PWYLLGOR CYNLLUNIO 3/3/14

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Gwen Griffith – Cadeirydd**
Y Cynghorydd Michael Sol Owen – Is-gadeirydd

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Elwyn Edwards, Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, William Tudor Owen, Eirwyn Williams, Hefin Williams, Gruffydd Williams (Eilydd), Owain Williams, ac Eurig Wyn.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr E. Selwyn Griffiths, Eric Merfyn Jones, John Wynn Jones ac Edward T. Dogan (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones, (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth) a Glynda O'Brien (Swyddog Cefnogi Aelodau a Chraffu).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Dyfrig Wynn Jones ac Anwen Jane Davies (Aelod Lleol).
Bu i'r Cynghorwyr Elwyn Edwards a June Marshall ymddiheuro am eu habsenoldeb o'r ymweliad safle yn Borth y Gest a Phorthmadog a gynhaliwyd yn gynharach ar fore'r Pwyllgor Cynllunio hwn.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

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

- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0577/44/L)
- Y Cynghorydd E. Selwyn Griffiths, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C13/0873/44/LL)
- Y Cynghorydd Edward T. Dogan, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0041/11/LL)
- Y Cynghorydd John Wynn Jones (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn Eitem 5 ar y rhaglen (cais cynllunio rhif C14/0041/11/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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 3 Chwefror 2014, fel rhai cywir.

3. 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.

1. Cais rhif C13/0577/44/LL – Bron y Garth, Garth, Porthmadog

Codi tŷ annedd newydd a mannau parcio.

‘Roedd aelodau’r Pwyllgor wedi ymweld â’r safle cyn y cyfarfod.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais yn ymwneud â thŷ arloesol a modern a ddyluniwyd ar lefelau gwahanol dros bedwar llawr. Nodwyd bod y safle wedi ei leoli tu fewn i ffin datblygu pentref Borth y Gest ac wedi ei leoli oddi fewn i Ardal Cadwraeth Porthmadog a Thirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Aberglaslyn. Tynnwyd sylw bod y datblygiad yn ffurfio rhan o ardd bresennol Bron y Garth. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau yn dilyn y cyfnod hysbysebu cyntaf ond yn dilyn derbyn gwybodaeth ychwanegol fe ail-ymgynghorwyd gyda chymdogion cyfagos ac fe dderbyniwyd 5 gohebiaeth yn gwrthwynebu.

Nododd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac o’r farn ei fod yn gweddu i’r safle ac i’r ardal. Cyfeiriwyd at fwynderau cyffredinol a phreswyl gan nodi o ystyried y dirwedd serth sydd rhwng yr annedd arfaethedig a thai cyfagos ni ystyrir y byddai’r bwriad yn achosi newid annerbyniol i fwynderau preswylwyr tai cyfagos na’r gymdogaeth leol ac felly yn dderbyniol o safbwynt polisi B23.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

- Bod y cynlluniau diwygiedig yn dderbyniol gan y Swyddog Ffyrdd ar ran parcio a ffyrdd
- Ni ystyria’r Swyddog Bioamrywiaeth y byddai effaith negyddol ar ystlumod
- Cynigia’r Swyddog Coed amodau yn gofyn am gynllun tirlunio terfynol. Datganwyd na fyddai Gorchymyn Gwarchod Coed yn addas gan fod angen caniatâd i wneud gwaith ar goed mewn Ardal Gadwraeth. Buasai colli rhai coed ac ail blannu rhai yn rhoi amrediad o oed coed y safle er gwelliant yn y tymor hir. Cadarnhawyd y torrwyd rhai coed yn y flwyddyn ddiwethaf ar sail derbyn adroddiad coed ffurfiol a chytundeb gyda swyddog bod y coed mewn cyflwr perygl. Cadarnhawyd gan y Swyddog Coed bod sawl coeden wedi syrthio yn storm 12 Chwefror 2014.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd yr ymgeisydd y pwyntiau canlynol:

- Bod Bron y Garth yn eiddo hanesyddol ac nad oedd bwriad i werthu’r eiddo
- Bod hen dai yn ddrud i’w cynnal ac fe osodir rhan o’r tŷ fel fflatiau ar gyfer twristiaid sydd wedi bod yn fusnes eithaf llwyddiannus a bwriedir parhau gyda hyn
- Ei fod wedi cydweithio gyda swyddogion y Cyngor ynglŷn â’r dyluniad ers tair blynedd ac yn gwerthfawrogi’r Cyngor a dderbyniwyd
- O safbwynt y gwrthwynebiadau, roedd nifer ohonynt gan berchnogion tai haf yn Borth y Gest ac o’r 6 tŷ sydd yn ffinio â Bron y Garth roedd 4 ohonynt yn dai haf
- O ganlyniad i’r difrod yn deillio o’r stormydd diweddar, bwriedir plannu llawer iawn mwy o goed na’r hyn a nodir yn y cais er mwyn adfer y tir i’w gyflwr gwreiddiol

(c) Nododd yr Aelod Lleol (nad oedd yn aelod o’r Pwyllgor Cynllunio) bwysigrwydd yr ymweliad safle o ystyried nifer y gwrthwynebiadau ar sail ardrawiad gweledol ymwthiol a cholli preifatrwydd. Apeliwyd ar i’r Pwyllgor bwyso a mesur yr hyn a welwyd yn ystod yr ymweliad a’r effaith ar y tai cyfagos yn ogystal ag oedd y datblygiad arfaethedig yn weladwy o Borth y Gest.

(ch) Mewn ymateb i gwestiynau gan yr Aelodau, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio fel a ganlyn:

- Bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu ar sail ei fod yn ddatblygiad rhy amlwg ac yn gosod cynsail i fwy o ddatblygu ar dir agored ond roedd y swyddogion cynllunio o'r farn bod y datblygiad yn dderbyniol
- O safbwynt cynaladwyedd y cladin coed, mai mater i'r ymgeisydd ydoedd ei gynnal a'i gadw

O'r hyn a welwyd ar y safle a'r ffaith nad oedd y bwriad arfaethedig yn mynd i amharu ar dai cyfagos, cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

Amodau:
1. Cychwyn y gwaith o fewn 5 mlynedd;
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau;
3. Deunyddiau/llechi;
4. Priffyrdd/parcio;
5. COD cartrefi cynaliadwy;
6. Tirlunio;
7. Dŵr;
8. Tynnu hawliau cyffredinol a ganiateir

2. Cais rhif C13/0873/44/LL – Greenacres Caravan Site, Morfa Bychan

Ail leoli safle 45 uned deithiol ar safle 'pitsh a phytio' presennol a chodi adeilad toiledau, gosod ffordd wasanaeth a thirlunio.

'Roedd aelodau'r Pwyllgor wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

(a) Ymhelaethodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ar gefndir y cais gan bwysleisio mai cais oedd gerbron i ail leoli 45 carafán deithiol sydd yn bresennol wedi eu lleoli oddi fewn i safle carafanau Greenacres, i ran o dir sydd hefyd yn rhan o'r safle ac sy'n ffurfio maes "pitsh a phytio" presennol. Pwysleisiodd hefyd na fuasai'r cais yn golygu unrhyw gynnydd yn y nifer o garafanau ar safle'r maes carafanau presennol. Nodwyd mai polisi D20 o Gynllun Datblygu Unedol Gwynedd sydd fwyaf perthnasol i'r cais ac o ran egwyddor bod y polisi yn cefnogi ceisiadau sydd yn welliant amgylcheddol. O ran safon ac ansawdd nodwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol ac o safbwynt effeithiau gweledol roedd bwriad i dirlunio a fyddai'n gwella edrychiad y safle yn ei gyfanrwydd gan gryfhau'r dirwedd ar hyd ei ffiniau. Cyfeiriwyd at gynllun tebyg a ddatblygwyd gan y cwmni yn Hafan y Môr. O safbwynt mwynderau preswyl nodwyd bod y safle "pitsh a phytio" eisoes yn cael defnydd fel rhan o'r maes carafanau a thrwy amodau perthnasol i reoli'r tymor a gweithredu cynllun tirlunio addas ni fyddai unrhyw ardrawiad annerbyniol yn deillio o ganlyniad i'r bwriad i ddefnyddio'r safle ar gyfer carafanau teithiol.

(b) Derbyniwyd llythyr gan Asiant yr Ymgeisydd yn datgan bod y bwriad yn adlewyrchu safon uchel ddatblygiad diweddar ar safle carafanau teithiol Hafan y Môr, Pwllheli. Pwysleisir manteision lleoliad newydd ger y fynedfa er lleihau symudiadau cerbydol o fewn y parc er gwella diogelwch ar y ffordd. Byddai'r bwriad yn fodd i wella rheolaeth o'r safle bywyd gwyllt arfaethedig er hybu gwerth bioamrywiaeth. Mae'r bwriad yn cynnig lleihad yn niferoedd y carafanau teithiol a gwelliant i ansawdd y ddarpariaeth ynghyd â

modd i gyflogi wardeiniaid safle a hyn er budd twf economaidd, amgylcheddol a mwynderau gweledol yr ardal.

(c) Nododd yr Aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) y pwyntiau canlynol:

- Pryder a theimladau cryf drigolion Borth y Gest y byddai'r safle yn ehangu yn nes at y pentref ac yn creu ymwthiad
- Pryderu am weledоткd ac addasrwydd y datblygiad arfaethedig at dai cyfagos
- Cyfeiriwyd at y ddeiseb a gyflwynwyd wedi ei harwyddo gan fwyafrif o boblogaeth y pentref yn gwrthwynebu'r datblygiad ar sail colled y parth byffer a cholled yr ardal cadwraeth bywyd gwyllt

(ch) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid caniatau'r cais:

- Ni ragwelir y byddai'n amharu ar y pentref oherwydd ei ddyluniad ac mai safle i garafanau teithiol oedd testun y cais ac ni fyddant ar y safle drwy gydol y flwyddyn
- Bod y safle eisoes yn rhan o'r maes carafannau a ddim yn gais newydd ar gyfer estyniad i Greenacres
- Ni welir bod rhesymau cynllunio i'w wrthod

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

- Bod maint y safle yn llawer iawn mwy na'r pentref a bod anghysondebau yn y wybodaeth yn ymwneud â materion llifogydd
- Y byddai ei ganiatáu yn amddifadu'r safle o fannau chwarae
- Y dylid derbyn sicrwydd ac ymrwymiad gan y cwmni mai safle symudol fyddai'r bwriad a ddim safle ar gyfer carafannau parhaol

(dd) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, esboniodd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio:

- Nad oedd y cais yn destun cynnydd yn y niferoedd o garafanau ond yn hytrach ail-leoli unedau teithiol ac y byddai amod ynghlwm i'r caniatâd yn nodi mai unedau teithiol yn unig sydd i'w lleoli ar y lleiniau a ddangosir ar y cynllun
- Bod nifer o fannau chwarae o fewn y safle gan gynnwys pwll nofio a bod y ddarpariaeth chwarae yn ddigonol ar gyfer nifer y cwsmeriaid sy'n mynychu'r safle
- Byddai ail-leoli'r unedau yn welliant o ran diogelwch y ffyrdd gan y byddai'n gwahanu'r traffig cysylltiedig a'r carafanau teithiol oddi wrth gweddill y safle.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol â'r amodau canlynol:

Amodau:
1. Cychwyn y gwaith o fewn 5 mlynedd;
2. Gwaith yn unol â'r cynlluniau;
3. Deunyddiau;
4. Amod cyfyngu amser aros/tymor gwyliau (1 Mawrth – 31 Hydref);
5. Amod gwyliau yn unig;
6. Rheoli cyfanswm nifer carafanau ar y safle i 1036 i gynnwys y 45 carafán deithiol sy'n destun y cais hwn;
7. Unedau teithiol yn unig i'w rheoli ar y lleiniau a ddangosir ;
8. Manylion goleuo allanol;
9. Tirlunio;
10. Amodau bioamrywiaeth - cynllun rheoli ecolegol, llysiau dial, mesurau lliniaru a.y.b.

3. Cais rhif C13/0920/17/LL – Parc Llanfair, Dinas Dinlle, Caernarfon

Codi tyrbin gwynt 20.5medr i’r hwb, uchafswm o 27.1 medr i frig y llafnau.

Adroddodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu y derbyniwyd gwybodaeth hwyr sydd angen ymchwiliad pellach ac awgrymwyd i’r pwyllgor ohirio ystyried y cais er mwyn bod yn gwbl sicr o safbwynt diogelwch o weithredu ym maes awyr Dinas Dinlle.

Cynigwyd ac eilwyd i’r Pwyllgor Cynllunio ymweld â’r safle.

PENDERFYNWYD: (a) Gohirio ystyried y cais er mwyn ymchwilio’n drwyadl i’r wybodaeth bellach a dderbyniwyd o safbwynt effaith diogelwch gweithredu ym maes awyr Dinas Dinlle.

(b) Gofyn i’r Uwch Rheolwr Gwasanaeth Cynllunio drefnu i’r Pwyllgor Cynllunio ymweld â’r safle.

4. Cais rhif C13/0955/33/LL – Tir ger Fferm Tu Hwnt i’r Afon, Rhydyclafdy,

Adeiladu sied i storio offer a deunyddiau amaethyddolynghyd â storio offer ymarfer cystadleuaeth y dyn cryfaf.

(a) Atgoffodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu bod y Pwyllgor wedi ymweld â’r safle yn ddiweddar wrth ymweld â safle arall yn yr ardal. Ymhelaethodd ar gefndir y cais gan nodi mai’r bwriad ydoedd adeiladu sied ar gyfer storio offer ymarfer ar gyfer cystadleuwr dyn cryf ynghyd â storio offer a deunyddiau amaethyddol mewn rhan fechan ohoni. Saif y safle yng nghefn gwlad agored tu allan i’r ffin datblygu ac oddi fewn Ardal Gwarchod y Dirwedd. Amgylchynir y safle gan gaeau gydag olion hen stablau ar y safle a charafán sefydlog wedi ei lleoli ar y cae.

Roedd y cais wedi ei alw i’r Pwyllgor yn unol â dymuniad yr Aelod lleol. Ni dderbyniwyd sylwadau oddi wrth y Cyngor Cymuned ac ni wrthwynebir yr elfen fynedfa gan yr Uned Drafnidiaeth. Ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau yn deillio o’r cyfnod ymgynghoriadau cyhoeddus. Nodwyd bod y sefyllfa a defnydd y datblygiad yn unigryw i’r ymgeisydd ond oherwydd ei leoliad yng nghefn gwlad ystyrir bod y defnydd yn groes i egwyddorion elfennol a pholisiau C1, C3, CH44, CH46, D5, D7, D9 o’r Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd. Ar sail mwynderau gweledol nid oes pryder oherwydd derbynnir bod y math yma o adeilad yn gallu bod yn addas ar y math yma o safle ar gyfer defnydd amaethyddol arferol. Er hynny pwysleisiwyd na fyddir yn cefnogi’r datblygiad ar y math yma o safle oherwydd ystyrir nad yw’r defnydd arfaethedig yn addas i’r lleoliad yma yng nghefn gwlad agored. Argymhelliad y swyddogion cynllunio ydoedd gwrthod y cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd:

- Bod y cais cynllunio yn ganolbwynt ar gyfer targed mab yr ymgeisydd i gynrychioli Cymru ar y lefel uchaf yng nghystadlaethau'r dyn cryfaf a bod angen iddo hyfforddi ar gyfer gyrfa broffesiynol
- Bod yr hyfforddiant angen offer pwrpasol enfawr ac nad oedd defnydd o fuarth y fferm a sied godro segur yn addas erbyn hyn gan ei fod yn agored i dywydd ac yn ddibynnol os yw defnydd y buarth ar gael
- Bod yr uchod yn anaddas i’r dyfodol a’i fod angen lle parhaol ar gyfer y deng mlynedd nesaf o ystyried hefyd bod yr amaethwr yn dynesu at oed ymddeol

- O dan amgylchiadau arferol byddai paramedrau ar gyfer ceisiadau cynllunio amaethyddol yn ffurfioldeb ond oherwydd bod y defnydd yn wahanol roedd cost y cais cynllunio yn £1,000 i adlewyrchu hyn
- Bod sefydliadau i gynnwys Prifysgol Bangor, S4C a'r BBC eisoes yn cydnabod potensial mab yr ymgeisydd i lwyddo fel cystadleuwr y dyn cryfaf yn y byd
- Erfyniwyd ar i'r Pwyllgor gefnogi'r cais oherwydd iddo fod angen symud ymlaen o fuarth y fferm i drefniant mwy cadarn o safbwynt ei raglen hyfforddiant

Nodwyd bod yr Aelod lleol wedi ymddiheuro am ei habsenoldeb o'r cyfarfod ond ei bod yn gefnogol i'r cais.

Cynigiwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

(ch) Nodwyd y sylwadau canlynol o blaid caniatáu'r cais:

- Bod y cais yn haeddiannol tu hwnt ar gyfer crefft fyddai'n codi proffil y genedl.
- Mai cais ydoedd i ail-godi sied sy'n bodoli'n barod ac nid cais i adeiladu nendwr, blociau swyddfeydd neu fflatiau uchel
- Pwysigrwydd i gefnogi cais o'r fath i gynorthwyo pobl ifanc cefn gwlad ac amaethwyr cyffredin sy'n brwydro i wneud bywiolaeth
- Byddai caniatáu'r cais yn helpu person ifanc lleol i gynrychioli ei wlad ac i fod yn bencampwr o Ddwyfor
- rhagwelir posibiliadau i golli pencampwr yma a'i bod yn bwysig i amaethwyr fedru arall gyfeirio yn sgil problemau yng nghefn gwlad
- bod y dyn ifanc i'w longyfrach am ei ymroddiad i'r gamp ac yn wyneb y ffaith nad yw'n gofyn am sied enfawr dylai'r Pwyllgor ganiatau'r cais o ystyried bod caniatadau wedi eu rhoi yn ddiweddar i dyrbeini gwynt mewn ardaloedd o harddwch naturiol
- Bod sied wedi bodoli ar y safle ers degawdau a bod y cais gerbron yn neilltuo rhan ohoni ar gyfer cadw offer amaethyddol

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

- Tra'n cydymdeimlo gyda'r ymgeisydd, ni ellir tramgwyddo'r saith polisi o fewn y Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd a bod perygl i osod cynsail
- nad yw'n ymarferol i ganiatáu ceisiadau yn seiliedig ar unigolion ond yn hytrach ar ddefnydd yr adeilad ac y byddai torri'r polisïau yn agor y llifddorau i nifer o geisiadau cyffelyb drwy Wynedd
- bod rhaid i'r Pwyllgor ganolbwyntio ar ei gyfrifoldeb a'i rôl ac ni ellir rhoi caniatâd ar sail cydymdeimlo gydag unigolion ond yn hytrach yn seiliedig ar ddefnydd y datblygiad arfaethedig a rhaid ystyried y defnydd hwnnw i'r dyfodol
- ni ragwelir unrhyw broblem i'w ganiatáu pe byddai'r cais am adeilad amaethyddol ond oherwydd nad yw'n cydymffurfio â'r polisïau ni ellir ei ganiatáu

Mewn ymateb i sylw wnaed gan Aelod ynglŷn ag adeiladu campfa, esboniodd yr Uwch Rheolwr Gwasanaethau Cynllunio bod rhaid rhoi ystyriaeth i'r defnydd yn yr achos hwn. Ni ragwelir problem o safbwynt materion gweledol a thrafnidiaeth ond mae'n rhaid ystyried a yw'r lleoliad yng nghefn gwlad agored ar gyfer campfa i'r ymgeisydd yn dderbyniol. Mae'r polisïau yn nodi nad oes cyfiawnhad ar gyfer y math yma o ddefnydd a thra'n derbyn bod rhaid ymdrin â phob cais ar ei haeddiant rhaid hefyd sicrhau gweithrediad cyson o'r polisïau cynllunio perthnasol.

Pleidleisiwyd ar y cynnig i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y swyddogion cynllunio ac ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd fe syrthiodd y cynnig i'w ganiatáu.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y swyddogion ac ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd fe gariodd y cynnig i wrthod.

Fel mater o eglurder i Aelod o safbwynt y pleidleisio, eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr bod 13 Aelod yn bresennol, pleidleisiodd 6 aelod o blaid, 6 aelod yn erbyn, 1 aelod yn atal ei bleidlais ac fe ddefnyddiodd y Cadeirydd ei phleidlais fwrw yn ystod y ddau gynnig uchod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais oherwydd bod y bwriad cyfystyr a chodi adeilad newydd yng nghefn gwlad heb fod yna gyfiawnhad dros ei leoli yng nghefn gwlad agored a lle nad oes anghenion lleoli arbennig. Mae'r bwriad felly yn groes i bolisïau C1, C3, CH44, CH46, D5, D7, D9 o'r cynllun Datblygu Unedol Gwynedd (Gorffennaf 2009).

5. Cais rhif C14/0041/11/LL – Cyn ysgol Glanadda, Bangor

Codi 2 floc o fflatiau sy'n cynnig cyfanswm o 8 uned byw.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais bod y tir ar lethr a'r datblygiad arfaethedig yn gwneud defnydd gorau o'r safle. Pwysleisiwyd bod y fynedfa i'r safle yn yr union fan lle mae'r mynediad presennol ond bod bwriad i'w lledu i gynnwys mynedfa droed fydd yn rhedeg cyfochrog â'r rhodfa bresennol. Nodwyd ymhellach bod y safle o fewn ffin datblygu a than yn ddiweddar roedd adeiladau cyn ysgol ar y safle. Roedd ymatebion i'r ymgynghoriadau cyhoeddus yn gadarnhaol a derbyniwyd dau lythyr o wrthwynebiad ar sail gorddatblygiad, mynediad, dim digon o fannau parcio, a.y.b. Nodwyd bod egwyddor y datblygiad o safbwynt y polisi yn dderbyniol a bod y safle yn eithaf amlwg yn y strydwedd ac yn ardal sydd yn gymysgedd o ddefnyddiau tir a dyluniadau gwahanol. O safbwynt mwynderau, oherwydd bod y datblygiad ar raddfa ddomestig nid oes pryder am oredrych nac yn ormesol. Tynnwyd sylw ei fod yn agos at y siop trin gwallt ond ystyrir na fyddai'n cael effaith ormodol ar fwynderau ac o ystyried mai defnydd busnes yw'r adeilad hwnnw ystyrir bod llai o effaith byth.

Cyflwynwyd manylion ychwanegol gan yr ymgeisydd yn dilyn trafodaethau gyda'r Uned Priffyrdd sy'n dangos ffigyrau i osgoi gwrthdaro cerddwyr sy'n cynnwys plant ysgol a'u rhieni a cherbydau sy'n ymweld neu'n gadael safle'r cais. Tynnwyd sylw bod rhaid cymryd i ystyriaeth defnydd y safle yn y gorffennol sef ysgol a byddai defnydd eto yn gallu cael ei ganiatáu heb lawer o wrthwynebiad. Nodwyd bod y mannau parcio ar y safle yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â'r safonau perthnasol ar gyfer y math yma o ddatblygiad.

Nodwyd y derbyniwyd y wybodaeth / sylwadau ychwanegol a ganlyn:

- Mewn ymateb i bryderon ynglŷn â'r fynedfa i'r safle ac yn gofyn beth yw'r posibilrwydd o agor mynediad newydd i'r briff ffordd (Ffordd Caernarfon) mae'r ymgeisydd wedi ymateb drwy gyfeirio at y pwyntiau canlynol:

  (i) Cyn cyflwyno'r cais cadarnhawyd mai'r opsiwn o ddefnyddio'r fynedfa bresennol oddi ar Tan y Graig fyddai'r opsiwn fyddai'n debygol o'i gael ei gymeradwyo gan yr Uned Drafnidiaeth
  (ii) Ystyriwyd 2 opsiwn arall i gael mynedfa i'r safle gyda'r opsiwn cyntaf yn golygu defnyddio a rhannu'r fynedfa bresennol i'r siop trin gwallt drws nesaf a'r ail opsiwn i greu mynedfa newydd yn uniongyrchol i'r safle drwy ddymchwel rhan o'r wal derfyn
  (iii) Nid oedd yr opsiwn o rannu'r fynedfa gyda'r siop trin gwallt yn ymarferol ar sail byddai angen caniatâd y busnes i groesi'r tir, byddai'r busnes yn colli mannau parcio, byddai angen talu iawndal sylweddol i'w digolledu parthed

colli mannau parcio a byddai' anodd i breswylwyr y fflatiau arfaethedig ddod allan i'r brif ffordd oherwydd ongl siarp y fynedfa.

(iv) Nid oedd yr opsiwn o greu mynedfa newydd yn ymarferol ychwaith ar sail ni fyddai'r Adran Briffyrdd yn caniatáu hyn (cyferbyn â chylchfan) o'r ochr dechnegol a diogelwch ffyrdd, byddant angen ail-ddylunio gosodiad y fflatiau a'r mannau parcio gan adael dim ond 4 fflat ar y safle a byddai colli 50% o'r unedau disgwyliedig yn golygu na fydd y cynllun bellach yn hyfyw yn ariannol.

(v) Mae'r mynediad presennol wedi cael ei haddasu yn unol â gofynion yr Uned Drafnidiaeth a bod y newidiadau yma yn briodol i gynorthwyo diogelwch ffyrdd.

- Uned Strategol Tai – Mae'r bwriad yn cyfarfod yr angen am unedau llai yn sgil newidiadau lles a'r dreth ystafelloedd gwely.
- Uned Bolisi Cynllunio ar y Cyd:

(i) Egwyddor y datblygiad yn dderbyniol o dan bolisïau perthnasol Cynllun Datblygu Unedol Gwynedd.

(ii) Math o unedau fforddiadwy yn dderbyniol ac yn cwrdd ag anghenion cydnabyddedig ym Mangor am y fath yma o dai.

- Uned Polisi ar y Cyd mewn ymateb i'r Datganiad Ieithyddol a Chymunedol:

(i) Ni chredir fod graddfa'r bwriad yn debygol o achosi tyfiant sylweddol yn y boblogaeth a all effeithio'n andwyol ar yr iaith Gymraeg.

(ii) Mae'r bwriad yn sicrhau fod pob uned fforddiadwy yn fuddiol o ran cadw'r boblogaeth bresennol yn eu cymunedau ac annog pobl Cymraeg i ddychwelyd i'r ardal.

(iii) Mae'r datblygiad wedi ei leoli mewn man cyfleus ym Mangor.

(iv) Nid yw'r datblygiad yn debygol o gael effaith niweidiol ar yr ysgol gynradd leol.

(v) Dylai'r datblygiad wella'r amgylchedd gweledol a gwneud yr ardal yn fwy deniadol i fyw ynddo.

Ar sail y wybodaeth uchod felly, a chymryd i ystyriaeth bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau lleol a chenedlaethol perthnasol, roedd y swyddogion o'r farn y dylid caniatáu'r cais.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad, nodwyd y pwyntiau canlynol gan gynrychiolydd yr ymgeisydd:

- Bod y pryderon amlygwyd gan y Cyngor Tref ac aelodau'r cyhoedd ynglyn â mynediad i'r safle a'r peryg o wrthdaro rhwng y ffordd i'r safle a'r ramp sy'n croesi'r prif dramwy gerdded i Ysgol Glanadda wedi derbyn ystyriaeth fanwl yn ystod y cais gyda gwybodaeth bellach wedi ei gyflwyno i'r Uned Briffyrdd
- Bod mesurau wedi cael ystyriaeth fanwl i osgoi gwrthdaro rhwng cerddwyr (gan gynnwys plant a rhieni) a cherbydau sy'n ymweld neu'n gadael y safle sy'n cynnwys:
  - Paentio wyneb y llecyn tarmac o flaen y fynedfa'n goch
  - Gosod rheiliau diogelwch ar y llwybr troed (Llwybr yr Ysgol) sy'n cysylltu Ffordd Caernarfon ag Ysgol Glanadda er mwyn atal unigolion rhag rhedeg allan yn sydyn neu feicio ar draws y fynedfa i'r safle
  - Lleihau taldra wal ffin y safle ger y fynedfa er mwyn gwella'r gwelededd ar hyd y llwybr troed
  - Gosod ymyl ar flaen y ramp sy'n gwasanaethu'r safle

- Yn hanesyddol bod mynediad ar hyd Tan y Graig ac roedd nifer o resymau paham na ellir symud y fynedfa i unrhyw le arall
- Byddai cael mynediad i'r safle yn uniongyrchol o Ffordd Caernarfon yn anymarferol ac yn berygl oherwydd agosrwydd y gylchfan
- Ni fyddai'r mynediad yn cydymffurfio ag archwiliad diogelwch
- Byddai cael mynediad ar Ffordd Caernarfon yn amharu ar ddyluniad y safle ac ystyriwyd bod cael adeilad ar hyd blaen y safle yn cyfrannu tuag at y drefwedd
- Bod dyluniad blaen bloc 2 o'r fflatiau yn adlewyrchu edrychiad y cyn-ysgol gan greu talcen sydd yn wynebu'r briffordd gyda tho traddodiadol gyda llechi
- Bod gormod o wahaniaeth rhwng lefel y safle a lefel Ffordd Caernarfon er mwyn darparu mynediad uniongyrchol o Ffordd Caernarfon ac y byddai rhaid ei ymestyn i ganol y safle ac o'r herwydd yn effeithio ar ffurf datblygu'r safle ac o ganlyniad ni fyddai modd i Gymdeithas Tai Eryri ddatblygu'r safle
- O ystyried y mesurau diogelwch a'r ffaith bod symudiad traffig yn mynd i fod yn weddol isel, ystyrir bod y fynedfa yn ddiogel ac yn dderbyniol a'r cynlluniau wedi eu cymeradwyo gan y Swyddog Trafnidiaeth

(c) Cyflwynodd Aelod dros y Ward gyffiniol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn) ddeiseb gan drigolion Tan y Graig gyda 36 o enwau arni i'r Cadeirydd yn datgan eu bod yn croesawu'r datblygiad ond yn gofyn am i'r fynedfa fod o gyfeiriad Ffordd Caernarfon sydd yn terfynu ar y safle er mwyn diogelu'r plant sydd yn cerdded i'r ysgol heibio i'r fynedfa awgrymir o Tan y Graig.

Derbyniwyd y ddeiseb gan y Cadeirydd a chroesawyd y ddau aelod lleol i'r cyfarfod gan nodi mai'r Aelod dros y Ward gyffiniol fyddai'n annerch y Pwyllgor. Tynnodd yr Aelod sylw at y pwyntiau canlynol:

- Tra'n croesawu'r datblygiad bod pryder ynglyn â'r llwybr (Ysgol) lle mae plant yn cerdded i fynd i'r ysgol
- Teimlwyd y dylai'r datblygwr ystyried y mesurau ymhellach gan fod y safle wedi ei chlirio ac na fyddai wal o flaen y tai arfaethedig yn briodol ac efallai yn annog pobl i gilio tu ôl i'r wal
- Ni ofynnir am symud y gylchfan ond yn hytrach cael mynediad i'r gylchfan fel sy'n bodoli mewn mannau eraill megis cylchfan i Morrison's, Caernarfon
- Bod angen gwneud y gorau o'r datblygiad arfaethedig i fod yn edrych yn dda ac i'w wneud yn ddiogel o'r cychwyn cyntaf
- Ni ragwelwyd y byddai creu ramp yn dderbyniol
- Bod Llywodraethwyr yr ysgol yn gwrthwynebu ynghyd â thrigolion Tan y Graig yn seiliedig ar weld y peryglon arfaethedig
- Erfyniwyd ar y cyfle i fanteisio ar wneud y safle a'r fynedfa yn iawn a diogel o'r cychwyn cyntaf a'i fod yn gweddu ac yn gwella'r ardal
- Awgrymwyd cyfle i drafod gyda pherchennog y busnes trin gwallt ynglyn â defnydd y tir tu ôl i'r adeilad
- Apeliwyd ar i'r Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn ystyried mesurau pellach i gynnig dewis gwell na'r cynnig sydd gerbron

(ch) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio tra'n derbyn bod pryderon ynglyn â diogelwch rhaid cadw mewn cof defnydd cyfreithiol y safle, sef defnydd fel ysgol. Ychwanegodd bod yn rhaid ystyried y dwysedd a'r math o ddatblygiad sydd yn cael ei gynnig ar y safle, sef creu 8 o dai cymdeithasol ynghyd â dwysedd y traffig o'r defnydd.

(d) Ychwanegodd yr Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth y bu i'r Adran ystyried y cais yn wreiddiol pan werthwyd y safle a'r casgliad a ddaethpwyd ydoedd nad

oedd modd darparu mynediad uniongyrchol o Ffordd Caernarfon oherwydd lleoliad ffrynt y safle sydd gyferbyn ag un o'r cyffyrdd sydd yn dod allan ar y gylchfan. Byddai'n anodd rheoli symudiadau ac yn cael ei amharu gan yr ynys sydd ar y gylchfan.

Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD: (a) Gofyn i'r Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio drefnu i'r Pwyllgor ymweld â'r safle a sicrhau bod yr Aelod Lleol a'r Aelod Ward Gyffiniol yn derbyn gwahoddiad i fynychu'r ymweliad.

(b) Gofyn i'r Swyddog Trafnidiaeth ddarparu asesiad i lwybr diogelwch i'r plant gerdded i'r ysgol.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 pm a daeth i ben am 2.30pm