy a bod ei faint yn fwy na'r hyn a ganiateir fel tŷ fforddiadwy. Saif y lleoliad o fewn pentref gwledig Pencaenewydd ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o ardd eiddo. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor oherwydd y nifer o wrthwynebiadau a dderbyniwyd. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad. Nodwyd bod Pencaenewydd wedi ei nodi fel pentref gwledig yng Nghynllun Datblygu Unedol a'r datblygiad arfaethedig wedi ei leoli o fewn cwrtil gardd eiddo pen teras presennol a ystyrir yn addas yn nhermau ei lleoliad a pherthynas gyda thai eraill a phatrwm datblygu cyffredinol y pentref. Fel arfer, gyda'r math yma o gais, rhaid i unigolyn neu deulu penodol brofi'r angen ond yn yr achos hwn nodwyd bod yr Uned Strategol Tai wedi ymateb i'r cais ac wedi cydnabod bod angen enfawr am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal ac felly yn profi'r angen am dŷ fforddiadwy. Byddai angen rheoli'r datblygiad drwy Gytundeb 106 sy'n golygu meddiant gan unigolion sydd a gwir angen am dŷ fforddiadwy boed hyn drwy brynu neu rentu'r eiddo. Er cywirdeb yn yr adroddiad bydd rhaid cyfyngu'r eiddo i angen lleol fforddiadwy yn unol a pholisi CH5 ac ddim fel angen cyffredinol sy'n golygu cyfyngu'r tŷ i bobl lleol yr ardal. Nodwyd ymhellach bod maint y tŷ yn cydfynd hefo canllaw Cynllunio atodol a thynnwyd sylw bod y gwrthwynebiadau wedi cael ystyriaeth lawn ac felly ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol ac argymhellir i'w ganiatau.

(b) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(c) Mewn ymateb i sylw ynglyn a sut y gellir sicrhau na fyddai'r amod Cytundeb 106 yn cael ei godi, esboniwyd bod digon o dystiolaeth mewn gwybodaeth gan yr Adran Strategol Tai bod angen am y math yma o ddatblygiad yn yr ardal ac ni fyddai unigolyn mewn sefyllfa i fedru codi'r amod 106 heb orfod mynd drwy lawer iawn o gamau i wneud hynny.

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatáu'r cais yn ddarostyngedig i arwyddo Cytundeb 106 i sicrhau fod y ty yn dy fforddiadwy ar gyfer angen lleol ac i amodau perthnasol yn ymwneud â:

1. 5 mlynedd
2. Yn unol â'r cynlluniau
3. Llechi ar y to
4. Deunyddiau
5. Tynnu hawliau a ganiateir
6. Amod cynllun draenio - Dwr Cymru
7. Darparu llecynnau parcio a throi o fewn y cwrtil
8. Amod Dwr Cymru
9. Amod gwarchod llwybr

6. Cais rhif C16/0407/41/LL – Swn y Don, Afonwen, Chwilog

Cais ar gyfer creu safle carafanau teithiol newydd 17 uned, ail leoli 2 uned statig bresennol a chodi bloc toiledau.

Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y safle ar dir agored ar gyrion Afonwen gyda mynediad tuag at y safle i lawr ffordd gul bresennol oddiar briffordd yr A497. Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol o fewn yr adroddiad. Tynnwyd sylw bod polisi D19 yn datgan caniatáu cynigion i ddatblygu safleoedd carafanau teithiol, gwrsylla neu unedau teithiol newydd os gellir cydymffurfio gyda'r holl feini prawf y polisi. Nodwyd bod Uned Trafnidiaeth yn nodi bod 50m cyntaf y ffordd o'r gylchfan ar yr A497 yn addas, ond wedi hynny mae'n culhau gan wneud cyfleon pasio i gerbydau yn tynnu carafanau yn brin. Ystyrir felly bod y bwriad yn anaddas ac nad yw yn cydymffurfio gyda gofynion polisi CH33. Nodwyd pryder hefyd y byddai gwrthdaro rhwng cerddwyr a cherbydau oherwydd culni'r ffordd. Nid yw'r elfen o ail leoli'r ddwy garafan yn hollol eglur o ran defnydd presennol yr unedau a phe derbynnir cais arall i'r dyfodol byddai'n rhaid egluro a chyfiawnhau'r bwriad er mwyn gallu ei asesu yn briodol. Yn sgil ystried yr holl faterion cynllunio a pholisiau perthnasol credir bod y bwriad yn annerbyniol yn unol a'r hyn a nodir yn yr adroddiad.

(a) Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion.

(b) Mewn ymateb i ymholiad gan Aelod, eglurwyd nad oedd modd creu mannau pasio pwrpasol ar y lôn sy'n arwain i'r safle.

Penderfynwyd: Gwrthod oherwydd byddai'r datblygiad arfaethedig o'i ganiatáu yn achosi trafndiaeth ychwanegol i ddefnyddio ffordd trac sengl is-safonol sy'n arwain i'r safle er niwed sylweddol i ddiogelwch ffyrdd a cherddwyr y llwybr cyhoeddus. Mae'r bwriad felly yn groes i ofynion polisiau CH33 a D19 Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (2009) a Chanllaw Cynllunio Atodol: Llety Gwyliau, Cyngor Gwynedd (Gorffennaf 2011).

7. Cais rhif C16/0493/23/AM – Tir ger Bryn Celyn, Lon Groes, Llanrug

Cais amlinellol i godi tŷ annedd

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais amlinellol oedd gerbron ar gyfer codi tŷ annedd 11m wrth 6m ar lain o dir sy'n ffurfio rhan o gwrtil Bryn Celyn, Llanrug, wedi ei leoli oddi ar ffordd di-ddosbarth. Byddai cwrtil Bryn Celyn yn cael ei addasu i ddarparu dau lecyn parcio. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn seiliedig ar:
- Cylfat yn rhedeg drwy'r safle
 - Achosi risg llifogi i'r tai a'r cae cyfagos
 - Dim lle troi wedi ei ddangos o fewn y cwrtil
 - Angen darparu llefydd parcio newydd i'r tŷ presennol a'r tŷ araethedig

Tynnwyd sylw at y polisiau Cynllunio perthnasol gan nodi bod y bwriad arfaethedig yn cydymffurfio a gofynion y polisiau hynny. O safbwynt materion isadeiledd a'r gwrthwynebiadau ynglyn a llifogydd, byddai modd gosod amod i sicrhau na ellir cychwyn y datblygiad hyd nes cyflwynir cynllun traeniad dwr ar gyfer y safle sydd yn gwarchod y cwrs dwr ac yn cydymffurfio ag anghenion Dŵr Cymru. Yn dilyn rhoi sylw i'r holl ystyriaethau a'r gwrthwynebiadau, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol yn ddarostyngedig i amodau perthnasol.

- (b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd tra nad oedd yn wrthwynebus i'r datblygiad roedd yn pryderu am risg o lifogydd gyda'r cylfat wedi blocio ers rhai blynyddoedd ac y dylid ei ddatrys cyn caniatáu'r cais.

- (c) Ategodd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) bryderon y gwrthwynebydd a thrigolion lleol ac y dylid sicrhau amod ynglyn a'r cylfat yn gyntaf cyn dechrau unrhyw ddatblygiad. Nodwyd ymhellach bod cae yng nghefn yr eiddo yn wlyb gyda ffrwd yn codi yno. Tra yn eithaf bodlon gyda'r argymhelliad, nodwyd yr angen i sicrhau mannau parcio o fewn y safle ynghyd a mannau parcio i Bryn Celyn gan bod y lôn yn gul heb balmentydd.

- (d) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(dd) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol gan Aelodau unigol:

- Nad oedd y ffurflenni wedi eu cwblhau yn gywir ac oni ddylid gohirio hyd nes y derbynnir rhain yn gywir
- Yn amlwg mai'r prif bryder ydoedd y cylfat a derbyniwyd sicrwydd y byddai'n cael sylw ac felly nad oedd unrhyw reswm i wrthod y cais
- Y dylid sicrhau mannau parcio o ystyried bod y ffordd yn brysur ac yn arwain i Ysgol Uwchradd Brynrefail
- Pan dderbynnir cais llawn gerbron dylai'r ymgeisydd ddangos y bwriadau ynglyn a'r cylfat
- Sicrhau bod y cylfat o'r maint mwyaf

- (e) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniwyd mai cais amlinellol oedd gerbron ac nad oedd cyfiawnhad i ohirio cymryd penderfyniad ar y cais, yn wyneb y ffaith bod y bwriad yn dderbyniol gan Dwr Cymru a Chyfoeth Naturiol Cymru yn ddarostyngedig bod y pryderon ynglyn a'r cylfat yn cael eu cyfarch gyda'r amodau priodol.

Penderfynwyd: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol yn ymwneud â:

1. Amser cychwyn y datblygiad a chyflwyno materion a gadwyd yn ôl
2. Deunyddiau a gorffeniadau.
3. Mynediad a pharcio.
4. Tirweddu.
5. Cyflwyno cynllun draenio tir cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle.
6. Dwr Cymru – dwr arwyneb.
7. Datblygiad yn cydymffurfio gyda chynlluniau a gymeradwywyd.
8. Tynnu hawliau a ganiateir.

8. Cais rhif C16/0518/11/LL – 56 Upper Garth Road, Bangor

Newid defnydd tŷ annedd yn dŷ amlfeddianaeth (HMO) ar gyfer hyd at 5 o bobl

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod yr eiddo yn dŷ par wedi ei leoli ar Ffordd Garth Uchaf mewn ardal breswyl yn bennaf. Nodwyd mai defnydd cyfreithlon presennol yr eiddo ydoedd annedd preswyl preifat gyda 5 ystafell wely ar y llawr cyntaf. Eglurwyd i'r Pwyllgor ddiffiniad aml-feddianaeth a thynnwyd sylw i'r polisiau Cynllunio perthnasol o fewn yr adroddiad. O safbwynt yr ymgynghoriadau cyhoeddus derbynwyd gwrthwynebiadau i'r bwriad am resymau cynllunio dilys isod:

- Diffyg gwybodaeth ynglyn a pharcio
- Pryder bod problemau parcio eisoes ar y stryd
- Gorddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth yn ward Garth
- Y datblygiad yn niweidiol i fwynderau cymdogion

Yn ogystal derbyniwyd sylwadau nad oeddynt yn ystyriaethau cynllunio cyfredol a thynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd ar y ffurflen sylwadau ychwanegol a gyflwynwyd i'r Pwyllgor.

Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisi CH14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac ni ystyrir y byddai caniatáu un uned aml-feddianaeth ychwanegol yn yr ardal yn cael effaith arwyddocaol ar fwynderau cyffredinol na phreswyl yr ardal leol. O safbwynt materion trafndiaeth a mynediad, er nad oedd darpariaeth parcio preifat newydd yn rhan o'r bwriad, gan na fyddai cynnydd yn nwysedd defnydd y safle, ni ddisgwylir newid arwyddocaol o safbwynt y galw am barcio a phroblemau trafndiaeth. Yn dilyn ystriaeth o'r holl faterion perthnasol credir bod y cais yn dderbyniol ac yn cydymffurfio a pholisiau cynllunio perthnasol ac argymhelliad y swyddogion ydoedd i'w ganiatau gydag amodau.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd gwrthwynebydd y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod yn Gadeirydd Cymdeithas Trigolion Maes Hyfryd ac yn cynrychioli barn trigolion 22 o dai sydd wedi eu lleoli gyferbyn a'r datblygiad arfaethedig
- Bod llawer o'r preswylwyr yn oedrannus
- Bod gan yr ardal ei gwota o dai aml-feddiannaeth sef rhifau 52, 54, a 55 yn ychwanegol i Neuaddau Garth a Rathbone sydd wedi eu lleoli oddeutu 200 llath i fyny'r ffordd
- Ei fod yn ardal o dai teuluoedd
- Bod gormodedd o lety myfyrwyr yn yr ardal gyda rhai newydd yn St. Mary, Dean a'r Stryd Fawr ac yn enwedig o ystyried bod ffigyrau myfyrwyr yn gostwng
- Bod problemau parcio yn bodoli yn yr ardal ac y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu'r broblem gyda staff a myfyrwyr y Brifysgol yn parcio yn yr ardal yn ystod y dydd

- Bu i Gyngor Gwynedd ychydig o flynyddoedd yn ôl gyfarch y broblem o barcio anghyfrifol yn yr ardal drwy osod llinellau melyn ar hyd un ochr i'r ffordd a rhan o'r ochr arall
- Bod oddeutu 139medr rhwng rhifau 42 a 93 cyffordd Love Lane o fannau parcio ar y ffordd ar gyfer 25 cerbyd ond bod 27 o dai ar hyd darn yma o'r ffordd
- Gall y datblygiad arfaethedig am 5 llety olygu 5 cerbyd ac ddim darpariaeth parcio ar eu cyfer
- Bod unigolyn yn dewis peidio symud ei cherbyd i fynd i siopau oherwydd na fyddai ganddi le i barcio ar ôl cyrraedd yn ôl
- Nad oedd y datblygiad yn dderbyniol oni bai bod darpariaeth parcio ar ei gyfer
- Golygai cael mwy o lety myfyrwyr yn yr ardal leihad mewn incwm treth Cyngor a chynnydd ar wasanaethau'r Cyngor mewn gwaredu ysbwriel, a.y.b.

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ei gwrthwynebiad i'r cais am y rhesymau canlynol:

- Bod Garth yn aral breswyl dymunol, ac yn gyrraeddadwy i'r Stryd Fawr a'r Brifysgol
- Bod yr ardal yn draddodiadol wedi darparu llety i bobl broffesiynol megis Esgob Bangor, Darlithwyr y Brifysgol a'u teuluoedd
- Bod cyfanswm o 11 tŷ aml-feddiannaeth yn Ffordd Garth Uchaf a bod gan llety myfyrwyr duddiad i glystyru gyda'i gilydd fel mae teuluoedd yn symud allan
- Tynnwyd sylw bod Rhifau 3, 5, 6, 7, a 9 Ffordd Garth Uchaf wrth y Pier, 37, 39,(yn y canol) a 52, 54 a 55 oddi ar Love Lane yn lety myfyrwyr
- Y byddai caniatâu ty aml-feddiannaeth arall yn cael effaith negyddol arwyddocaol ar Ffordd Garth Uchaf
- Cyfeiriwyd at y dystiolaeth fel gwybodaeth gefndirol i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n dangos bod 42 allan o 326 uned breswyl yn y ward yn unedau aml-feddiannaeth, ac fe nodwyd bod 3 o'r 22 tŷ ar y ffordd dan sylw yn unedau aml-feddiannaeth yn barod sy'n cyfateb i 13.6%. Pe byddir yn caniatâu'r bwriad gerbron, byddai 18.2% o'r unedau yn dai aml-feddiannaeth.
- Noda'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd na ddylid cael mwy na 10% yn ardal Garth ac fe ddylid rheoli'r sefyllfa yn fuan os am gael cymdeithas gynhwysol ym Mangor
- Bod y datblygiad afraethedig yn creu gor-ddarpariaeth yn yr ardal dan sylw ac yn groes i bolisi CH14 o'r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd
- Y byddai effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal yn nhermau sŏn, aflonyddwch, ysbwriel ac ail-gylchu
- Y byddai gan fyfyrwyr geir personol a bod diffyg parcio yn bodoli'n barod ac y byddai ychwanegiad yn creu tensiwn rhwng preswylwyr a chymdogion
- Gwnaed sylw bod gan ardaloedd Meirionnydd a Dwyfor bryderon gydag ail-gartrefi a bod Bangor gyda'i broblemau hefo llety myfyrwyr
- Byddai ei ganiatau yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ar fwynderau cyffredinol i'r ardal ac nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a pholisi B23 ac y byddai ei gynnig fel cartref teuluol lle mae prinder yn llawer gwell

(d) Cynigwyd ac eilwyd l ganiatau'r cais.

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid yr argymhelliad i'w ganiatau:

- Anodd derbyn y dadleuon am y rhesymau mathemategol gan bod oddeutu 9,000 o fyfyrwyr sef tua 40% o'r boblogaeth ym Mangor ac nad oedd llety digonol yn bodoli i fyfyrwyr

- Pawb yn byw yn Bangor yn ddinesydd
 - Gellir ymdrin a phroblemau traffig, ysbwriel drwy wasanaethau'r Cyngor
 - Nad oedd y cais yn cyfeirio y byddai'r tŷ ar gyfer myfyrwyr
- (e) Mewn ymateb i ymholiad ynglyn a rhoi cyfyngiad cynllunio i fyfyrwyr beidio dod a car i ddinas Bangor, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio nad oedd y cais yn cael ei gyflwyno fel llety myfyrwyr ac ni fyddai'n rhesymol rhoi amod i gyfyngu defnydd cerbydau.
- (f) Nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ymhellach nad oedd y math yma o ddatblygiad angen caniatad Cynllunio oddeutu 12 mis yn ol ond erbyn hyn bod y polisiau wedi newid yn nehongliad tai amlfeddiannaeth sef unrhyw fath o eiddo i rhwng 3 – 6 person.
- (ff) Mewn ymateb i'r pryder parcio, esboniodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiadeth bod y tŷ presennol gydag 5 ystafell wely ac y gallasai bod un cerbyd i bob person sydd yn byw yn yr eiddo ac nid yw o reidrwydd yn golygu y byddai 5 tenant yn dod a cherbyd i'r ddinas. Yn arferol, nodwyd bod unigolion yn dewis lleoliad sydd gyda chyfleusterau trafniadaeth cyhoeddus i arbed iddynt orfod cael cerbyd. Yn ychwanegol, nodwyd nad oedd tystiolaeth o droi y tŷ yn dŷ aml-feddiannaeth yn mynd i fod yn fwy problemus o ran parcio.
- (g) Nodwyd y pwyntiau canlynol gan Aelod yn erbyn yr argymhelliad i'w ganiatau:
- Ni ellir cytuno gyda'r ffigyrau ac nad oedd yn cyfleu darlun cywir a chynhwysfawr o Ffordd Garth.
 - Bod ardal yn fwy o lawer na stryd ac nid oedd polisi'r Cyngor yn cyfarch darn bychan o ffordd ac nid oedd yn asesiad cywir o'r sefyllfa.
 - Bod Ffordd Garth Uchaf yn ardal breswyl gydag 11 o dai aml-feddiannaeth yn y rhan uchaf
 - Bod y gofrestr etholiadol diweddar yn nodi 69 tŷ gyda chyplau ac unigolion sengl yn byw ynddynt a'i fod yn ardal sefydlog gyda Chymry enwog o'r byd darlledu a.y.b. wedi byw yno rhan fwyaf o'u bywyd
 - Dyfynwyd polisi CH14 sy'n nodi na ddylai effaith cronus datblygiadau aml-feddiannaeth gael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol y stryd neu'r ardal.
 - Bod Ffordd Garth Uchaf ar drobwynt gyda theuluoedd yn symud allan ac fel amlinellir yn y polisi uchod, nid yw'r cyngor yn dymuno gweld hyn yn digwydd ac o'r herwydd roedd yr Aelod o'r farn y dylid gwrthod y cais
- (ng) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, tynnwyd sylw gan Aelod bod ardaloedd ym Mangor wedi newid dros gyfnod o flynyddoedd lle roedd tai preswyl ar un adeg, bellach maent yn dai ar gyfer myfyrwyr. Ychwanegwyd bod un Neuadd Breswyl i fyfyrwyr wedi ei lleoli yn yr ardal dan sylw sydd yn ardal gyda chyswllt naturiol a hynafol gyda'r Brifysgol.
- (h) Pleidlesiwyd dros ganiatau'r cais ond fe syrthiodd y cynnig hwn.
- (i) Cynigwyd, eilwyd a phleidleiswyd i wrthod y cais oherwydd nad oedd yn cydymffurfio a pholisi C14 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd – y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd ei fod yn groes i bolisi CH14 o Gynllun Dablygu Unedol Gwynedd gan y byddai'r datblygiad yn cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal dan sylw.

9. Cais rhif C15/0828/11/LL – Cyn Swyddfa Bost, 60 Ffordd Deiniol, Bangor

Newid defnydd adeilad presennol i greu caffï a bwyty a chreu 29 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn a chodi adeilad newydd i greu 116 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol

Roedd 6 Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld a'r safle.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohirwyd y cais o Bwyllgor Cynllunio ym mis Gorffennaf 2016 er cynnal ymweliad safle a chywiro ffigyrau yn yr adroddiad. Golyga'r bwriad newid defnydd ac addasu adeilad presennol i greu caffï a bwyty a chreu 29 uned hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr o fewn yr adeilad presennol, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn presennol a chodi adeilad newydd i greu 116 o unedau hunan cynhaliol newydd, sef cyfanswm o 145 o unedau byw hunan cynhaliol ar gyfer myfyrwyr. Nodwyd bod y datblygiad yn cynnwys ardal biniau ac ailgylchu wrth ochr yr adeilad a fydd yn guddiedig tu ol i wal ynghyd a chreu 2 ardal storio beics ond nid oedd unrhyw ddarpariaeth parcio yn rhan o'r bwriad. Nodwyd bod sawl adeilad wedi eu codi dros y blynyddoedd ar gefn yr adeilad a bwriedir eu dymchwel er mwyn bodi adeilad newydd pum llawr. Byddai'r adeilad newydd yn un ar wahan i'r prif adeilad ond yn gysylltiedig drwy linc gwydr ar yr ochr, a llecyn agored rhwng yr adeilad gwreiddiol a'r adeilad hwn.

Cyflwynir cais adeilad rhestredig ond byddai'n rhaid ymdrin a'r cais hwn ar wahan sef yr eitem nesaf ar y rhaglen.

Tynnwyd sylw at y sylwadau hwyr a dderbyniwyd gan asiant yr ymgeisydd a hefyd derbyniwyd sylwadau gan yr Aelod Lleol yn datgan ei gefnogaeth i'r bwriad arfaethedig.

Nodwyd bod yr adeilad yn rhestredig ac wedi ei leoli o fewn Ardal Cadwraeth Bangor. Ychwanegwyd bod yr adeilad yn wag yn dilyn defnydd fel clwb nos a deintyddfa. Ceir adeilad sylweddol mewn maint o amgylch yr adeilad ond nodwyd bod nifer o adeiladau rhestredig sy'n cynnwys y Llyfrgell sydd wedi ei leoli tu ôl i'r safle. Cyfeirwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus o fewn yr adroddiad.

O safbwynt egwyddor yng nghyswllt llety myfyrwyr ym Mangor, esboniwyd nad oedd un polisi penodol yn ymwneud a math yma o lety ond pwysleiswyd nad oedd y Cynllun Dablygu Unedol yn rhwystro y math yma o lety.

Nodwyd bod y safle o fewn ffin datblygu gan nodi bod y math yma o ddatblygiadau yn dderbyniol a bod y safbwynt wedi ei gadarnhau gan Arolygwyr mewn penderfyniad apel yn Lon Bopty. Cydnabyddir bod y safle mewn ardal hygyrch, yn agos i siopau, cludiant cyhoeddus ac adeiladau y Brifysgol. Felly o ran safle, roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor.

Nodwyd bod y bwriad o ddarparu caffï a bwyty yn dderbyniol yn ddarostyngedig i ychwanegu amod ychwanegol sef A3 yn cyfyngu'r bwriad i'w hatal i'w newid i ddefnydd A1 sef siopau heb ganiatad cynllunio oherwydd bod y safle tu allan i ffin diffiniedig Bangor.

Ystyrir bod y bwriad o ail-ddefnyddio ac addasu adeilad rhestredig i'w groesawu ac yn fodd o sicrhau defnydd i'r dyfodol ond bod gwarchod edrychiad adeiladau rhestredig yn ddyletswydd statudol ac felly byddai'n rhaid pwysu a mesur yn ofalus rhwng yr anghenion hyn.

Nodwyd bod yr adeilad cefn yn sylweddol o ran maint ac yn fodern ond ni chredir ei fod yn amharu'n niwedidiol ar edrychiad, cymeriad na gosodiad yr adeilad rhestredig na'r ardal gadwraeth oherwydd ei leoliad yn y cefn fel estyniad is-wasanaethol. Bydd yr adeilad gwreiddiol a'r Llyfrgell yn aros fel prif ffocws o'r strwythur gyda'r estyniad yn y cefn yn gweddu i'r cefndir. Ni ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn niweidiol i osodiad yr adeiladau rhestredig. Tynnwyd sylw at y rhestr amodau sy'n gofyn am gytundeb ar y gorffeniadau ac nad oedd y swyddogion cynllunio yn hollol gyfforddus gyda'r lliwiau a deunyddiau sydd wedi eu cynnig ond byddai modd cytuno arnynt drwy amodau priodol.

Nodwyd bod yr Uned Trafnidiaeth wedi codi pryder ynglyn a diffyg llecynnau parcio ac yn crybwyll y dylid rhwystro tenantiaid llety rhag defnyddio ceir yn ystod eu hamser ym Mangor ac y byddai modd sicrhau hyn drwy amod cynllunio.

Derbyniwyd asesiad ieithyddol a chymunedol gyda'r cais ac fe nodwyd bod Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd o'r farn na fyddai'r datblygiad yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg.

Derbyniwyd gwrthwynebiadau cychwynnol gan Cyfoeth Naturiol Cymru a Dwr Cymru ond bellach maent wedi eu tynnu'n ôl yn seiliedig ar amodau perthnasol I lefel llawr gorffenedig a chytuno cynllun delio gyda draenio'r safle.

Argymhelliad y swyddogion Cynllunio ydoedd caniatâu yn ddarostyngedig i amodau perthnasol ynghyd ag amod ychwanegol A3 i gyfyngu defnydd y bwyty.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd y gwrthwynebydd y prif bwyntiau isod:

- Pryderon am y cynnig ar ran Cyngor Dinas Bangor sydd yn gwrthwynebu'n ddiethriad ar y sail ei fod yn or-ddatblygiad o'r safle
- Bod y safle yn anaddas oherwydd ei fod yn adeilad canolog o fewn y ddinas
- Bod gan yr hen swyddfa bost ansawdd ei hun ac wedi ei restru ac ni fyddai'r datblygiad arfaethedig yn ddefnydd gorau o adeilad rhestredig
- Mae'r adeilad o ddyluniad pensaernïol arbennig ac mae ei harddwch yn weladwy iawn wrth fynd i mewn i'r ddinas
- Nad oedd angen llety arall i fyfyrwyr oherwydd diffyg galw amdano
- Bod y Llyfrgell wedi ei leoli yng nghefn y safle sydd yn adeilad arall deniadol rhestredig yn ogystal â chyn Amgueddfa y Cyngor Sir a'r hen neuadd y dref
- Pe byddir yn caniatâu'r datblygiad hwn, byddai yn cael effaith andwyol ar yr ardal oherwydd ei gymeriad, maint a sŵn posibl
- Bod y datblygiad arfaethedig yn ormesol ac allan o gymeriad o fewn yr ardal
- Nad oedd darpariaeth parcio yn y cyffiniau - ei bod yn ardal brysur iawn, yn agos at y safle tacsî a'r orsaf bysiau ac yn sicr yn achosi cynnydd mewn traffig a fydd yn broblem sylweddol yn enwedig o ystyried datblygiad o 145 o unedau a chaffi
- Ymddengys nad oedd polisi cynllunio cydlynol ar ddyrannu llety myfyrwyr ac yn arwain at fanylebau achlysurol fel y cais hwn ac nad ydynt yn cydweddu â'r amgylchedd

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

- Tra'n cydnabod ei fod yn safle arbennig ac yn rhestredig, sicrhawyd bod trafodaeth helaeth wedi digwydd gyda'r swyddogion Cynllunio a'r trafodaethau yn parhau
- Bod swyddog CADW wedi bod yn rhan o'r drafodaeth a chadarnhawyd eu bod yn gefnogol i'r datblygiad
- Tra'n ymwybodol bod pryder am y nifer o safleoedd ar gyfer llety myfyrwyr, sicrhawyd bod ymchwiliad trylwyr wedi ei wneud i'r angen a chydabyddwyd hyn drwy ystadegau gan y swyddogion cynllunio

- Yn sicr fe fydd amser pan fydd gormodedd o lety myfyrwyr ond ar hyn o bryd roedd angen y math yma o ddatblygiad
 - Ers i'r swyddfa bost symud nodwyd bod amryw o ddefnydd i'r adeilad sef clwb nos a lle bwyta, meddygfa deintyddol, tŷ bwyta a swyddfeydd ac nid oedd run wedi llwyddo ac felly angen cael adeilad cynaliadwy a dichonadwy
 - Bod y datblygiad arfaethedig yn gyfle i groesawu'r angen ac i greu a chodi safonau byw sydd yn diogelu dyfodol y safle hwn.

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y pwyntiau canlynol o blaid caniatâu'r cais:

- Yn dilyn ymweld a'r safle ymddengys bod y datblygiad tu cefn yn addasu i fewn i'r cynllun rhestredig
- Bod adroddiad cynhwysfawr gerbron gyda llawer o amser wedi ei dreulio gan y swyddogion cynllunio I sicrhau bod y datblygiad yn cydymffurfio a gofynion ond yn cwestiynu pam nad oedd sylwadau Cadw yn ffurfio rhan o'r adroddiad.
- Yn aml ceir honiadau bod darpariaeth digonol ar gyfer llety myfyrwyr ym Mangor ond yn anffodus nid oedd tystiolaeth a bron yn ddi-eithriad bod Cyngor Dinas Bangor yn gwrthod datblygiadau o'r fath
- Pwysleiswyd bod Bangor yn ddibynnol ar fuddsoddiad myfyrwyr o ran yr economi a bod yn rhaid darparu llety iddynt
- Pwysigrwyd i ddiogelu beth sydd yna'n barod
- Pe byddir yn gosod amodau perthnasol, ni welir y gellir gwrthod y datblygiad

(dd) Nodwyd y pwyntiau canlynol yn erbyn yr argymhelliad i'w ganiatau :

- Tra'n gefnogol i'r bwriad o drosi'r cyn Swyddfa Bost, byddai caniatâu'r adeilad newydd a'r estyniad yn weithred o fandaleiddio adeilad hanesyddol rhestredig ym Mangor
- Pryder ynglyn a'r deunyddiau sef y paneli sinc a'r defnydd o brics
- Pryder ynglyn a diffyg llefydd parcio a chwestiynwyd a fyddai rhwystro tenantiaid llety rhag defnyddio ceir yn ystod eu hamser ym Mangor yn ddadl wan ac y byddent yn parcio ceir ar strydoedd eraill
- Dyfynnwyd polisiau y polisiau canlynol: B2 sydd yn nodi y dylid sicrhau nad yw cynigion yn achosi niwed arwyddocaol i gymeriad pensaerniol neu hanesyddol arbennig Adeiladau Rhestredig; B3 sy'n nodi y dylid sicrhau nad yw cynigion yn cael effaith ar osodiad Adeiladau Rhestredig oni bai eu bod yn cydymffurfio a chyfres o feini prawf sydd yn anelu i warchod cymeriad arbennig yr Adeilad Rhestredig a'r amgylchedd lleol; B4 sy'n nodi y dylid sicrhau nad yw cynigion o fewn neu sy'n effeithio ar osodiad ardaloedd cadwraeth yn cael eu caniatâu oni bai eu bod yn anelu i gynnal neu gyfoethogi cymeriad neu olwg yr ardal gadwraeth a'i gosodiad
- Pryder nad oedd ystyriaeth wedi ei roi i'r Ardal Gadwraeth ac y byddai'r datblygiad arfaethedig nid yn unig yn effeithio ar y Llyfrgell ond hefyd yr adeiladau rhestredig eraill sydd wedi eu lleoli'n agos i'r datblygiad arfaethedig sef y Brifysgol, Y Gadeirlan, Canolfan yr Esgobaeth, a'r Neuadd Goffa
- Ni ellir cefnogi'r cais oherwydd nad yw yn cydymffurfio a pholisiau B2, B3, a B4 o bolisiau'r Cyngor I ddiogelu adeiladau hynafol

(e) Mewn ymateb, cydnabuwyd y sylwadau gan yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio gan nodi mai dyluniad sydd wastad yn hollti barn a bod llawer o bryderon wedi eu codi gan Aelodau yng nghyd-destun polisiau. Cadarnhawyd ni dderbyniwyd sylwadau ffurifol gan CADW. Nodwyd bod rhwydd hynt i'r Pwyllgor fynegi barn ond bod argymhelliad y

swyddogion cynllunio yn gadarn. Derbyniwyd bod y pryderon yn ymwneud a'r dyluniad ac ddim yn cyfeirio at y defnydd nac ychwaith yr angen. Atgoffwyd y Pwyllgor y caniatwyd tri penderfyniad apêl yn ddiweddar gyda chostau yn erbyn y Cyngor ar ddau ohonynt, sef yn Lon Bopty, Three Crowns a'r Railway Institute, gyda'r tri cais yn ymwneud a'r math yma o ddatblygiadau llety ar gyfer myfyrwyr. Pwysleiswyd felly i'r Pwyllgor y dylid sicrhau rhesymau dilys dros wrthod fel y gellir eu hamddiffyn mewn apêl. Nodwyd ymhellach bod risg o ran costau hefo'r math yma o reswm yn isel oherwydd profiadau blaenorol.

- (f) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w ganiatau ond fe syrthiodd y cynnig hwn.
- (ff) Cynigwyd, eilwyd a pleidleiswyd i'w wrthod oherwydd y byddai'r elfennau o'r adeilad newydd a'r estyniad yn cael effaith ar raddfa, maint, deunyddiau, gosodiad yr adeilad rhestredig presennol ac effaith niweidiol ar ardal gadwraeth sydd yn groes i bolisiau B2, B3 A B4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd byddai'r elfennau o'r adeilad newydd a'r estyniad yn cael effaith ar raddfa, maint, deunyddiau, gosodiad yr adeilad rhestredig presennol ac effaith niweidiol ar ardal gadwraeth sydd yn groes i bolisiau B2, B3 A B4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

10. Cais rhif C15/0844/11/CR – Cyn Swyddfa Bost, 60 Ffordd Deiniol, Bangor

Newid defnydd adeilad presennol i greu caffi a bwyty a chreu 29 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr, ynghyd a dymchwel rhan o'r adeiladau cefn a chodi adeilad newydd i greu 116 unedau byw hunan gynhaliol myfyrwyr gyda chyfleusterau cysylltiol

Cynigwyd ac eilwyd i wrthod y cais gerbron yn unol a'r rhesymau a gynigwyd yn y cais uchod.

Penderfynwyd: Gwrthod y cais oherwydd byddai'r elfennau o'r adeilad newydd a'r estyniad yn cael effaith ar raddfa, maint, deunyddiau, gosodiad yr adeilad rhestredig presennol ac effaith niweidiol ar ardal gadwraeth sydd yn groes i bolisiau B2, B3 A B4 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

11. Cais rhif C16/0134/16/LL – Plas y Coed, Bangor

Cymerwyd y Gadair gyda caniatad y Pwyllgor gan y Cynghorydd Gwen Griffiths ar yr eitem hon gan bod y Cadeirydd wedi datgan buddiant personol ac wedi gadael y Siambr ac nad oedd yr Is Gadeirydd yn bresennol

Cais diwygiedig – Diwygio amod 1. o ganiatâd C11/1077/16/LL er mwyn caniatáu 5 mlynedd ychwanegol i weithredu'r caniatâd ynghyd a diwygio amod 2. (yn unol a'r cynlluniau a ganiatawyd) er mwyn addasu'r gosodiad a ganiatawyd i leoli 39 o dai yn lle 17

Roedd Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld a'r safle.

- (a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi mai cais i ddiwygio amod oedd gerbron er mwyn caniatáu 5 mlynedd ychwanegol i weithredu'r caniatad ynghyd a diwygio amod 2. Nodwyd bod y cais blaenorol a ganiatwyd yn ymwneud a throsi adeilad rhestredig Plas y Coed ei hun i gynnwys 12 uned byw yn ogystal a chodi 17 uned byw ar wahan o fewn y cae cyfagos. Golyga'r bwriad greu mynedfa gerbydol newydd. Prif bwrbas y cais ydoedd addasu'r cynllun er mwyn adeiladu 39 o dai yn lle'r 17 ac yn golygu codi 23 tŷ 3 llofft, 8 tŷ 2 llofft ac 8 tŷ 1 llofft. Tynnwyd sylw bod y bwriad yn cynnwys cynlluniau i drosi'r Plas i 12 uned byw.

Nodwyd bod gosodiad y tai yn eithaf tebyg i'r caniatad roddwyd yn flaenorol ac fe fydd y tai ychwanegol yn cael eu darparu trwy godi tai par a dau floc o fflatiau un llofft yn lle'r unedau mwy ar wahan oedd yn rhan o'r cais blaenorol. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol ynghyd a'r ymgynghoriadau cyhoeddus. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn ffiniau datblygu dinas Bangor ac egwyddor i'w ddatblygu eisoes wedi ei dderbyn trwy'r caniatad blaenorol ac nid oedd newid yn y polisiau ers hynny. Prif ystyriaeth y cais ydoedd effaith sy'n deillio o 22 o dai ychwanegol ar y safle. Nodwyd wrth gynyddu'r nifer bod y bwriad yn gwneud gwell defnydd o'r safle gyda dwysedd y datblygiad yn fwy cymesur a'r ffigwr o 30 uned yr hectar. Oherwydd cynnydd yn y datblygiad, nodwyd bod posibilrwydd o ail-asesu'r tai fforddiadwy gyda'r caniatad cyfredol wedi sicrhau 4 uned fforddiadwy o fewn y Plas a chyfraniad ariannol a oedd gyfystyr a 3 uned fforddiadwy. Nodwyd bod y cynllun wedi newid o'r caniatad blaenorol drwy gynnig cymysgedd o dai gwahanol sy'n golygu cynnig 10 uned fforddiadwy ar safle'r cae ac fe geir rhesymau o fewn yr adroddiad paham nad yw'n hyfyw i ddarparu unedau fforddiadwy yn y Plas. Tynnwyd sylw bod y cais yn parhau i fod yn dderbyniol o safbwynt llecynnau adloniadol, darpariaeth addysgol, materion trafnidiaeth a mynediad gyda digon o lefydd parcio. O safbwynt effaith ar fwynderau preswyl, nodwyd mai'r Lodge wrth y fynedfa fyddai'n gweld effaith mwyaf o'r datblygiad oherwydd ei leoliad ac agoswydd i'r safle. Er gwybodaeth, derbyniwyd cais cynllunio i ymestyn cwrtil y Lodge sy'n golygu y gellir gosod rhwystr rhwng y fynedfa a lon y stad. O ran dyluniad nodwyd ei fod yn eithaf safonol ac ddim yn wahanol i'r caniatad blaenorol fodd bynnag byddai angen gosod amodau o ran gorffeniadau. Nodwyd bod rhywfaint o welliant o ran effaith yr adeilad rhestredig gan y byddai wal y Plas yn weladwy ac yn ei wneud yn hawdd darllen hanes y safle ac yn creu nodwedd deniadol o fewn y stad. Ar ol rhoddi ystyriaeth i'r holl faterion perthnasol, argymheiad y swyddogion cynllunio ydoedd dirprwyo'r hawl i'r Uwch Reolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i amodau cynllunio perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau isod:

- Gofynnir i Aelodau gadarnhau'r newidiadau arfaethedig i'r cynllun safle i hwyluso newid i'r math o unedau preswyl arfaethedig
- Bod pob elfen arall o'r cynllun yn parhau i fod heb eu newid i'r cais blaenorol a ganiatawyd
- Yn lle darpariaeth o 17 uned ar wahân, bod y cais gerbron yn gofyn am gymeradwyaeth am 39 uned o 1, 2, 3 ystafell wely unedau pâr sy'n mabwysiadu cynllun tebyg i'r cynllun a gymeradwywyd
- Bod yr angen i gymeradwyo cymysgedd gwahanol o unedau wedi codi o ganlyniad i ymchwil helaeth i'r farchnad ymhellach gan Gwmni Watkin Jones sydd wedi dangos bod y galw am dai mawr ar wahân ym Mangor yn cael ei ddiwallu ar hyn o bryd gan y datblygiad Redrow Goetra Uchaf
- Bod pob adroddiad technegol blaenorol wedi eu diweddarau i adlewyrchu cyflwr presennol y safle
- Bod agwedd gadarnhaol arall ar y safle sef ymestyn nifer o dai fforddiadwy gan fod y cais yn cynnig unedau llawer mwy fforddiadwy i deuluoedd
- Bod Cwmni Watkin Jones yn ymroddedig iawn i'r cynllun sydd yn gyflawnadwy yn economaidd ac yn dderbyniol o ran darparu tai fforddiadwy o ran sicrhau datblygiad preswyl o safon uchel a gwir angen gwaith adfer ac adnewyddu'r Plas - adeilad pwysig sydd wedi bod mewn cyflwr gwael llawer rhy hir

(c) Nododd yr Aelod LLeol (nad oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y prif bwyntiau canlynol:

- Ei fod wedi gwrthwynebu'r cais pan oedd gerbron y Pwyllgor Cynllunio yn flaenorol i ganiatau 17 o dai yn seiliedig ar effaith i fwynderau preswyl Plas y Coed Lodge

- Tra'n derbyn yr egwyddor, bod cynnydd o 17 i 34 uned yn peri pryder a mwy o sŏn i Plas y Coed
- Croesawyd bod cytundeb ar faterion trafndiaeth a bod y Pwyllgor Cynllunio wedi ymweld a'r safle
- Pwysigrwydd bod sylw yn cael ei roi i Plas y Coed ar unwaith oherwydd ei gyflwr a hyderir y bydd yn cael ei atgyweirio cyn i'r tai gael eu hadeiladu

(ch) Cynigwyd ac eilwyd i ganiatau'r cais.

(d) Mewn ymateb i bryderon amlygwyd yn deillio o'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Gellir trafod gyda'r datblygwr ynglyn ag amod l sicrhau datblygiad cam wrth gam parthed yr angen cychwyn ar ddatblygiad Plas y Coed yn ffurfiol
- O safbwynt tai fforddiadwy a'r cyfraniad ariannol, bod y cais gerbron yn gymysgedd llawer mwy eang o dai na'r cais blaenorol sy'n cyfarch angen y farchnad dai yng Ngwynedd a phwysleiswyd bod 10 o'r tai yn rhai fforddiadwy ac yn cael eu hadeiladu i safonau Cymdeithasau Tai.
- Bod materion ieithyddol wedi derbyn ystyriaeth ac wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais

Penderfynwyd: Dirprwyo'r hawl i'r Uwch Rheolwr Cynllunio i ganiatau'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau isod ac i arwyddo cytundeb 106 i sicrhau darpariaeth o dai fforddiadwy.

1. Amser
2. Cydymffurfio gyda chynlluniau.
3. Deunyddiau a gorffeniadau i'r tai a Plas.
4. Llechi.
5. Tynnu hawliau datblygiadau a ganiateir.
6. Manylion tirlunio a ffensys.
7. Amodau trafndiaeth.
8. Cynllun draenio tir.
9. Tirweddu a phlannu coed.
10. Amod gwaith archeolegol
11. Amodau gwarchod coed.
12. Amodau i warchod ystlumod yn cynnwys amod i gwblhau'r clwydfan cyn cychwyn ar safle'r tai newydd.
13. Darparu llecyn agored mwynderol.
14. Darparu ardal lliniaru bioamrywiaeth, yn cynnwys cynllun rheoli diwygiedig.
15. Dim torri coed yn y cyfnod nythu adar.
16. Cynllun goleuo.
17. Darparu ffens i atal mamaliaid.
18. Cytuno datblygiad cam wrth gam.

12. Cais rhif C15/1356/40/LL – 1-3 Wenallt, Arddgrach, Llannor

Cais diwygiedig i ddymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd newydd yn ei le ynghyd a gwaith cysylltiol

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi y gohirwyd y cais hwn ym Mhwylgor Cynllunio Chwefror 2015 er mwyn derbyn gwybodaeth angenrheidiol o ran ystlumod ac i dderbyn adroddiad technegol i gyfiawnhau pam nad yw'n bosib lleoli'r tŷ yn agosach at leoliad y tŷ presennol. Golyga'r bwriad i ddymchwel annedd presennol ac adeiladu annedd newydd yn ei le ar leoliad gwahanol o fewn eiddo 1-3 Arddgrach, Llannor, ynghyd a gwaith cysylltiol, a oedd yn

cynnwys byngalo gromen gyda thair ystafell wely, gyda'i wyneb blaen yn wynebu'r de ddwyrain. Byddai'r tŷ wedi ei orffen gyda tho llechi ac wyneb rendr llyfn wedi ei beintio. Bwriedir creu mynedfa newydd ar safle'r tŷ presennol, gan ymestyn trac o ymyl y gerbydlon i'r tŷ a throï i gyfeiriad giat mynedfa i'r cae cyfochrog. Gwrthodwyd cais y llynedd i ddymchwel yr annedd a chodi tŷ newydd o'r un dyluniad a'r cais hwn ond ymhellach i mewn i gefn y llain. Cyfeiriwyd at y polisiau perthnasol o fewn yr adroddiad ynghyd a'r ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus. O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a holl meini prawf polisi CH13 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod materion ystlumod wedi ei ddatrys drwy gyflwyno gwybodaeth ychwanegol, ystyrir bod y swyddogion cynllunio o'r farn bod lleoliad a gosodiad y tŷ annedd arfaethedig yn anaddas ac yn groes i egwyddor polisiau tai, dylunio Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Er bod potensial i ddatblygu'r safle, ni ystyrir fod yr ail gyflwyniad gerbron yn dderbyniol ac yn seiliedig ar y wybodaeth ychwanegol a'r cynlluniau a gyflwynwyd argymhellir i wrthod y cais.

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

- Tra'n derbyn bod y lleoliad wedi newid pwysleiswyd ni ellir adeiladu ar yr un sylfeini oherwydd cyflwr y tir o ran llifogydd o godiad tir y tu ol i'r tai
- Cefnogwyd yr uchod mewn adroddiad annibynol oddi wrth Mr Phil Jones, arbenigwr mewn rheolaeth draenio a llifogydd, a oedd yn nodi, yn dilyn archwiliad, bod y wal gynnal yn gollwng dwr ac yn arllwys i lawr y ffordd. Roedd tystiolaeth o dryddiferiad afreolus mewn sawl lleoliad ac y byddai'n annoeth i ystyried ailosod yr annedd ar safle'r tŷ presennol oherwydd ei agosrwydd i'r wal gynnal a natur gwlyb y tir. Rhaid i'r tŷ fod wedi ei leoli oddi wrth y wal gynnal a'r problemau draenio cysylltiol.
- Bod tai cymysg eu mhaint wedi eu hadeiladu ym mhentref Llannor ac yn gweddu o fewn y pentref
- Bod trigolion y pentref yn gefnogol i'r cais ac y byddai'n welliant aruthrol i'w leoli ar safle hen sied amaethyddol
- Bod yr ymgeisydd yn lleol – yn nain gyda theulu o'i chwmpas
- Bod yr holl ymgynghoriadau cyhoeddus yn gefnogol i'r cais

(c) Cynigwyd ac eilwyd i'w ganiatau yn erbyn argymhelliad y swyddogion Cynllunio.

(ch) Nodwyd y prif bwyntiau canlynol o blaid ei ganiatau:

- Bod y cynllun yn welliant ac nad oedd ei adeiladu ar leoliad y tŷ presennol yn addas o ystyried barn yr arbenigwr annibynol ar reoli draenio
- Y dylid bod ychydig yn hyblyg er mwyn cefnogi tai yng nghefn gwlad ar gyfer bobl leol
- Bod y cais yn cydymffurfio a meini prawf 1, 2 4 a 5 o bolisi CH13 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd ac er nad oedd yn cydymffurfio a maen prawf 3 (sef bod yr uned newydd yn cael ei leoli ar safle'r uned gwreiddiol neu cyn agosed ag sy'n ymarferol bosibl), derbyniwyd tystiolaeth ac eglurhad gan yr ymgeisydd o'r rhesymau pam bod angen ad-leoli'r tŷ ar safle'r sied amaethyddol ac nad oedd yn ymwithiol ar y safle hwn
- Bod ôl-troed y tŷ presennol yn gul ac na fyddai adeiladu tŷ arno yn ymarferol i ddibenion teulu

(d) Nodwyd y pwyntiau canlynol yn erbyn caniatáu'r cais:

- Nad oedd digon o dystiolaeth gerbron pam na ddylid adeiladu'r tŷ arfaethedig ar sylfeini'r annedd presennol
- Y byddai gwerth y tŷ ar y farchnad agored yn uwch ac y dylid gwarchod cynaldwyedd y tŷ i'r dyfodol
- Oherwydd nad oedd y bwriad yn cydymffurfio a pholisi CH13, y byddai'r tŷ araethedig ar safle arall yn cael ei ystyried fel tŷ newydd ac y dylai tai newydd yng nghefn gwlad fod yn rhai fforddiadwy

(dd) Pleidleiswyd ar y cynnig i'w ganiatau ac fe gariodd y cynnig hwn.

Penderfynwyd: Caniatau'r cais yn unol a'r rhesymau amlinellir yn (ch) uchod ac i amodau cynllunio perthnasol a bennir gan yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 4.25pm.

CADEIRYDD