**PWYLLGOR CYNLLUNIO 06-02-23**

**Yn bresennol:**

**Y Cynghorwyr:** Edgar Owen (Cadeirydd)
Elwyn Edwards (Is-gadeirydd)

Delyth Lloyd Griffiths, Louise Hughes, Elwyn Jones, Elin Hywel, Gareth T Jones, Huw Wyn Jones, Anne Lloyd Jones, Cai Larsen**,** Gareth A Roberts, John Pughe Roberts, Huw Rowlands, Gareth Coj Parry a Gruffydd Williams

**Swyddogion:** Gareth Jones (Pennaeth Cynorthwyol Cynllunio ac Amgylchedd), Sion Huws (Cyfreithiwr - Rheolwr Priodoldeb ac Etholiadau), Keira Sweenie (Rheolwr Cynllunio), Idwal Williams (Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu) a Lowri Haf Evans (Swyddog Gwasanaethau Democratiaeth).

**1. YMDDIHEURIADAU**

Dim i'w nodi

**2. DATGAN BUDDIANT PERSONOL A MATERION PROTOCOL**

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

- Y Cynghorydd Elwyn Jones (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.1 (C21/1028/18/LL) ar y rhaglen
- Y Cynghorydd Gareth A Roberts (oedd yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio hwn), yn eitem 5.2 (C22/1020/11/LL) ar y rhaglen

**3. MATERION BRYS**

Dim i'w nodi

**4. COFNODION**

Derbyniodd y Cadeirydd gofnodion cyfarfod blaenorol y pwyllgor hwn a gynhaliwyd 16 Ionawr 2023 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**

**5.1 CAIS RHIF C21/1028/18/LL Cartref Nyrsio Penisarwaun, Penisarwaun, Caernarfon, Gwynedd, LL55 3DB**

**Newid defnydd o gartref gofal (Dosbarth Defnydd C2 - sefydliadau preswyl) i hostel gwasanaethol ar gyfer defnydd gwyliau (Defnydd Unigryw) ynghyd a llety byw warden cysylltiedig.**

Amlygodd Arweinydd Tîm Rheolaeth Datblygu mai cais llawn ydoedd ar gyfer newid defnydd cyn-gartref nyrsio'r henoed (Defnydd Dosbarth C2) i ddefnydd hostel gwyliau gwasanaethol (Defnydd Dosbarth C1 - gwestai) ynghyd a darparu llety byw warden cyfannol ar safle ar gyrion dwyreiniol anheddle Penisarwaun. Eglurwyd bod yr adeilad presennol yn cynnwys 30 ystafell wely; storfeydd; ceginau; ystafelloedd eistedd; ystafell offer gwresogi; ystafelloedd ymolchi ynghyd ag ystafelloedd gweinyddol/staff.

Adroddwyd bod nifer o bolisïau lleol a chenedlaethol yn ymwneud a'r egwyddor o ddarparu llety gwyliau gwasanaethol gyda Pholisi TWR 2 o'r CDLl yn hwyluso cynigion ar gyfer llety gwyliau gwasanaethol cyn belled fod y bwriad yn cydymffurfio gyda nifer o feini prawf.

Un o'r meini prawf hynny yw, bod graddfa'r datblygiad arfaethedig yn briodol gan ystyried y safle, y lleoliad a/neu anheddiad dan sylw a'i fod yn gallu cydweddu a ffitio'n gyffyrddus i'w amgylchfyd. Mewn ymateb i'r maen prawf nodwyd, bod y bwriad, ymysg defnyddiau cysylltiedig eraill, yn golygu darparu 30 ystafell wely/cysgu o fewn yr adeilad presennol er nad oedd gwybodaeth bellach wedi ei dderbyn gan yr ymgeisydd yn cyfeirio at faint o ddarpariaeth gwlâu sydd yn cael eu cynnig o fewn yr ystafelloedd. Er nad oes bwriad i ymestyn yr adeiladwaith presennol (ar wahân i osod to gwastad o raddfa fechan uwchben y brif fynedfa bresennol), ystyriwyd y gallai'r bwriad, o'i ganiatáu, olygu byddai darpariaeth ar gyfer rhwng 60 a 120 o ddeiliaid /preswylwyr yn bosibl o fewn y cyfleuster ar yr un pryd ac, o bosib, yn barhaol drwy'r flwyddyn.

Ystyriwyd nad yw'r datblygiad wedi ei leoli mewn ardal sy'n ardal breswyl yn bennaf, neu'n peri niwed sylweddol i gymeriad preswyl yr ardal, ond oherwydd graddfa'r bwriad (yn nhermau'r nifer o bobol all aros yno ar yr un adeg) a'r mynd a dod cyson o'r safle all deillio o'r defnydd, byddai caniatáu'r bwriad yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau trigolion lleol. Amlygwyd bod y pryder yma yn adlewyrchu'r sylwadau a dderbyniwyd gan wrthwynebwyr i'r cais.

Yr ail faen prawf yw nad yw'r datblygiad yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Mewn ymateb, ystyriwyd na fyddai caniatáu'r bwriad yn golygu gormodedd o'r fath ddefnyddiau o fewn gymuned er gwaethaf pryderon y gwrthwynebwyr ynglŷn â'r elfen yma o'r bwriad.

Yng nghyd-destun mwynderau cyffredinol a phreswyl, nodwyd bod Polisi TWR 2 ynghyd a'r CCA: Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid yn ategu amcanion y polisi gan y dylai unrhyw ddatblygiad ar gyfer llety gwyliau warchod buddion preswyl ynghyd a bod yn ddefnydd a fyddai'n cydweddu a defnyddiau eiddo cyffiniol (eiddo preswyl yn yr achos hwn) o ran sŵn; aflonyddwch traffig a diffyg preifatrwydd ar gyfer unrhyw eiddo/cyffiniol/gerllaw.

Ategwyd bod natur llety gwyliau math hostel yn gallu creu ad-drawiad sylweddol ar draul mwynderau drwy greu aflonyddwch sŵn naill a'i ar ffurf symudiadau cerbydau/cyffredinol neu ar sail ymgynnull/cymdeithasu'n allanol yn ystod y diwrnod a/neu ar nosweithiau tywydd braf. Yn yr achos arbennig hwn, ac er bod y Datganiad Cynllunio yn nodi byddai goruchwyliaeth

24 awr o'r cyfleuster, roedd yr Awdurdod Cynllunio Lleol (ACLl) yn rhagweld byddai defnyddio'r adeilad ar gyfer llety gwyliau math hostel o ddwysedd uchel (posibilrwydd o gael rhwng 60 a 120 o breswylwyr ar y tro) yn anorfod o gael effaith sylweddol ar fwynderau preswyl cyfagos ac ar gymeriad tawel a hamddenol yr ardal leol. Ni chyflwynwyd unrhyw wybodaeth na thystiolaeth gan yr ymgeisydd a fyddai'n argyhoeddi'r ACLl na fyddai'r bwriad yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau trigolion a phreswylwyr lleol ar sail creu aflonyddwch sŵn.

Yng nghyd-destun materion trafnidiaeth amlygwyd nad oedd gan yr Uned Drafnidiaeth bryderon ynglŷn ag addasrwydd y ffordd sirol i ymdopi a thrafnidiaeth a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau/hostel, ond bod pryder ynglŷn â diffyg llecynnau parcio oddi fewn y safle a fyddai, o bosib, yn gorfodi cerbydau i barcio ar ochr y ffordd sirol ar draul diogelwch ffyrdd.

Mynegwyd bod y wybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais gan yr asiant yn cadarnhau bod 21 i 25 llecyn parcio ffurfiol yn bresennol oddi fewn y safle a bod llecyn o dir ychwanegol wedi ei leoli'n gyfochrog i dalcen gorllewinol yr adeilad. Ategwyd, pe byddai egwyddor y cais yn dderbyniol i'r ACLL, byddai'n bosib i'r ymgeisydd gyflwyno cynllun parcio cynhwysfawr ar gyfer y llety gwyliau/hostel arfaethedig. Fodd bynnag, nid oedd y ddarpariaeth parcio a gynigiwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol ar sail gofynion parcio Llywodraeth Cymru.

Wrth asesu'r cais , gan roi ystyriaeth lawn i'r holl bolisïau perthnasol a'r sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i'r cyfnod ymgynghori ac i'r ymatebion a dderbyniwyd gan ymgynghorwyr statudol, ystyriwyd nad oedd y bwriad, fel y'i cyflwynwyd yn dderbyniol ar sail diffyg cydymffurfiaeth a pholisïau a chyngor cynllunio lleol a chenedlaethol.

a) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd gwrthwynebydd i'r cais y sylwadau canlynol:
   - Ei fod yn siarad i wrthwynebu'r cais, yn gysylltiedig gyda'r llythyrau gwrthwynebiad ac ar ran rai o'r trigolion hynny o Benisarwaen oedd yn gwrthwynebu'r cais
   - Ei fod yn gwrthwynebu'r cais am y rhesymau canlynol:

   Rheswm 1
   - Na oedd y cais yn briodol mewn graddfa nac yn gydnaws efo'r defnydd blaenorol o'r adeilad.
   - Defnydd blaenorol yr adeilad oedd cartref henoed, yn cartrefu hyd at 30 o breswylwyr yn unig. Nid oedd yn creu unrhyw effeithiau negyddol ar y pentref.
   - Byddai'r cais yn galluogi cartrefu dros dro nifer sylweddol yn fwy o drigolion – er nad yw'r cais yn cadarnhau faint buasai'r uchafswm o drigolion – yn seiliedig ar y 30 llofft oddi fewn i'r adeilad, ac ar nifer o hosteli cyffelyb yn yr ardal, gellid tybio fod i fyny at 2 wely bunk ym mhob llofft, fyddai'n gallu cartrefu hyd at 120 o welyau.
   - Yn seiliedig ar y manylion hyn, buasai gan y datblygiad y potensial i fod yr hostel fwyaf o'i math yn yr ardal leol - yn fwy na'r 5 hostel agosaf wedi eu cyfuno! Pe byddai'r uchafswm o welyau yn hanner y rhif yma, buasai'r effaith ar gymeriad yr ardal yn sylweddol, yn enwedig gan fod Penisarwaen yn bentref bach iawn, heb unrhyw fwynderau nac unrhyw wasanaethau cyhoeddus yn y pentref.

   Rheswm 2
   - Effeithiau arwyddocaol negyddol ar ddiogelwch y ffyrdd lleol
   - Oddi fewn i'r cais cynllunio ceir nifer o gyfeiriadau tuag at y disgwyliad fod y mwyafrif o'r trigolion, byddai yn aros yn yr hostel, yn defnyddio cerbydau preifat eu hunain ar gyfer eu trafnidiaeth.
   - Yn seiliedig ar y disgwyliad hwn, ac mewn cymhariaeth gyda llif traffig y cartref henoed blaenorol, buasai llif traffig yr hostel chwe gwaith yn uwch, ac mae hyn yn debygol o fod yn amcangyfrif isel

- Yn ogystal, yn bwysig pwysleisio fod yr un lôn sydd yn darparu mynediad i'r safle, sef y brif lôn i mewn i'r pentref, yn gul iawn, yn droellog, heb balmant ac eisoes gyda thagfeydd traffig.
- Ni fydd digon o fannau parcio ar gyfer diwallu anghenion y niferoedd o breswylwyr, gan fod y cais yn nodi bydd oddeutu 21 man parcio ar gael yn unig.

- Bod nifer o bwyntiau eraill sydd wedi eu hamlygu o fewn y llythyrau gwrthwynebiad, yn enwedig y cynnydd arwyddocaol mewn llygredd sŵn fuasai'n gysylltiedig gyda'r hostel, ynghyd â chrynodiad uchel o hosteli tebyg yn yr ardal gyfagos yn barod.
- Yn gofyn i'r Pwyllgor ystyried y gwrthwynebiadau wrth ystyried y cais.

b) Yn manteisio ar yr hawl i siarad nododd yr Aelod Lleol y sylwadau canlynol:
- Nad oedd o blaid nac yn erbyn y datblygiad
- Bod teulu lleol wedi prynu'r eiddo
- Yr eiddo wedi bod yn wag ers 2018
- Bod angen gwneud rhywbeth efo'r ganolfan
- Bod cwestiynau angen eu hateb cyn dod at benderfyniad terfynol
- Pryderon parcio angen eu hystyried
- Y ffordd i'r safle yn gul, dim palmant – hyn yn creu cynnydd mewn traffig

ch) Cynigiwyd ac eiliwyd gwrthod y cais yn unol ar argymhelliad.

d) Yn ystod y drafodaeth ddilynol nodwyd y sylwadau canlynol gan Aelodau:
- Awgrym i gynnal mwy o drafodaethau gyda'r ymgeisydd fel bod y cais yn cyd-fynd a pholisïau perthnasol
- Bod y cais yn groes i ofynion 5 polisi perthnasol
- Bod y lon i'r safle yn anaddas – yn gul ac nid yn hawdd 'gyrru' yno
- Bod defnydd o'r gair 'nepell' yn yr adroddiad yn awgrymu bod y safle yn agos i ffin datblygu'r CDLl. Golygai 'nepell' '*yn bell i ffwrdd'* - y Saesneg yn gywir *'a little outside the LDP development boundary'.*
- Byddai'r datblygiad yn ardrawiad sylweddol ar fwynderau trigolion lleol
- Nid oes digon o wybodaeth ynglŷn â bwriad y datblygiad i'r dyfodol - beth fydd 'pendraw' y datblygiad?

- Bod rhaid cael defnydd i'r safle – wedi ei adael i bydru
- Posib creu mwy o lefydd parcio - digon o le ar y safle

Mewn ymateb i sylw bod angen cynnal mwy o drafodaethau gyda'r ymgeisydd, nododd y Rheolwr Cynllunio bod pob ymdrech wedi ei wneud i drafod gyda'r asiant a'r ymgeisydd. O ganlyniad, yr argraff bennaf ar y cais yw diffyg gwybodaeth i asesu effaith y bwriad yn llawn a dwysedd y safle.

Mewn ymateb i sylw ynglŷn â gosod amod i reoli nifer defnyddwyr, nododd y Pennaeth Cynorthwyol mai anodd fyddai gosod amod i reoli pobl ac y byddai'n anodd ei orfodi fel amod cynllunio. Ategodd, gwendid mwyaf y cais oedd diffyg gwybodaeth.

**PENDERFYNWYD: GWRTHOD Y CAIS YN SEILIEDIG AR Y RHESYMAU ISOD:**

1. **Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi PCYFF 1, PCYFF 2 a TWR 2 o Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r Cyngor a gynhwysir o fewn y ddogfen Canllaw Cynllunio Atodol:**

**Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid ar sail diffyg gwybodaeth sy'n cadarnhau'r niferoedd o wlâu a fwriedir ei ddarparu fel rhan o'r bwriad ac o ganlyniad i'r diffyg hyn, ni ellir rhoi ystyriaeth lawn i effaith y bwriad ar fwynderau trigolion lleol. Er hyn, ac yn seiliedig ar y wybodaeth sydd wedi ei gyflwyno gyda'r cais, rhagwelir byddai'r bwriad, oherwydd y nifer o ystafelloedd gwlâu a'r gallu i'r atyniad lletya nifer sylweddol o breswylwyr, cael ad-drawiad ar fwynderau preswyl trigolion lleol ar sail cynnydd mewn aflonyddwch sŵn a chyffredinol a fyddai'n tarddu o'r llety gwyliau/hostel arfaethedig.**

**2. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i Bolisi PCYFF 1 a gofynion Nodyn Cyngor Technegol 6: Cynllunio ar gyfer Cymunedau Gwledig Cynaliadwy oherwydd diffyg gwybodaeth sydd wedi ei gyflwyno parthed natur ac ehangder y llety rheolwr/warden o fewn y llety gwyliau/hostel arfaethedig.**

**3. Ystyrir bod y bwriad fel y'i cyflwynwyd yn groes i ofynion Polisi TRA 2 a TRA 4 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn, 2017 ynghyd a'r cyngor a gynhwysir yn y ddogfen Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth gan nad oes darpariaeth ddigonol o barcio o fewn y safle wedi ei gynnig ac fe all hyn, yn ei dro, gorfodi cerbydau i barcio ar ochr (verge) y ffordd sirol gyfochrog ar draul diogelwch ffyrdd.**

**5.2 CAIS RHIF C22/1020/11/LL Cyn Ysgol Glanadda Llwybr Yr Ysgol, Bangor, Gwynedd, LL57 4SG**

**Adeiladu ysgol gynradd unllawr newydd gyda 150 lle, meithrinfa 20 lle a Chylch Meithrin 30 lle a gwaith allanol cysylltiedig, gan gynnwys trin ffiniau, trefniadau parcio newydd a darpariaethau mynediad gwell ar gyfer adleoli Ysgol Ein Harglwyddes ar hen safle Ysgol Glanadda.**

a) Amlygodd y Pennaeth Cynorthwyol bod sefyllfa unigryw wedi codi fore y Pwyllgor lle ymddengys nad oedd y swyddogion cynllunio wedi ymgynghori gyda'r holl aelodau lleol perthnasol. Er bod mwyafrif o safle'r bwriad o fewn ward Dewi cyfeiriwyd at ran fechan o'r safle o fewn ward Canol Bangor. Awgrymwyd gohiro'r penderfyniad fel bod modd ymgynghori gydag Aelodau Lleol ward Canol Bangor – y Cynghorydd Huw Wyn Jones a'r Cynghorydd Medwyn Hughes.

b) Cynigiwyd ac eiliwyd caniatáu gohirio'r cais

**PENDERFYNWYD: Gohirio er mwyn ymgynghori gyda'r holl aelodau lleol perthnasol**

Dechreuodd y cyfarfod am 13.00 a daeth i ben am 13:30

______________________________

**CADEIRYDD**