PWYLLGOR CYNLLUNIO Rhagfyr 9fed 2024

Presenoldeb: Cadeirydd: Cyng. Elwyn Edwards

Cynghorwyr:

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes (eitem 5.3 yn unig), Gareth T Jones, Cai Larsen, Edgar Owen, John Pughe Roberts, Gareth A Roberts a Gruffydd Williams

Swyddogion: Gareth Jones (Pennaeth Cynllunio ac Amgylchedd), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Iwan Evans (Swyddog Monitro) - eitem 5.3 yn unig, Sïon Huws (Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau, Gwasanaethau Cyfreithiol) - eitem 5.1 a 5.2 yn unig, Eryl Williams (Uwch Swyddog Cadwraeth Adeiladu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

Eraill a wahoddwyd: Cynghorydd Elwyn Jones – Aelod Lleol

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Elin Hywel, Huw Rowlands, Anne Lloyd Jones, Gareth Coj Parry a John Pughe

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

a) Datganodd yr aelod canlynol ei fod yn aelod lleol mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Y Cynghorydd Elwyn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.3 – cais rhif C24/0346/45/LL ar y rhaglen

b) Datganodd y swyddog canlynol fuddiant mewn perthynas â'r eitem a nodir:

- Iwan Evans (Swyddog Monitro), yn eitem 5.1 cais rhif C24/0074/11/LL a 5.2 cais rhif C24/0075/11/CR ar y rhaglen, gan mai perthynas agos oedd pensaer y cynlluniau

3. MATERION BRYS

Fel mater o drefn, adroddwyd, gyda'r Cadeirydd yn ymuno yn rhithiol, mai'r Swyddog Cyfreithiol fyddai'n cyhoeddi canlyniadau'r pleidleisiau ar y ceisiadau.

4. COFNODION

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 21ain o Hydref 2024 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.

5.1 Cais Rhif C24/0074/11/LL

Ysgol Annibynnol Bangor, Ffordd Gwynedd, Bangor, LL57 1DT

Newid defnydd a trosi adeilad yn 9 uned byw

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd cyn ysgol yn naw uned breswyl hunangynhaliol fyddai'n cynnwys dwy uned fforddiadwy. Nodwyd nad oedd bwriad gwneud unrhyw waith addasu allanol - yr adeilad yn adeilad 4-llawr trawiadol o fewn cwrtil annibynnol sydd hefyd yn adeilad rhestredig gradd II. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn y ffin datblygu, yng nghanol dinas Bangor ac o fewn ardal cadwraeth.

O safbwynt egwyddor y datblygiad, nodwyd bod polisi TAI 9 yn caniatáu isrannu eiddo presennol i fflatiau hunangynhaliol. Ystyriwyd fod y bwriad yn cwrdd gyda meini prawf y polisi gan nad oedd angen newid allanol i'r adeilad. O ganlyniad, nid oedd pryder o safbwynt effaith ar osodiad yr adeilad rhestredig na'r ardal cadwraeth, ac ystyriwyd na fyddai yn debygol o gael effaith andwyol ar fwynderau o ystyried ei leoliad yng nghanol y ddinas. Nodwyd bod y safle yn eistedd o fewn cwrtil eu hun, gyda digonedd o le parcio; y safle'n hygyrch ac yn agos i drafnidiaeth gyhoeddus.

O ystyried ffigyrau tai Bangor, adroddwyd bod y ddarpariaeth ddisgwyliedig yn cael ei gyfarch trwy'r safleoedd yn y banc tir, ond bod yr angen yn parhau am ragor o dai yn yr haen prif ganolfannau. Ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt angen a nodwyd bod bwriad gosod amod i sicrhau defnydd C3 prif gartref yn unig a rhwystro defnydd ail gartref neu llety gwyliau tymor byr. Byddai darparu dwy uned fforddiadwy yn cwrdd gyda pholisi tai 15, a gellid sicrhau hynny drwy osod amod cynllunio priodol.

Derbyniwyd Datganiad Iaith Gymraeg gyda'r Uned Iaith yn amlygu nad oedd y datganiad yn dod i gasgliad pendant o'r risg / effaith ieithyddol y datblygiad. Er hynny, ni dderbyniwyd unrhyw dystiolaeth yn dangos y byddai'r datblygiad yn debygol o fod yn niweidiol i'r iaith, ac o ystyried bod y bwriad yn cynnwys dwy uned fforddiadwy, ni ystyriwyd ei fod yn gwbl groes i bolisi PS1. Ategwyd bod modd gosod amod i sicrhau enw Cymraeg i'r datblygiad i gwrdd yn llawn gyda pholisi PS1.

Yng nghyd-destun bioamrywiaeth, nodwyd bod datganiad seilwaith gwyrdd yn cynnig mesurau i wella bioamrywiaeth wedi ei gyflwyno gyda'r cais ac os byddai'r caniatâd yn cynnwys amodau sydd yn sicrhau cydymffurfiaeth gyda'r wybodaeth ecolegol yna byddai hyn yn lleihau pryderon.

Yng nghyd-destun materion llifogydd a draenio, tynnwyd sylw at y trafodaethau gyda Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) a hynny oherwydd diffyg gwybodaeth am y perygl o lifogydd ar y safle. Eglurwyd bod y safle wedi ei leoli o fewn Parth A, sy'n gysylltiedig gyda'r NCT presennol, sy'n golygu nad yw defnydd preswyl yn y lleoliad yma yn groes i bolisi. Er hynny, amlygwyd bod Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio, sydd yn cynnwys gwybodaeth mwy diweddar, yn nodi bod y safle yn rhannol o fewn Parth Llifogydd 2/3 Afonydd, sef yn yr achos yma, ardal y maes parcio sydd i gefn yr adeilad. Ategwyd bod Map Llifogydd ar gyfer Cynllunio yn ystyriaeth faterol ac felly oherwydd y risg, ystyriwyd bod cyfiawnhad dros ofyn am asesiad canlyniadau llifogydd. Derbyniwyd asesiad gyda'r cais ac roedd yn dangos bod modd rheoli'r risgiau yn effeithiol. O ganlyniad, nid oedd gan CNC wrthwynebiad i'r cais.

Wedi ystyried yr holl faterion cynllunio perthnasol gan gynnwys bod y bwriad yn un fyddai'n gallu gwarchod a sicrhau dyfodol i adeilad rhestredig trawiadol o fewn canol Dinas Bangor, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol. Roedd y swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn a nifer caniatadau dros y blynyddoedd ar gyfer trosi adeiladau yn ardal Banogr i ddefnydd aml-denantiaeth ac os oedd y rhestr niferoedd yn aros am gartref yn cynyddu neu yn gostwng, nodwyd mai cais oedd yma am naw tŷ parhaol fyddai gydag amod defnydd C3 yn unig. Ni fydd ar gael fel unedau aml-denantiaeth - byddai'r amod yn sicrahu uned parhaol.

Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r nifer cyfeiriadau at lifogydd yn yr adroddiad, nodwyd bod trafodaethau wedi eu cynnal gyda CNC oherwydd gwybodaeth anghyson rhwng mapiau sydd yn gysylltiedig gyda'r NCT a mapiau llifogydd newydd. Ategwyd er bod y mapiau newydd yn amlygu risg yn y maes parcio, bod CNC yn hapus gyda'r mesurau lliniaru sydd wedi eu cyflwyno.

PENDERFYNWYD: Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :

1. **5 mlynedd**
2. **Unol a'r cynlluniau.**
3. **Amod Cyfoeth Naturiol Cymru parthed llifogydd – cau'r mynediad llawr daear isaf.**
4. **Manylion unrhyw awyrdyllau a ffliwiau i'w gytuno o flaen llaw**
5. **Amodau Dwr Cymru sy'n ymwneud a diogelu'r carthffosydd.**
6. **Cytuno manylion enwau Cymraeg ar gyfer y datblygiad ynghyd ac arwyddion sy'n hysbysu ac yn hyrwyddo 'r datblygiad**
7. **Cyfyngu'r defnydd i anheddau o fewn dosbarth defnydd C3.**

5.2 CAIS RHIF C24/0075/11/CR

Ysgol Annibynnol Bangor, Ffordd Gwynedd, Bangor, LL57 1DT

Addasiadau mewnol i drosi'r adeilad yn 9 uned byw

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ydoedd am ganiatâd adeilad rhestredig i drosi adeilad yn 9 uned breswyl hunangynhaliol. Eglurwyd nad oedd egwyddor o newid defnydd yr adeilad yn berthnasol i'r cais na phenderfyniad cais C24/0074/11/LL (newid defnydd a throsi adeilad Ysgol Annibynnol Bangor, Ffordd Gwynedd, Bangor yn 9 uned byw). Roedd gofyn i'r Pwyllgor ystyried y newidiadau ffisegol i'r adeilad yn unig yn unol â Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol a'r angen i asesu materion penodol ar gyfer y math yma o gais.

Adroddwyd bod y gwaith addasu yn bennaf yn ymwneud gydag agoriadau newydd o fewn rhai waliau presennol a chodi waliau newydd mewnol. Ategwyd bod bwriad ynysu'r waliau yn fewnol ac y byddai dau ddrws allanol yn cael eu cau o'r tu mewn i warchod yr adeilad rhag llifogydd. Ni fydd unrhyw newidiadau allanol. Bydd grisiau mewnol yr adeilad yn cael eu cadw, gydag ail set llai addurniadol o risiau yn cael eu cau i fyny. Nodwyd bod dau o grwpiau amwynder wedi datgan pryder am y grisiau ac wedi gofyn

am fwy o fanylion a chadarnhad am y gwaith. Derbyniwyd cadarnhad gan yr Asiant y byddai'r grisiau yn aros fel ag y maent ac yn cael eu gwarchod.

Gyda'r holl unedau newydd yn cynnwys cegin a baddon newydd amlygwyd yr angen i osod sustem awyru o fewn yr adeilad drwy'r gwasanaethau newydd ac allan drwy'r simneiau presennol, sydd i'w groesawu gan na fydd difrod i'r adeilad. Ategwyd bod bwriad gosod gwydriad eilradd drwy'r adeilad, oedd eto i'w groesawu gan y byddai'n golygu cadw ac adfer y ffenestri gwreiddiol – y manylion i'w cytuno drwy amodau.

Eglurwyd bod y bwriad yn un sensitif gyda'r ychydig gwaith mewnol yn parchu'r gosodiad ac yn gwarchod y prif nodweddion. Bydd rhan helaeth o'r gwaith o'r fath y bydd modd ei dynnu yn y dyfodol (os bydd angen) – bydd hyn yn sicrhau na fydd unrhyw niwed parhaol i'r adeilad.

O ganlyniad, ystyriwyd bod y bwriad yn cwrdd gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol. Ategwyd bod yr adroddiad wedi ei baratoi gan Uwch Swyddog Cadwraeth Cyngor Gwynedd sydd â hawl dirprwyedig i benderfynu ceisiadau am ganiatâd adeilad rhestredig. Golygai hyn, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo gan y Pwyllgor, ni fydd angen cyfeirio'r cais i CADW.

b) Cynigwyd ac eiliwyd caniatáu y cais

c) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr Aelodau:
   - Er mai'r maes parcio yw ardal risg y llifogydd, bod drws cefn ar lawr daear isaf yr eiddo sydd yn agor allan i'r maes parcio i'w gau yn barhaol o'r tu mewn fel mater atal llifogydd – a yw hyn yn rhesymol?
   - Bod angen sicrhau amod i warchod y ffenestri lliw

PENDERFYNWYD Caniatáu'r cais yn ddarostyngedig i'r amodau canlynol :-

1. 5 mlynedd
2. Unol a'r cynlluniau.
3. Cofnod ffotograffig.
4. Manylion unrhyw fents a ffliw's i'w gytuno o flaen llaw
5. Manylion gwydriad eilradd i'w gytuno o flaen llaw.
6. Unrhyw ffenestr amnewidir i'w fod yn unol a'r presennol

5.3 CAIS RHIF C23/0463/18/LL

Plas Coch, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3PW

Cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau

a) Amlygodd y Rheolwr Cynllunio mai cais ôl weithredol i drosi adeilad allanol i lety gwyliau hunangynhaliol oedd dan sylw – yr adeilad gwreiddiol yn adeilad allanol oedd yn cael ei ddefnyddio fel defnydd atodol i eiddo Plas Coch. Gohiriwyd penderfyniad ar y cais yn mhwyllgor Ionawr 2024 er mwyn rhoi cyfle i'r ymgeisydd ymateb i'r sylwadau ynglŷn a lleihau gor-edrych ar dai cyfagos a rhoi cyfle iddo gyflwyno gwybodaeth am fesurau lliniaru a chynllun rheoli'r uned gwyliau, fyddai'n lleddfu pryderon cymdogion. Cyfeiriwyd at y wybodaeth a ddaeth i law yn y ffurflen sylwadau hwyr ynghyd a llun yn danogs bod llenni wedi cael eu gosod yn ddiweddar iawn ar y ffensest fawr. Derbyniwyd copi o reolau ar gyfer yr uned wyliau oedd yn gofyn i westeion beidio a defnyddio'r twba poeth ar ôl 9yh ac

i gadw sŵn i'r lleiafswm ar ôl 10yh. Nid ydynt yn caniatáu partïon gan gynnwys rhai iar a stag nac yn caniatáu ymwelwyr oedd heb gofrestru i aros yn y llety.

Yng nghyd-destun egwyddor y datblygiad, nodwyd mai Polisi TWR 2 oedd y polisi perthnasol. O safbwynt y CDLl er bod y safle yng nghefn gwlad agored mae'r Polisi yn caniatáu llety gwyliau hunangynhaliol newydd yng nghefn gwald ar safleoedd a ddatblygwyd o'r blaen. Eglurwyd, gan fod y safle o fewn cwrtil tŷ preswyl roedd yn cydymffurfio gyda diffiniad y CDLl a Pholisi Cynllunio Cymru o dir a ddatblygwyd o'r blaen. Adroddwyd y dylai ceisiadau o'r fath gael eu cefnogi gan adroddiad strwythurol ond gan fod y gwaith eisoes wedi ei gwblhau, ystyriwyd nad oedd gwerth gofyn am adroddiad bellach. Amlygwyd bod sylwadau a dderbyniwyd yn codi pryder am ansawdd y gwaith a bod yr Uned Rheolaeth Adeiladu yn ymwybodol o'r sefyllfa ac yn gallu gweithredu pe byddai angen. Elfen allweddol arall o Bolisi TWR 2 yw asesu gormodedd o lety gwyliau hunangynhaliol - yn yr achos yma, nid oedd tystiolaeth o ormodedd yn y rhan yma o'r Sir ac nid oedd y bwriad yn golygu colled o stoc tai parhaol.

Yng nghyd-destun mwynderau gweledol, derbyniwyd sylwadau yn nodi pryderon nad oedd y Uned Gwyliau yn gweddu gyda'r dirwedd a bod y deunyddiau gwreiddiol wedi cael eu gwaredu a'u disodli gan ddeunyddiau mwy modern. Mewn yamteb, er nad yw'r deunyddiau gwreiddiol wedi eu cadw, ni ystyriwyd fod y defnyddiau a ddefnyddiwyd yn annerbyniol ac nid oeddynt yn effeithio ar gymeriad yr ardal yn ddigon sylweddol i greu effaith negyddol ar y dirwedd.

Cyfeiriwyd at bryderon a dderbyniwyd oedd yn nodi bod y newid yn yr adeilad yn creu effaith weledol negyddol, er nad oedd y cynlluniau yn dangos newid sylweddol mewn siâp na maint i'r adeilad gwreiddiol gydag uchder yr adeilad yn eistedd yn gyfforddus wrth ochor tŷ Plas Coch. Derbyniwyd bod newid sylweddol wedi bod i dalcen yr adeilad gyda gwydr wedi ei osod ar hyd yr edrychiad. Er hynny, ystyriwyd nad oedd yr edrychiad yn wynebu'n uniongyrchol at dai cyfagos ac nid oedd yn sylweddol nodweddiadol o'r ffordd. Ategwyd nad oedd y dyluniad yn achosi effaith negyddol ar fwynderau preswyl eiddo cyfagos ac y byddai modd adnewyddu edrychiad allanol yr adeilad heb yr angen am hawl cynllunio.

Nodwyd bod pryderon ynglŷn â lleoliad yr uned gwyliau ar ffordd gul sydd yn cael ei ddefnyddio gan bobl leol ac y byddai defnydd uned gwyliau yn cynyddu prysurdeb ar y ffordd gul gan amharu ar fwynderau trigolion cyfagos. Mewn yamteb, cydnabuwyd bod symudiadau o uned gwyliau yn gallu bod yn wahanol i dŷ preswyl arferol ond mai graddfa fechan yw'r datblygiad fydd ddim yn debygol o arwain at effaith andwyol ar fwynderau preswylwyr cyfagos na chynnydd sylweddol mewn traffig ar y lonydd sy'n gwasanaethu'r safle.Ymgynghorwyd gyda'r Uned ynglŷn a'r y mater ac nid oedd ganddynt wrthwynebiad.

Eglurwyd, er bod sawl cais wedi ei wneud i'r ymgeisydd am dystiolaeth ynglŷn â sylw a roddwyd i'r iaith, ni dderbyniwyd unrhyw wybodaeth fyddai'n cefnogi'r cais. O ganlyniad, daethpwyd i'r casgliad gan fod y bwriad fel arall yn dderbyniol ac yn cydymffurfio gyda gweddill y polisïau, yn enwedig o safbwynt gormodedd, nad oedd tystiolaeth i ddangos y byddai'r bwriad yn cael effaith negyddol ar yr iaith ac ategwyd y byddai'n bosib sicrhau rhai mesurau lliniaru trwy amod. Yn ychwanegol, nodwyd bod yr ymgeisydd wedi mynegi yn ei gynllun busnes ei fod yn cefnogi busnesau lleol.

Wedi ystyried yr holl bolisïau a'r canllawiau cynllunio perthnasol, ystyriwyd bod y bwriad yn dderbyniol a y byddai modd rheoli'r datblygiad trwy amodau cynllunio. Atgoffwyd yr Aelodau y gellid ceisio cywiro effeithiau'r datblygiad anawdurdodedig a pheidio cosbi'r person(au) sy'n gyfrifol am y datblygiad. Nid yw cwblhau gwaith datblygu cyn cael caniatâd

cynllunio yn reswm dilys i wrthod cais. Roedd y Swyddogion yn argymhell caniatáu y cais gydag amodau.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
   - Bod diffyg ymateb a chyfathrebu ar ran yr ymgeisydd
   - Bod y cais wedi dod i'w sylw oherwydd bod y datblygiad wedi ei gwblhau heb ganiatâd
   - Bod y bwriad yn cael effaith ar dai cyfagos
   - Bod ymweliad safle wedi ei drefnu ar gyfer yr Aelodau
   - Nad oedd yr adeilad gwreiddiol o'r un uchder a'r adeilad newydd – siomedig nad oes modd profi hyn bellach
   - Bod elfen o or-edrych ar eiddo cyfagos
   - Diffyg ymateb i geisiadau swyddogion am wybodaeth
   - Petai'r cais yn un arferol, byddai'n sicr yn cael ei wrthod
   - Pryder mai'r neges sydd yma yw datblgyu cyn cael caniatâd

c) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais

   Rheswm: Y cais yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 3 – effaith ar fwynderau preswyl

ch) Yn ystod y drafodaeth ddilynol, nodwyd y sylwadau canlynol gan yr aelodau:

   - Nad oedd gosod llenni yn ddigonol ar gyfer lliniaru gor-edrych
   - Bod y ffenestr ar dalcen yr adeilad yn rhy fawr ac yn debygol o amharu yn sylweddol ar gymdogion - yn creu effaith ymwthiol
   - Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r cais
   - Bod nifer fawr o bryderon wedi eu cyflwyno gan drigolion lleol – rhaid cymryd sylw o'r pryderon hyn
   - Bod diffyg parch at y broses cynllunio – dim ymdrech i gydweithio
   - Bod y ffordd at yr eiddo yn gul ac anaddas – dim angen mwy o ddefnydd

PENDERFYNWYD: GWRTHOD yn groes i'r argymhelliad.

Rheswm: Y cais yn groes i bolisi PCYFF 3 oherwydd byddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl a byddai'r ffenestri talcen yn achosi gor-edrych ac effaith ymwthiol.

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:45

CADEIRYDD