PWYLLGOR CYNLLUNIO 26/11/18

Yn bresennol: **Y Cynghorydd Elwyn Edwards – Cadeirydd**

Y Cynghorwyr: Stephen Churchman, Berwyn Parry Jones, Huw G. Wyn Jones, Edgar Wyn Owen, Gareth A. Roberts, Eirwyn Williams, Catrin Wager, Gruffydd Williams ac Owain Williams.

Eraill a wahoddwyd: Y Cynghorwyr Elin Walker Jones, Dewi W. Roberts a Elfed Williams (Aelodau Lleol).

Hefyd yn bresennol: Dafydd Gibbard (Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol – ar gyfer eitem 5 ar y rhaglen), Gareth Jones (Uwch Reolwr Gwasanaeth Cynllunio), Cara Owen (Rheolwr Cynllunio), Medi Emlyn Davies (Swyddog Rheolaeth Datblygu), Gareth Roberts (Uwch Swyddog Rheolaeth Datblygu Trafnidiaeth), Rhun ap Gareth (Uwch Gyfreithiwr) a Bethan Adams (Swyddog Cefnogi Aelodau).

Ymddiheuriadau: Y Cynghorwyr Louise Hughes, Anne Lloyd Jones, Eric M. Jones, Dilwyn Lloyd a Cemlyn Williams.

1. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL

(a) Ni dderbyniwyd datganiad o fuddiant personol gan unrhyw aelod oedd yn bresennol.

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

- Y Cynghorydd Dewi W. Roberts, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitemau 6.1 a 6.3 ar y rhaglen, (ceisiadau cynllunio rhifau C18/0715/39/LL a C18/0865/39/LL);
- Y Cynghorydd Elin Walker Jones, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.2 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0874/11/LL).
- Y Cynghorydd Elfed Williams, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 6.4 ar y rhaglen, (cais cynllunio rhif C18/0640/18/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.

2. COFNODION

Llofnododd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd ar 5 Tachwedd 2018, fel rhai cywir.

3. GORCHYMYN PARCIO, Y FACH, ABERSOCH

Cyflwynwyd adroddiad yr Uwch Reolwr Eiddo Corfforaethol yng nghyswllt cyflwyno Gorchymyn Mannau Parcio Oddi ar y Stryd ar fannau parcio ger Y Fach, Abersoch ar ymyl priffordd yr A499. Eglurwyd bod modurwyr dros y blynyddoedd yn parcio ar ymyl y ffordd heb unrhyw drefn reolaethol.

Nodwyd bod y Cyngor yn 2017 wedi buddsoddi mewn cynllun a oedd yn galluogi parcio a chroesi'r ffordd mewn modd diogel a threfnus a bod y cynllun wedi ei groesawu'n lleol. Roedd angen am drefniadau rheolaethol er mwyn sicrhau na fyddai'r gofod yn cael ei gamddefnyddio gan fodurwyr neu garafanwyr am gyfnodau hir ac i hybu trosiant rhesymol yn ystod y dydd. Nodwyd y cynhaliwyd trafodaethau gyda'r aelod lleol a'r Cyngor Cymuned

a'u bod yn gefnogol i'r bwriad, sef cyflwyno trefniadau talu ac arddangos yn ystod y tymor gwyliau yn unig (Mawrth i Hydref) a gwahardd y defnydd gan garafanau a charafanau modur rhwng 10yh ac 8yb.

Tynnwyd sylw y derbyniwyd 1 gwrthwynebiad i'r bwriad yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Cyfeiriwyd at grynodeb o'r materion a nodwyd gan y gwrthwynebydd ynghyd ag ymateb y Cyngor gan amlygu mai gwella diogelwch modurwyr a cherddwyr oedd un o'r prif resymau dros greu'r adnodd.

Nodwyd bod yr adnodd parcio hwn wedi ei greu er mewn ymateb i ddyheadau'r gymuned leol a bod y bwriad wedi ei hysbysebu yn unol â'r gofynion statudol ac wedi ennyn cefnogaeth gyffredinol gyda dim ond un gwrthwynebiad i law. Argymhellwyd bod yr ymateb i'r pwyntiau unigol a godwyd gan y gwrthwynebydd yn cefnogi a chyfiawnhau'r bwriad i gadarnhau'r Gorchymyn Parcio.

Nododd yr aelod lleol, (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), ei fod yn gefnogol i'r Gorchymyn Parcio a bod dipyn o drafodaeth wedi bod yn lleol ar y mater gyda'r hyn a gynigir o ran trefniadau talu ac arddangos yn ystod y tymor gwyliau yn unig a'r tâl a godir am barcio yn dderbyniol. Ychwanegodd nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i'r bwriad.

PENDERFYNWYD cymeradwyo cyflwyno Gorchymyn Mannau Parcio Oddi ar y Stryd, y Fach, Abersoch.

4. 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 C18/0715/39/LL – 68, Cae Du, Abersoch, Pwllheli

Estyniad deulawr gromen, ffenestr gromen a balconi i'r blaen ac estyniad unllawr blaen i'r modurdy presennol ac addasiadau allanol i'r eiddo.

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 15 Hydref 2018 er mwyn cynnal ymweliad safle. 'Roedd rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Tynnodd sylw bod asiant yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau pellach mewn ymateb i bryderon y gwrthwynebwyr ynglŷn â dyluniad, gor-edrych a pharcio.

Nododd y derbyniwyd gwrthwynebiadau yn mynegi pryder am raddfa'r estyniad ond ni ystyrir fod yr estyniad yn afresymol o ran maint a graddfa nac ychwaith yn or-ddatblygiad o'r safle oherwydd bod ardal mwynderol rhesymol yn parhau o amgylch y tŷ. O ystyried bod dyluniad y tŷ presennol yn wahanol i weddill y rhes a'r ffaith fod golygfeydd ohono mewn cyd-destun adeiledig ymysg tai o amrywiol ddyluniadau, ni ystyrir y byddai'r ymddangosiad yn cael ardrawiad arwyddocaol ar y strydwedd na thirlun yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Er yn cydnabod pryder yr aelod lleol a'r gwrthwynebwyr, ni ystyrir bod sail i wrthod y cais yn nhermau dyluniad a mwynderau gweledol.

Ymhelaethodd y derbyniwyd gwrthwynebiadau gan ddau o'r cymdogion o ran gor-edrych, preifatrwydd, sŵn a thywyllu. Ni ystyriwyd y byddai'r bwriad yn gwaethygu'r sefyllfa yn

arwyddocaol, oherwydd ongl gosodiad yr eiddo ni fyddai'r ffenestri blaen newydd yn wynebu Fferm Cae Du yn uniongyrchol.

Nodwyd bod y bwriad yn dderbyniol o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol, cyffredinol a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion y polisïau perthnasol.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-

- Ei ddiolchiadau am yr ymweliad safle;
- Bod llawer o dai haf yn yr ystâd gydag addasiadau i dai i greu elw ar draul y diwylliant Cymreig a'r iaith;
- Pryderon parcio ar yr ystâd oherwydd nifer ymwelwyr i un tŷ;
- Y cynhelir partïon ar y ferandas gyda bwyd a diod wedi ei brynu ymlaen llaw. Nid oedd hyn o fudd i'r economi leol;
- Nid oedd cyfeiriad at breifatrwydd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Byddai'r bwriad yn effeithio ar breifatrwydd cymdogion.
- Cyfeirio at baragraff A29 o Bolisi PPS7 o fewn adendwm cenedlaethol o ran pellter rhwng adeiladau er mwyn lleihau gor-edrych a galluogi goleuni naturiol i'r adeiladau. O dan baragraff A30 bod gor-edrych yn golygu o ystafell i ardd cymydog sef yr ardal 3-4 medr agosaf i'r tŷ;
- Nid oedd y dyluniad yn cyd-fynd efo'r gofynion.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, eglurodd y Rheolwr Cynllunio ni fyddai'r bwriad yn cynyddu'r nifer o ystafelloedd gwely dim ond newid y fformat ac o ganlyniad byddai ffenestr ystafell wely bresennol yn newid i fod yn ffenestr ystafell folchi. Nododd y byddai effaith yr estyniad, o ystyried yr effaith presennol ar drigolion cyfagos, yn finimal. Tynnodd sylw bod Polisi PCYFF2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLl) yn cyfarch materion mwynderau, ac er na nodir preifatrwydd, bod y polisi hwn yn cyfarch y mater.

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

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Pryder o ran gor-ddatblygu a'r effaith ar drigolion cyfagos;
- Pryder o ran yr effaith ar bris stoc tai gyda thai allan o afael pobl leol;
- Gwerthfawrogiad o'r ymweliad safle. Ni fyddai'r balconi yn creu gor-edrych ar y tŷ fferm a gan fod y tŷ gyferbyn yn is yn y tir o gymharu â'r tŷ dan sylw byddai dim ond gor-edrych o'r to;
- Bod tai eraill ar y stad efo balconi a byddai'r tŷ yn debycach o ran dyluniad â'r tai cyfagos yn dilyn yr addasiadau;
- Ni fyddai'r bwriad yn cael effaith o ran goleuni;
- Bod y bwriad yn unol â'r polisïau;
- Bod nifer uchel o dai haf yn yr ardal a bod peryg creu cynsail wrth ganiatáu'r cais gyda phrisiau tai yn cynyddu;
- Bod problemau parcio eisoes a gyda thai yn mynd yn fwy o faint roedd y nifer o geir yn yr ardal yn cynyddu;
- Nid oedd rheswm cynllunio i wrthod y cais;
- Byddai diffyg mannau parcio a gor-ddatblygu yn sail i wrthod y cais?

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y swyddogion:

- Bod y cais gerbron am estyniad ac fe roddwyd ystyriaeth o ran y dyluniad a'r effaith ar gymdogion fel rhan o'r asesiad. Argymhellir caniatáu gan ei fod yn estyniad cymedrol i'r tŷ presennol;
- Bod angen bod yn hynod o ofalus, yr unig sail i wrthwynebu maint y datblygiad oedd dyluniad a'r effaith ar fwynderau. Er yn gwerthfawrogi'r pwynt o ran codi gwerth, nid

oedd yn fater cynllunio gan nad oedd y drefn gynllunio yn rheoli gwerth. Fe fyddai'r sefyllfa yn wahanol pe rhoddir ystyriaeth i gais yn ymwneud â thŷ fforddiadwy ond nid oedd cyfyngiad o'r fath ar y tŷ hwn felly nid oedd yn briodol i'w ddefnyddio fel sail i wrthod. Byddai risg o gostau i'r Cyngor pe byddai apêl i wrthodiad ar y sail yma;
- Byddai gwrthodiad ar sail diffyg mannau parcio yn anodd ei gefnogi oherwydd bod lle i 3 car ac nid oedd gwrthwynebiad gan yr Uned Drafnidiaeth. O ran gwrthod ar sail gor-ddatblygiad, nid oedd llawer o wahaniaeth o ran ôl-troed y tŷ felly byddai'n anodd amddiffyn gwrthod ar y sail yma.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau a chynlluniau ychwanegol.
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad i gydweddu

2. Cais Rhif C18/0874/11/LL – 49, Trem Elidir, Bangor

Newid defnydd tŷ (defnydd dosbarth C3) i dŷ mewn amlfeddiannaeth (defnydd dosbarth C4).

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi bod Polisi TAI 9 o'r CDLl yn gefnogol i'r egwyddor o drosi adeiladau presennol yn dai amlfeddiannaeth o fewn ffiniau datblygu yn ddarostyngedig i gwrdd â phedwar maen prawf:
1. Bod yr eiddo yn addas i'w drosi - Wrth ystyried maint yr adeilad a'i ddefnydd anheddol presennol ni chredir bod unrhyw reswm nad oedd yr adeilad yn addas i'w drosi ar gyfer darparu uned byw amgen i'w ddefnydd presennol.
2. Ni ddylai cyfran tai amlfeddiannaeth mewn unrhyw ward etholiadol fod yn uwch na throthwy penodol ar gyfer y ward - 10% oedd y trothwy presennol ar gyfer ward Glyder, gyda chyfran bresennol y tai amlfeddiannaeth yn y ward yn 6.2%. Dim ond 2 dŷ allan o 13 tŷ efo'r un cod post oedd yn dai amlfeddiannaeth.
3. Ni fyddai effaith andwyol i fwynderau preswyl eiddo cyfagos - Ni ystyrir byddai effaith mwynderol y datblygiad hwn ynddo'i hun yn sylweddol wahanol i'r hyn y gellid digwydd dan y defnydd cyfreithlon presennol ac felly ni ystyrir y byddai caniatáu un uned amlfeddiannaeth ychwanegol yn y ward yn cael effaith niweidiol arwyddocaol ychwanegol ar fwynderau preswyl cymdogion agos.
4. Sicrhau bod darpariaeth barcio briodol ar gyfer y datblygiad - Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth unrhyw bryderon ynghylch y bwriad. Ni ystyrir byddai'r datblygiad yn arwyddocaol o safbwynt newid dwysedd defnydd y safle.

Nododd oherwydd ei safle mewn lleoliad anheddol presennol, ac mai defnydd anheddol o ddwysedd cyffelyb a gynhigir yma, ni ystyrir byddai'r datblygiad yn amharu ar fwynderau cymdogion na'r ardal yn gyffredinol.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bod trigolion lleol a chynghorwyr Cyngor Dinas Bangor yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Mai tai teulu 3 llofft efo gardd fach a lle i barcio un car oedd y tai yn yr ardal yma;
- Diffyg lle parcio ar y stryd;
- Dim angen am dŷ amlfeddiannaeth, gyda 6.2% o dai amlfeddiannaeth yn y ward mi fyddai ychwanegu at y nifer yn or-ddatblygiad;
- Bod llety'r Brifysgol yn hanner gwag;

- Byddai pobl ifanc yn creu mwy o wastraff o gymharu â theulu, roedd problemau tipio slei bach yn yr ardal eisoes;
- Byddai mwy o aflonyddu trigolion a bod cyfran lled uchel o dor-cyfraith yn yr ardal eisoes;
- Bod y map lleoliad yn gamarweiniol;
- Gofyn i'r Pwyllgor wrthod y cais er mwyn galluogi i'r tŷ gael ei rentu gan deulu, nid oedd angen am fwy o lety myfyrwyr, i leihau'r pwysau o ran parcio a gwastraff ynghyd â lleihau tor-cyfraith.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y swyddogion:
- Nid oedd bob cais o ran trosi tŷ i dŷ amlfeddiannaeth o angenrheidrwydd ar gyfer myfyrwyr gyda rhai pobl broffesiynol yn byw mewn tai o'r fath;
- Pe caniateir y cais, os oedd dyhead byddai'r tŷ dal ar gael i deulu;
- Bod 6.2% o dai yn y ward yn dai amlfeddiannaeth gyda throthwy'r ward yn 10%;
- Cydnabod nad oedd y map yn gyfredol ond yn ddigonol ar gyfer dangos lleoliad y safle;
- Bod lle i gadw sbwriel o fewn y cwrtil;
- Derbyn y pryderon ond mi fyddai'n anodd profi bod gorddarpariaeth o dai amlfeddiannaeth;
- Nid oedd parcio o fewn cwrtil y safle, dim ond rhai tai yn yr ardal oedd efo lle parcio o fewn eu cwrtil. Bod gofyn yn y safonau parcio bod ½ lle parcio ar gyfer bob ystafell wely felly roedd gofyn o ran y datblygiad yma ar gyfer 2½ lle parcio. Nid oedd hyn yn wahanol i dŷ teulu efo 2 gar, roedd darpariaeth parcio ar y stryd ar gyfer y safle. Yn ogystal roedd y safle pellter cerdded rhesymol o ganol y Ddinas gyda gwasanaeth bws ar y strydoedd cyfagos.

(ch) Cynigwyd i gynnal ymweliad safle. Nododd y cynigydd ei fod yn anghytuno bod darpariaeth parcio ddigonol, byddai'r newidiadau mewnol yn ei atal rhag bod yn dŷ ar gyfer teulu a bod y bwriad yn or-ddatblygiad gyda phosibilrwydd y byddai 10 unigolyn yn byw yn y tŷ a pob un efo car. Ychwanegodd y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn gweld y sefyllfa wirioneddol. Eiliwyd y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

3. Cais Rhif C18/0865/39/LL – 4, Cae Du, Abersoch, Pwllheli

Estyniad ac addasiadau i'r tŷ yn cynnwys codi lefel to a gosod ffenestr gromen cefn (cais diwygiedig).

(a) Ymhelaethodd y Swyddog Rheolaeth Datblygu ar gefndir y cais, gan nodi bod rhai o'r aelodau wedi ymweld â'r safle cyn y cyfarfod.

Cyfeiriodd at yr ymgynghoriadau gan nodi bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu oherwydd gor-ddatblygiad, roedd yr Uned AHNE yn fodlon efo'r bwriad a ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau/gwrthwynebiadau yn ystod y cyfnod ymgynghori cyhoeddus.

Eglurodd mai'r prif newid i ddrychiad blaen yr eiddo, sef y drychiad amlycaf, fyddai'r cynnydd o 0.42m i uchder y to a chyflwyno nen oleuadau i'r to blaen a hynny er mwyn darparu ystafelloedd gwely yng ngofod y to. Nododd bod y pedwar byngalo yn gymharol unffurf yn bresennol, fodd bynnag o ystyried graddfa fechan y cynnydd mewn uchder, ni ystyrir y byddai'n golygu newid gweledol niweidiol nac arwyddocaol yn y cyd-destun adeiledig hwn nac yn ddigon drwg i'w wrthod.

Nododd bod llecyn llawr caled gyda lle parcio i ddau gar ger gwaelod gardd flaen yr eiddo a oedd gyfochrog a'r ffordd ystâd. Tynnodd sylw bod llefydd parcio hefyd ar ochr ffordd yr

ystâd. Nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad, felly ystyrir y bwriad yn dderbyniol o agwedd polisïau diogelwch ffyrdd a pharcio.

Argymhellwyd bod y bwriad yn dderbyniol i'w ganiatáu o agwedd dyluniad, mwynderau gweledol a chyffredinol, tirlun a thrafnidiaeth ac yn cydymffurfio gyda gofynion polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol yn unol â'r hyn a nodwyd yn yr adroddiad.

(b) Gwrthwynebwyd y cais gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), nodwyd y prif bwyntiau canlynol:-

- Bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle a byddai gor-edrych;
- Tai yn yr ardal yn cael eu defnyddio fel tai haf ac yn creu aflonyddwch i drigolion eraill;
- Gosod cynsail wrth ganiatáu cais o ran codi uchder y to;
- Effaith niweidiol ar bobl y stad a'r ardal leol o ran parcio a sbwriel;
- Bod y Cyngor Cymuned yn gwrthwynebu'r bwriad;
- Prisiau tai yn mynd tu hwnt i bobl leol.

(c) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Ei fod yn anodd datgan bod y bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle o ystyried yr ardd eang yn y cefn;
- Byddai'r estyniad ar lefel is na'r tŷ tu cefn i'r safle a ni fyddai gor-edrych annerbyniol;
- Bod Polisi PCYFF 2 o'r CDLl yn gwarchod mwynderau, ni fyddai cynnydd arwyddocaol yn yr effaith bresennol;
- Er yn nodi pryderon o ran sbwriel, roedd y mater tu allan i'r drefn cynllunio;
- Bod y ddarpariaeth parcio yn ddigonol;
- Derbyn a nodi pryderon lleol ond nid oedd cyfiawnhad cynllunio i wrthod y cais.

(ch) Cynigwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion ar sail dyluniad. Nodwyd y byddai'r dyluniad to fflat yn amharu ar weddill y stad ac fe fyddai to llechi yn fwy derbyniol. Eiliwyd y cynnig.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Dylid talu sylw i sylwadau'r aelod lleol a'r Cyngor Cymuned;
- Pryder o ran effaith codi uchder y to;
- Pryder o ran y ddarpariaeth parcio;
- Ni dderbyniwyd gwrthwynebiad i'r bwriad yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus;
- Bod y dyluniad yn fwy modern o gymharu â thai eraill yn y stad;
- Cynnydd bach a fyddai yn uchder y to;
- Ni fyddai'r bwriad yn or-ddatblygiad o'r safle oherwydd maint y safle a'i fod yn guddiedig;
- Bod y bwriad yn cyd-fynd a thai eraill ar y stad a bod graddfa'r estyniad yn dderbyniol;
- Bod defnydd o do fflat ar dŷ arall cyfagos, ddim yn gweld sail i wrthwynebu'r bwriad;
- Byddai'r bwriad yn effeithio'n weledol ar yr adeilad a byddai to crib yn gweddu yn well i'r stad.

(d) Mewn ymateb i'r sylwadau uchod, nododd y Rheolwr Cynllunio:

- Bod lleoliad yr estyniad mewn safle cuddiedig a byddai ond yn weladwy o bosib o'r tŷ drws nesaf. Roedd y safle cuddiedig yn gwneud y bwriad yn fwy derbyniol.

(dd) Pleidleisiwyd ar y cynnig i wrthod y cais, fe ddisgynnodd y cynnig.

Cynigwyd ac eiliwyd i ganiatáu'r cais.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais.

Amodau:
1. Cychwyn o fewn 5 mlynedd.
2. Yn unol gyda'r cynlluniau.
3. Llechi i gydweddu
4. Gorffeniad i gydweddu
5. Ffenestri talcen (gogledd orllewinol) i fod yn afloyw

Nodiadau:
1. Ni chaniateir defnyddio to'r estyniad fel balconi.
2. Dŵr Cymru

4. Cais Rhif C18/0640/18/LL – The Bull Inn, Stryd Fawr, Deiniolen

Newid defnydd tafarn wag yn llety gwyliau.

(a) Ymhelaethodd y Rheolwr Cynllunio ar gefndir y cais, gan nodi y gohiriwyd y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 5 Tachwedd 2018 er mwyn i'r swyddogion ymgynghori ar y cynllun busnes a'i ystyried fel rhan o'r asesiad.

Eglurodd bod y cais ar gyfer trosi tafarn segur Y Bull yn Neiniolen yn llety gwyliau hunanwasanaeth gydag 8 ystafell wely. Golygai'r datblygiad cryn newid i drefniant mewnol yr adeilad ond ni fyddai newid arwyddocaol i'r edrychiad allanol.

Nododd bod y dafarn ar gau ers 2016 ac fe fu ar werth am dros flwyddyn (rhwng Gorffennaf 2016 a Hydref 2017) gan gael ei hysbysebu ar bris isel (£75,000). Petai'r busnes tafarn yn hyfyw fe gredir y byddai'n rhesymol disgwyl y byddai rheolwyr newydd ar gyfer y busnes wedi dod i'r amlwg yn ystod y cyfnod hwnnw. Roedd rhaid cofio bod tafarn arall, sef "Y Wellington", o fewn 20m i'r adeilad hwn.

Amlygodd bod Polisi TWR 2 o'r CDLl yn gefnogol i ddatblygiadau llety gwyliau parhaol trwy drosi adeiladau presennol cyn belled bod cynigion o ansawdd uchel. Nododd bod cyfiawnhad i alw'r datblygiad yn un o ansawdd uchel.

Nododd y credir fod y potensial i greu niwed mwynderol megis sŵn ac ymyrraeth yn fwy tebygol o'r defnydd awdurdodedig, megis tafarn, nag y byddai o ddefnydd llety gwyliau hunangynhaliol fel y cynhigir yma.

Tynnodd sylw nad oedd gan yr Uned Trafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad. Nododd wrth ystyried defnydd awdurdodedig yr adeilad fel tafarn, ni chredir y byddai'r datblygiad hwn yn debygol o achosi trafferthion sylweddol gwaeth na'r sefyllfa awdurdodedig. Nododd bod yr Uned Trafnidiaeth yn datgan bod parcio cyhoeddus ar gael mewn meysydd parcio ac ar y stryd o fewn pellter rhesymol i'r cyfleuster.

Cyfeiriodd at y cynllun busnes a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd a oedd yn egluro mai'r bwriad oedd trosi'r dafarn yn llety ansawdd uchel i hyd at 20 o westeion ac yn datgan nad oedd cyfleusterau tebyg ar gyfer grwpiau mawr o'r ansawdd a fwriedir ar gael yn lleol. Tynnwyd sylw at y sylwadau ychwanegol a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Twristiaeth, Marchnata a Gofal Cwsmer ynghyd ag Uned Trethi'r Cyngor.

Roedd y datblygiad yn dderbyniol o safbwynt polisïau lleol a chenedlaethol perthnasol am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad.

(b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd cynrychiolydd yr ymgeisydd y prif bwyntiau canlynol:-
- Bwriedir darparu llety ansawdd uchel ar gyfer grwpiau am bris cystadleuol;
- Bod y bwriad yn cyd-fynd a'r polisïau yn y CDLl;

- Bod newid defnydd i lety gwyliau ar yr ail lawr wedi ei ganiatáu eisoes;
- Bod yr adeilad wedi ei hysbysebu ar werth am gyfnod o 12 mis am bris o £75,000, pe byddai'r defnydd fel tafarn yn hyfyw mi fyddai wedi ei brynu a'i ail-agor;
- Bod datblygiadau o'r fath mewn lleoliadau eraill yn llwyddiannus ac yn cyfrannu at yr economi leol;
- Dim ond 3 adeilad o fewn 20 milltir i'r safle oedd efo darpariaeth o'r un safon a maint;
- Bod yr Uned Dwristiaeth yn adnabod yr angen am lety o safon ar gyfer grwpiau;
- Bod darpariaeth parcio yng nghefn yr adeilad ac nid oedd gan yr Uned Drafnidiaeth wrthwynebiad i'r bwriad;
- Byddai'r bwriad yn dod a budd i'r economi leol;
- Byddai'r datblygiad yn dod a'r adeilad yn nôl i ddefnydd cyn i'w gyflwr ddirywio ymhellach.

(c) Gwnaed y prif bwyntiau canlynol gan yr aelod lleol (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn):-
- Bod y cais gerbron yn wellhad i'r cais a wrthodwyd ond bod maint yr ystafelloedd yn parhau i fod yn fychan. Fyddai'n bosib cadarnhau maint yr ystafelloedd?
- Un ystafell wely efo drysau yn agor allan at gefn y safle ag yn edrych ar wal, nid oedd hyn yn llety o safon;
- Bod y bwriad yn groes i Bolisi TWR 2 o'r CDLl gan nad oedd yn llety o ansawdd uchel;
- Pryder y byddai problemau yn codi fel y gwneir yn Hostel Noddfa;
- Pryder o ran y ddarpariaeth parcio, diffyg mannau parcio ar y stryd;
- Bod teimladau cryf yn lleol gyda nifer o lythyrau gwrthwynebiad wedi eu cyflwyno;
- Darllen llythyr gwrthwynebydd a oedd yn nodi y croesawir datblygu'r adeilad ond bod angen ystyried y cais yng nghyd-destun ceisiadau arall tebyg a gyflwynwyd. Bod cynnydd yn y nifer o geisiadau o'r fath a oedd yn arwain at Seisnigeiddio'r ardal.

(ch) Mewn ymateb i sylwadau'r aelod lleol, nododd y Rheolwr Cynllunio:
- Bod maint yr ystafelloedd yn amrywio i ymateb i ofynion unigolion a theuluoedd, ystyrir eu bod o faint derbyniol;
- Mater o farn o ran y drysau yn edrych tuag at wal;
- Bod y ddarpariaeth parcio yn dderbyniol gyda rhywfaint o le parcio yng nghefn yr adeilad a 2 maes parcio cyhoeddus gerllaw. O ystyried y defnydd presennol efallai y byddai angen mwy o ddarpariaeth parcio yng nghysylltiedig â'r defnydd yma o gymharu â'r defnydd bwriedig;
- Bod y ffigyrau presennol yn dangos canran isel o'r fath yma o ddarpariaeth yn y ward;
- Bod ceisiadau eraill yn cael eu hystyried ar eu haeddiant eu hunain;
- Bod y ddarpariaeth bwriedig o ansawdd uchel ac yn cyd-fynd â gofynion polisïau.

(d) Cynigwyd ac eiliwyd i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddogion.

Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y prif sylwadau canlynol gan aelodau:

- Mai tafarn lleol oedd dan sylw ac mai pobl leol oedd yn defnyddio'r dafarn felly ni ellir datgan y byddai angen am fwy o ddarpariaeth parcio efo'r defnydd presennol;
- Bod y ddarpariaeth llety ar gyfer hyd at 20 o westeion a fyddai'n gallu arwain at 20 car, nid oedd darpariaeth parcio ddigonol ar gyfer y nifer yma o geir;
- Bod problemau parcio yn Neiniolen gyda dwysedd uchel o dai;
- Pryder o ran effaith y bwriad ar fwynderau preswyl o ran sŵn. Roedd rheolaeth o ddefnydd y dafarn gydag oriau agor;
- Ansicrwydd os oedd y llety o ansawdd;
- Bod y dafarn yn dafarn Cymreig ei naws a bod peryg i gefndir ieithyddol a diwylliannol yr ardal;

- Gweld potensial i'r bwriad ac o ran Seisnigeiddio'r ardal, roedd y ddarpariaeth ar gyfer defnydd gwyliau;
- Dylid ystyried cynnal ymweliad safle er mwyn asesu agosatrwydd yr adeilad at adeiladau eraill a'r ddarpariaeth parcio;
- Bod y ffaith bod hyd at 20 o westeion yn gallu aros yn yr adeilad mewn 8 ystafell wely, yn codi cwestiynau o ran y cynllun busnes;
- Ei fod yn bechod colli tafarn ond ddim yn dymuno i gyflwr yr adeilad waethygu.

(dd) Cynigwyd gwelliant i gynnal ymweliad safle. Eiliwyd y gwelliant.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00pm a daeth i ben am 2.35pm.

CADEIRYDD