PWYLLGOR CYNLLUNIO 1/9/14

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

Y Cynghorwyr: Y Cynghorwyr Craig ap Iago, Endaf Cooke, Elwyn Edwards, Gwen Griffith, Dyfrig Wynn Jones, June Marshall, Dafydd Meurig, W. Tudor Owen, John Pughe Roberts, Eirwyn Williams, Gruffydd Williams, Hefin Williams, Owain Williams

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Jean Forsyth, John Brynmor Hughes, Aeron M. Jones, Llywarch Bowen Jones, Peter Read ac Elfed Wyn Williams (Aelodau lleol).

Hefyd yn bresennol: Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Rheolaeth Datblygu), Gwawr Teleri Hughes (Swyddog Rheolaeth Datblygu) Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr), Aled Davies (pennaeth Gwasanaeth Rheoleiddio) a Lowri Haf Evans

Ymddiheuriadau: Y Cynghorydd Eurig Wyn

Bu i'r Cynghorydd Gruffydd Williams ymddiheuro am ei absenoldeb o'r ymweliad safle a gynhaliwyd ar fore'r Pwyllgor Cynllunio hwn.

1. CROESO ac YMDDIHEURIADAU

Croesawyd pawb i'r cyfarfod gan y Cadeirydd. Dymunwyd gwellhad buan i'r Cynghorydd Eurig Wyn oedd wedi treulio cyfnod byr yn yr ysbyty yn ddiweddar.

2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL

(a) Datganodd yr aelodau canlynol fuddiant personol am y rhesymau a nodir:

- Y Cynghorydd Hefin Williams yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/1498/20/LL) gan ei fod eisoes wedi trafod y cais yn y Cyngor Cymuned

Roedd yr aelodau o'r farn eu bod yn fuddiannau oedd yn rhagfarnu a gadawsant y Siambr yn ystod y drafodaeth ar y ceisiadau a nodir.

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

- Y Cynghorydd John Brynmor Hughes, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0357/39/LL);
- Y Cynghorydd Elfed Wyn Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C14/0424/18/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.

3. MATERION BRYS

Dim i'w nodi

4. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod diwethaf o'r pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2014, fel rhai cywir.

5. CEISIADAU CYNLLUNIO

Rhoddodd y Pwyllgor ystyriaeth i'r ceisiadau canlynol i ddatblygu.

Ymhelaethwyd ar fanylion y ceisiadau ac ymatebwyd i gwestiynau mewn perthynas â'r cynlluniau ac agweddau o'r polisïau.

PENDERFYNWYD

1. Cais rhif C14/0479/37/LL – Cae Rhif 6645, ger Moelfre Bach, Llanaelhaearn

Cais llawn am dyrbin gwynt 3 llafn 500kw yn mesur 67 medr o uchder i flaen y llafnau (gyda hwb 45 medr o uchder a'r llafnau yn mesur 44 medr mewn diamedr) ynghyd a gwaith cysylltiedig i gynnwys mynedfa a thrac mynediad, adeilad is-orsaf ac uned reoli.

(a) Ymhelaethodd y Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio bod yr Gwasaneth Cynllunio wedi derbyn llythyr gan yr ymgeisydd yn gwneud cais i ohirio'r penderfyniad ar sail;

- Yr ymgeisydd angen cael amser i ystyried cyfarwyddiadau Llywodraeth Cymru ac ymateb Cyfoeth Naturiol Cymru
- fod yr ymgeisydd wedi gwneud cais i'r Pwyllgor ymweld â'r safle
- fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno gwybodaeth ychwanegol i'r Gwasanaeth Cynllunio a bod angen i'r gwasanaeth ddehongli'r wybodaeth yma.

Ychwanegodd y Cyfreithiwr bod cyfnod yr ail ymgynghoriad wedi dod i ben 29.8.14 ac felly nid oedd cyfle digonol i drafod y wybodaeth ychwanegol. O ganlyniad, doeth fuasai gohirio y cais ar sail yr angen i'w wybodaeth newydd fod yn rhan o'r cais.

(b) Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais ac i ymweld â'r safle.

(c) Cwestiynwyd yr angen am ymweliad safle o ystyried bod ymweliad safle wedi ei gynnal deuddeg mis yn ôl. Nodwyd gan rai mai gwastraff amser ac adnoddau oedd ymweliad safle tra i eraill, ystyried y buasai ymweliad safle yn fuddiol, yn enwedig i Aelodau newydd. Pwysleisiwyd hefyd bod y cais yn un o'r newydd ac y buasai ymweliad â'r safle yn allweddol bwysig.
Cwestiynwyd y rhesymau dros ohirio'r cais ac eglurodd yr Uwch Gyfreithiwr bod rhesymau dilys dros ohirio a bod rhain wedi eu hegluro yn llawn i'r Pwyllgor.

(ch) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ymweld â'r safle
(d) Pleidleisiwyd ar y cynnig i ohirio'r cyfarfod

Penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn cael cyfle i ddehongli gwybodaeth ychwanegol a threfnu ymweliad safle. Dyddiadau i'w rhannu maes o law.

2. Cais rhif C14/0319/11/LL – Woodlands, Stryd Fawr, Bangor

Cais ar gyfer newid defnydd yr eiddo i lety myfyrwyr (hmo) 6 ystafell wely.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod y safle wedi ei leoli o fewn ffin datblygu dinas Bangor. Y bwriad yw newid defnydd yr eiddo ar gyfer darparu ty aml feddiannaeth 6 ystafell wely.

Nodwyd yn unol â pholisi C14 o'r Cynllun Datblygu Unedol Lleol (CDUG), lle caniateir newid defnydd tai / adeiladau preswyl yn fflatiau, ystafelloedd byw a chysgu neu unedau amlfeddiannaeth ar yr amod nad yw'n cael effaith negyddol ar gymeriad cymdeithasol ac amgylcheddol yr ardal.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol ac nad oes unrhyw ystyriaeth cynllunio berthnasol yn datgan fel arall. Nid yw'[r bwriad yn debygol o achosi effaith andwyol ar fwynderau'r ardal leol nac unrhyw eiddo cyfagos, ac nid yw ychwaith yn debygol o gael effaith andwyol ar y rhwydwaith ffyrdd lleol.

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

- Bod yr eiddo wedi bod yn wag ers pedair blynedd
- Yr eiddo wedi ei adnewyddu i safon uchel gyda phwyslais ar gadw nodweddion traddodiadol
- Ystyriaeth uchel wedi ei roi i Iechyd a Diogelwch o fewn yr eiddo
- Ystyriaeth uchel wedi ei roi i gymdogion
- Ei bod yn ymateb i'r galw am lety myfyrwyr o fewn y gymuned
- Bod bwriad i osod storfa biniau cyn i'r defnydd gychwyn

(c) Cynigwyd ac eiliwyd i dderbyn yr argymhelliad i ganiatáu y cais yn unol ag amod i gytuno trefniant storio biniau cyn i'r defnydd gychwyn

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

- A oes gorddarpariaeth o letyau myfyrwyr? Ceisiadau misol yn cael eu trafod. Angen rheolaeth strategol. Nid yw'r ardal dan sylw yn benodol i fyfyrwyr - siom nad oedd y tŷ yn cael ei adael ar gyfer teulu.
- Cais am ystadegau niferodd myfyrwyr v niferoedd lletyau. Beth yw'r rhagolygon?

(d) Mewn ymateb i gwestiwn gan aelod parthed ceisiadau cynllunio ar gyfer lletyau myfyrwyr, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio ei fod yn gwerthfawrogi'r pryderon ac yn gyfarwydd â hyn. Er hynny, rhaid ymdrin â cheisiadau cynllunio drwy'r polisïau presennol a bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio cyfredol. Ychwanegwyd bod gwaith yn cael ei ddatblygu gyda'r Cynllun Datblygu Lleol lle bydd modd ystyried materion aml feddiannaeth a lletyau myfyrwyr ar gyfer y dyfodol.

Ymhelaethwyd nad oedd angen i'r ymgeisydd wneud cais cynllunio, ond o ddewis wedi gwneud hynny er mwyn dilyn trefn reolaethol gywir.

Mewn ymateb i gwestiwn parthed ystadegau, nodwyd y byddai ystadegau yn cael eu cyflwyno i gais pwrpasol am lety myfyrwyr 137, Stryd Fawr, Bangor.

Cynigwyd a eiliwyd i ganiatáu y cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:

1. 5 mlynedd;
2. Cwblhau'r datblygiad yn unol â'r cynlluniau a gyflwynwyd;
3. Cytuno trefniant storio biniau cyn i'r defnydd gychwyn.

3. Cais rhif C14/0357/39/LL – Tyn Morfa, Llanengan

Addasiadau ac estyniadau i'r tŷ ac adeiladu adeilad ar wahân i gynnwys modurdy a stiwdio gwaith.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw bod y cais yn un ar gyfer gwneud estyniadau ac addasiadau i'r eiddo presennol, adeiladu adeilad ar wahân a fyddai'n cynnwys modurdy a stiwdio gwaith ar gyfer ffotograffydd ynghyd ag ymestyn cwrtil yr eiddo er ehangu'r ardd.

O ran edrychiad bydd yr addasiadau ar estyniadau yn fodern ac o faint sylweddol sydd yn creu argraff bydd yr eiddo, yn ddominyddol ac anghydnaws gyda'r eiddo presennol. Lleolir yr eiddo o fewn Ardal Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE) ar safle amlwg a gweladwy. Gwnaed cais i leihau'r estyniad o leiaf 2 fedr fel y byddai yn llai dominyddol. Gwrthodwyd y cais gan yr ymgeisydd gan fod y cynlluniau fel ag y cyflwynwyd yn ateb eu gofynion.

Nodwyd hefyd bod yr adeilad ar wahân o faint sylweddol ac yn ymdebygu i edrychiad byngalo. Ystyriwyd bod graddfa a maint yr adeilad yma yn ormodol.

Tynnwyd sylw at bryderon Swyddogion yr AHNE o ran maint y datblygiad.

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

- Bod y datblygiad ar gyfer cartref i deulu
- Bod yr eiddo angen ei foderneiddio. Haws fuasai dymchwel, ond penderfyniad yr ymgeisydd yw cadw'r nodweddion traddodiadol
- Cegin yw calon cartref
- Nid yw maint y datblygiad yn ormodol
- Enghreifftiau tebyg wedi eu datblygu nepell o'r eiddo - rhain yn ail gartrefi
- Bwriad yw defnyddio adnoddau lleol
- Y busnes ffotograffiaeth wedi datblygu ac felly angen stiwdio bwrpasol
- Prinder meddygon Cymraeg yn yr ardal

(c) Cefnogwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-

- Bod Cyngor Cymuned ac aelodau'r gymuned yn cefnogi'r cais
- Enghreifftiau eraill o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal (ni chaniatawyd i'r Aelod rannu lluniau) - diffyg cysondeb mewn polisïau
- Cymuned Llanengan yn gymdeithas Gymraeg gref ac felly angen croesawu Cymry Cymraeg lleol, proffesiynol yn nol i'r ardal - Prinder meddygon yn yr ardal
- Cais i'r Gwasanaeth Cynllunio ail ystyried a chefnogi'r cais. Angen defnyddio synnwyr cyffredin.

Cynigwyd ac eiliwyd i ohirio'r cais er mwyn sicrhau trafodaethau pellach gyda'r ymgeisydd.

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

- Pryder ac nid gwrthwynebiad mewn egwyddor yw sylwadau swyddogion AHNE
- Gellid sgrinio mwy o gwmpas y datblygiad

(ch) Pleidleisiwyd ar y cynnig uchod ond fe syrthiodd y cynnig.

(d) Cynigwyd, eiliwyd a phleidleisiwyd i'r Pwyllgor Cynllunio ymweld â'r safle.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

4. Cais rhif C14/0424/18/LL – Canolfan Gymunedol Dinorwig, Dinorwig

Cais ar gyfer newid defnydd canolfan i lety hostel a chaffi ynghyd a gwneud newidiadau allanol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan dynnu sylw bod y bwriad yn ymwneud a throsi'r adeilad presennol i lety hostel a ellir cysgu hyd at 15 o bobl fydd yn cael ei rhedeg yn debyg i wasanaeth gwely a brecwast. Mae'r bwriad hefyd i gynnwys darparu golchdy, lolfa gymunedol, toiledau a chawodydd cymunedol, cegin ac ystafell ar gyfer darparu byrddau a chadeiriau ar gyfer defnydd caffi.

Tynnwyd sylw at bolisïau perthnasol D13 sydd yn caniatáu cynigion i ddatblygu atyniadau a chyfleusterau newydd ar gyfer ymwelwyr a D14 sydd yn caniatáu cynigion newydd, neu addasu adeiladau presennol neu ymestyn sefydliadau llety gwyliau gwasanaethol.

Ni ystyriwyd bod y bwriad yn groes i unrhyw bolisi perthnasol a'i fod yn dderbyniol yn ddarostyngedig i'r amodau perthnasol.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y prif bwyntiau canlynol:
- Bod eiddo preswyl naill ochr i'r adeilad, gyda phreswylydd yr un annedd sydd wedi ei leoli union i'r ochr gyda hawliau parcio ar yr iard o ystyried eu bod wedi bod yn preswylio yno ers dros 30 mlynedd
- Pryder y preswylydd o breifatrwydd a'r effaith ar fwynderau trigolion eraill lleol
- Mae nifer o ddatblygiadau tebyg yn yr ardal.

(c) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod twristiaeth yn hanfodol i'r ardal
- Yr adeilad yn dirywio – rhaid gwneud defnydd ohono (masnachol ac nid preswyl)
- Aelodau lleol yn cefnogi'r cais ynghyd â chwmnïau lleol
- Ychwanegu gwerth i'r economi
- Bwriad i baratoi cinio poeth fi'n nos gan ddefnyddio cynnyrch lleol
- Cyfleusterau ar gyfer y gymuned

(ch) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), a gwnaed y prif bwyntiau canlynol ganddo:-
- Mae nifer o ddatblygiadau tebyg eisoes yn yr ardal
- Effaith oriau agor hwyr ar fwynderau trigolion cyfagos
- Nid oes lle digonol ar gyfer parcio – bydd defnyddwyr y caffi yn debygol o orfod parcio ar hyd y lon gul
- Pam na roddwyd ystyriaeth i geisiadau lleol a wnaed i brynu'r eiddo?
- Siom na fydd yr enw gwreiddiol Cymraeg yn cael ei gadw ar y datblygiad - yr enw sydd yn cael ei gynnig yw 'The Lodge' sydd yn annerbyniol ac yn amharchu'r iaith Gymraeg.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd yr Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio parthed ceisiadau lleol am yr eiddo gan nodi nad oedd materion eiddo yn berthnasol i ystyriaethau cynllunio. O safbwynt cynllunio, un ymholiad oedd wedi ei dderbyn. Nid oedd y cais yn cyrraedd trothwy lle mae angen am asesiad iaith, ond gall y gwasanaeth cynllunio annog yr ymgeisydd i ddefnyddio enw Cymraeg ar yr eiddo, ond ni ellir ei gynnwys fel amod.

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

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

- Angen gwerthfawrogi bod ymwelwyr yn mwynhau ymweld â'r ardal
- Angen gwneud defnydd o adeiladau traddodiadol sydd yn dueddol o ddirywio o fewn ein cymunedau
- Gwnaed sylw at ddatblygiad tebyg yn Gerlan sydd wedi bod yn fenter lwyddiannus
- Mater sifil rhwng yr ymgeisydd a'r preswylydd fuasai i ddatrys yr hawl i barcio car.
- Angen hybu'r Iaith Gymraeg gyda chais i'r ymgeisydd ddefnyddio'r Gymraeg ar enw'r eiddo.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd;
2. unol â'r cynlluniau;
3. llechi ar do'r ports;
4. paneli solar proffil isel, ffenestri to cadwraeth;
5. oriau agor caffi rhwng 11 y bore a 4 y pnawn ar unrhyw ddydd.

Nodyn:
Nodir petai ystlumod yn cael eu canfod yn ystod gwaith, y dylier peidio gwaith ar unwaith a chysylltu â Chyfoeth Naturiol Cymru am gyngor.

5. Cais rhif C14/0534/11/LL – 29 Lôn y Gogarth, Bangor

Cais ôl-weithredol ar gyfer adeiladu estyniad cefn un llawr.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais ôl weithredol ar gyfer dymchwel modurdy cefn a chodi estyniad un llawr. Mae''r eiddo yn ffurfio rhan o resdai deulawr ar Lon y Gogarth ac yn gorwedd o fewn ffin datblygu Dinas Bangor.

Nodwyd bod gwrthwynebiad gan drigolion cyfagos oherwydd gall y tŷ fod yn dŷ amlfeddiannaeth. Nid yw'r cais wedi ei drwyddedu fel tŷ amlfeddiannaeth ac mai cais ydoedd am estyniad digon cyffredin. Nid oedd cynnydd yn y nifer o lofftydd ac felly nid oedd problemau parcio i'w rhagweld.

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

(c) Tynnwyd sylw at lythyr oedd wedi ei ddosbarthu ymysg aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gan wrthwynebydd i'r cais. Gwnaed cais gan y cyfreithiwr i unrhyw ohebiaeth gael ei gyfeirio at y Gwasanaeth Cynllunio.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Unol â'r cynllun diwygiedig dyddiedig 11 Gorffennaf 2014;
2. Lliw'r rendr ar y muriau allanol i'w cytuno.

6. Cais rhif C14/0566/24/LL – Waen Bant, Rhostryfan, Caernarfon

Ymestyn lled y fynedfa amaethyddol bresennol.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais gan nodi bod y cais ar gyfer ymestyn giât / fynedfa amaethyddol bresennol o 3.8m o led hyd at 5.5m ar gyfer cerbydau a threlars.

Nodwyd bod rhai gwrthwynebwyr yn rhagdybio mai pwrpas lledaenu'r fynedfa oedd er mwyn caniatáu carafanau. Cadarnhawyd nad oedd tystiolaeth bod cais wedi ei wneud i'r 'Caravan Club'.
Y bwriad yn dderbyniol ar sail egwyddor, graddfa, lleoliad, mwynderau preswyl a chyffredinol a diogelwch ffyrdd ynghyd a chydymffurfio a pholisïau a chanllawiau perthnasol.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. 5 mlynedd;
2. Yn unol â'r cynlluniau;
3. Diogelu llwybr cyhoeddus rhif 127 (Llanwnda).

Dechreuodd y cyfarfod am 1pm a daeth i ben am 2:50pm