PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) (SO), Rheolwr Cynllunio Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JW), Swyddog Cynllunio (MD), Swyddog Gweinyddol (WT), Peiriannydd Rheoli Datblygu (JRPW), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (ATH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol : Cynghorwyr Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio) (cais 7.5), Gwilym O Jones (cais 7.5), Dylan Rees (cais 7.1), Dafydd Rhys Thomas (ceisiadau 7.2, 7.3 a 7.4)

Croesawodd y Cadeirydd bawb a oedd yn bresennol yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac estynnwyd croeso arbennig i’r Cynghorydd Bryan Owen i’w gyfarfod cyntaf o’r Pwyllgor.

1 YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb ac fe’i nodwyd.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas ag eitem 6.3 ar yr rhaglen.

3 COFNODION Y CYFARFODYDD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y dyddiadau isod, ac fe gadarnhawyd eu bod yn gywir:

- 2 Mai, 2018
- 15 Mai, 2018 (ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd)

4 YMWELIADAU SAFLE 16 MAI 2018

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 16 Mai, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar nodi fod y Cynghorydd Robin Williams wedi mynychu'r ymweliad safle cyntaf â Chapel Hermon, Y Fali ond nad oedd wedi mynychu'r ail ymweliad safle â Chanolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas a cheisiadau 7.4, 7.5 and 12.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 27C106E/FR/ECON – Cais llawn i wella'r briffordd gyfredol (yr A5025) rhwng y gyffordd ar yr A5 i'r dwyrain o'r Fali i'r Gyffordd wrth y Ffordd Fynediad i'r Orsaf Bŵer arfaethedig mewn wyth o leoliadau ar wahân ynghyd ag ailadeiladu a lledu'r pafin presennol a'r gorffenwaith ar yr arwynebedd mewn mannau, gweithredu compownd adeiladu dros dro gan gynnwys cyfleuster dros dro ar gyfer ailgylchu pafinau, creu dau bwll teneuo a mynedfa ar gyfer cynnal a chadw, creu llwybrau beicio a gwyro rhai eraill am gyfnod dros dro, creu cyfleusterau parcio eraill yn sgil colli cilfan ynghyd â gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys draenio, trin ffiniau, plannu, gosod arwyddion newydd a marciau ar hyd yr A5025 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i'r Orsaf Bwer yng Nghemaes.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) fod y Swyddog o'r farn bod angen i Aelodau'r Pwyllgor weld y cais a'i gyd-destun cyn ystyried y cais; yr argymhelliad felly yw y dylid ymweld â'r safle.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd. (*Bu'r Cynghorydd Robin Williams atal ei bleidlais*).

6.2 39C285D – Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eu bod yn dal i ddisgwyl adroddiad yn dilyn achos diweddar o lifogydd; roedd hi'n deall bod cais am gyllid wedi'i wneud i Lywodraeth Cymru er mwyn gallu ymgymryd â gwaith ymchwil a modelu yn yr ardal er mwyn gall cael gwell dealltwriaeth o natur y llifogydd a'r mesurau lliniaru y gellir eu cymryd. Dywedodd y Swyddog fod y gwaith hwn yn debygol o gymryd rhai misoedd i'w gwblhau a'r argymhelliad yw y dylid gohirio'r cais ond hefyd y dylid tynnu'r eitem oddi ar agenda'r Pwyllgor yn y cyfamser.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd ac hefyd i dynnu'r eitem oddi ar yr agenda.

6.3 41LPA1041/FR/TR/CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w ddefnyddio fel man stopio dros dro (10 llecyn) ar gyfer Sipsiwn a Theithwyr, creu mynedfa gerbydau newydd, ffurfio mynedfa newydd i gerddwyr a phafin ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir i'r Dwyrain o Groesffordd Star, Star.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio Amgylchedd Adeiledig a Naturiol fod y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol wedi gwrthod argymhelliad y Swyddog y dylid cynnal ymweliad safle ar y

sail nad oedd wedi'i derbyn adroddiad llawn ar y cais. Dywedodd y Swyddog y derbyniwyd yr adroddiad asesu llifogydd ar 11 Mai a'i fod wedi bod yn destun ymgynghoriad a ddaeth i ben yr wythnos diwethaf. Cafwyd sylwadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru'r wythnos diwethaf ac maent wedi eu hanfon ymlaen i'r ymgynghorwyr allanol sy'n paratoi'r adroddiad. Mae hwn eto i'w gwblhau'n derfynol a bydd y Prif Swyddog Cynllunio yn cyfarfod â'r ymgynghorwyr yr wythnos nesaf er mwyn trafod materion. Argymhellir felly y dylid ystyried gohirio ystyried y cais.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a hynny am y rhesymau a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C47R/ENF – Cais ôl-weithredol i godi porth car yn 19 Cae Bach Aur, Bodffordd.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried bod y datblygiad yn groes i Bolisi PCYFF3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd o ran ei ddyluniad, ei edrychiad a'i effaith ar gymeriad ac amwynderau'r ardal.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dylan Rees, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, at y materion allweddol o ran y cais sef a yw'r datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol ac a yw'n dderbyniol o ran ei leoliad a'i ddyluniad a'i effaith ar gymeriad ac edrychiad yr ardal ac amwynderau'r eiddo cyfagos. Y polisi perthnasol yn yr achos hwn yw Polisi PCYFF 3 y CDLlC sy'n cyfeirio ar Ddylunio a Siapio Lle; mae hyn yn rhoi gofyniad ar ddatblygiadau i arddangos dyluniadau o safon uchel sy'n rhoi ystyriaeth lawn i gyd-destun naturiol a hanesyddol a'r cyd-destun amgylchedd adeiledig ac sy'n cyfrannu at greu mannau deniadol, cynaliadwy. Dywedodd yr Aelod Lleol ei bod hi'n glir o'r llun a ddangoswyd nad yw'r datblygiad presennol yn cydymffurfio â'r gofynion polisi a'i fod mewn gwirionedd yn adeilad hyll ac yn ddolur llygad ar y tirlun. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi, tra efallai nad ystyrir bod y datblygiad yn ategu neu'n gwella cymeriad ac edrychiad y safle, o bwyso a mesur, nid ystyrir bod ei effaith yn achosi niwed o'r fath i'r graddau y gellid ei wrthod. Fodd bynnag, mae defnydd y swyddog o'r ymadrodd "o bwyso a mesur" yn awgrymu nad yw'r dehongliad o'r polisi yn fater du a gwyn a bod sgôp am farn wahanol. Dywedodd y Cynghorydd Rees fod Aelodau wedi ymweld â'r safle ac wedi gweld sut mae'r porth ceir yn edrych ac yn ei farn ef fe ddaethant i'r penderfyniad cywir o ran penderfynu, o bwyso a mesur, fod y datblygiad yn cael effaith andwyol ar yr ardal. Gofynnodd i'r Pwyllgor gadw at ei benderfyniad o wrthod y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod gohebiaeth wedi'i derbyn gan yr ymgeisydd yn cadarnhau ei barodrwydd i leihau maint y porth ceir petai hyn yn bodloni'r gwrthwynebiadau i'r cais. Mae adroddiad y Swyddog yn ailadrodd, o bwyso a mesur, bod y cais yn dderbyniol gan fod yr effaith weledol wedi'i chyfyngu i'r ardal benodol ac mai ychydig iawn o effaith ar amwynderau'r ardal ehangach. Mae'r argymhelliad felly'n parhau yn un o ganiatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robon Williams fod y Pwyllgor yn cadarnhau ei gynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail nad yw'n cydymffurfio â Pholisi PCYFF 3, yn enwedig y rhan honno o'r polisi sy'n nodi fod angen i ddatblygiadau gyfrannu at greu man deniadol, rhywbeth nad yw'r cais hwn yn ei wneud. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Bryan Owen. Yn y bleidlais i ddilyn, cafodd y cynnig i ganiatáu'r cais ei gadarnhau.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys ynddynt.

7.2 46C88K/AD – Cais i leoli dau arwydd heb eu goleuo ynghyd â gosod dau fesurydd parcio yng Nghanolfan Ymwelwyr yr RSPB, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi.

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan ddau Aelod Lleol oherwydd pryderon y bydd modurwyr yn parcio ar y briffordd ac nad oes palmant i gerddwyr ar gael ar y ffordd. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail ei fod yn ystyried y cais yn un annerbyniol o ganlyniad i effeithiau negyddol traffig yn parcio ar y ffordd sydd heb balmant ac y gallai hyn arwain at faterion iechyd a diogelwch ac hefyd oherwydd yr effeithiau negyddol o ran atal nifer o ymwelwyr rhag gallu mwynhau'r ardal hon am ddim.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod adroddiad y Swyddog yn darparu ymateb i'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais. O ran rhesymau Cynllunio, y datblygiad sydd o dan sylw yw codi'r peiriannau talu am barcio ynghyd ag arwyddion yn unig ac ar y sail honno, mae'r cais yn dderbyniol ac mae'r argymhelliad felly'n parhau'n un o ganiatáu. Cyfeiriodd y Swyddog ar amod (02) yn yr adroddiad ysgrifenedig a chadarnhaodd na fydd yr arwydd wedi'i oleuo o gwbl.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylai'r Pwyllgor gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail y bydd y datblygiad yn cael effeithiau diogelwch annerbyniol o ran traffig a diogelwch y briffordd. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Glyn Haynes.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, mewn perthynas â'r cais hwn ac hefyd gan gyfeirio at gais 7.3 a chais 7.4 (yr ail yn un a ystyriwyd o dan eitem 5 gan ei fod yn cynnwys Siaradwr Cyhoeddus) nad oedd yr ail reswm a roddwyd gan y Pwyllgor am wrthod y cais h.y yr effeithiau negyddol y byddai'r datblygiad yn ei gael o ran atal nifer o ymwelwyr rhag mwynhau'r ardal arbennig hon am ddim, yn reswm Cynllunio dilys. Gall y rheswm cyntaf mewn perthynas ag effeithiau diogelwch y briffordd fod yn reswm Cynllunio dilys os yw'r effeithiau diogelwch hynny yn codi o ganlyniad i'r cais yn uniongyrchol ac o ystyried popeth, nid dyna'r sefyllfa gyda'r cais hwn. Mae'r cais yn un i godi dau beiriant i gasglu arian a dau arwydd er mwyn hysbysu pobl bod costau'n cael eu codi ac roedd ar ddeall nad oedd unrhyw wrthwynebiad i'r rhain o ran nad ydynt yn cydymffurfio â'r tirlun. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, os yw'r Pwyllgor yn gwrthod y cais am resymau diogelwch y briffordd, na allai weld sut y gellid cysylltu'r rheswm hwnnw i'r hyn y mae'r cais yn gofyn amdano. Efallai bod pryderon am ddiogelwch y briffordd yn gyffredinol ond nid ydynt yn codi o ganlyniad i'r cais ac efallai bod ffyrdd eraill o liniaru'r materion hynny. Dywedodd y Swyddog, os yw'r Pwyllgor yn parhau i wrthod am y rhesymau a roddwyd, nad oedd yn hyderus y gellid amddiffyn y rhesymau hynny mewn apêl gan nad yw'r rhesymau dros wrthod yn uniongyrchol gysylltiedig â'r hyn y mae'r caniatâd Cynllunio yn ofyn amdano.

Roedd y Pwyllgor o'r farn y dylid cadw at y penderfyniad gwreiddiol i wrthod y cais gan ei fod o'r farn bod cysylltiad rhwng y cais a diogelwch y briffordd gan y byddai gosod peiriannau codi tâl am barcio ar y safle yn cael effaith negyddol ar draffig y ffordd wrth i fodurwyr chwilio am le I barcio am ddim ar ffordd gul Ynys Lawd ac y byddai hynny wedyn yn arwain at fwy o draffig ar y ffordd hon ac o ganlyniad, mwy o risgiau diogelwch gan nad

oes palmant ar y ffordd. Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad hefyd o ran perchnogaeth y tir dan sylw. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel rhan o'r cais, bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Tystysgrif A yn cadarnhau perchnogaeth unigol o'r safle y mae'r cais yn cyfeirio ato.

Penderfynwyd cadarnhau'r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod gosod y peiriannau talu am barcio ar y safle yn debygol o gael effaith negyddol ar ddiogelwch y briffordd gan arwain at fwy o draffig yn parcio ar ffordd gull le nad oes palmant i gerddwyr. *(Bu'r Cynghorwyr John Griffith a Robin Williams atal eu pleidlais ar y sail eu bod yn ystyried bod y cais yn dderbyniol yn nhermau polisi Cynllunio ond nad oeddent yn cytuno â'r egwyddor o godi tâl).*

7.3 46C612A/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd a gosod peiriant talu am barcio ym maes parcio Tŵr Elin, Ynys Lawd.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon y bydd modurwyr yn parcio ar y briffordd ac nad oes palmant o gerddwyr ar gael ar y ffordd. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018 fe benderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail ei fod yn ystyried y cais yn un annerbyniol oherwydd yr effeithiau negyddol o ran traffig yn parcio ar ffordd sydd heb balmant, rhywbeth a allai arwain at faterion iechyd a diogelwch.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod adroddiad y Swyddog yn darparu ymateb i'r rhesymau a nodwyd gan y Pwyllgor ar gyfer gwrthod y cais. Fel gyda chais 7.2, mae'r cais yn dderbyniol ar sail Cynllunio gan yr ystyrir na fydd y cais yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal gyfagos nac ar yr AHNE. Mae'r argymhelliad felly'n parhau'n un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylai'r Pwyllgor gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail y bydd y datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar draffig a diogelwch y briffordd. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes.

Penderfynwyd cadarnhau'r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail y byddai codi peiriant talu am barcio ar y safle yn debygol o gael effaith negyddol ar ddiogelwch y briffordd drwy arwain at fwy o draffig yn parcio ar ffordd gul lle nad oes palmant i gerddwyr. *(Bu'r Cynghorwyr John Griffith a Robin Williams atal eu pleidlais ar y sail eu bod yn ystyried bod y cais yn dderbyniol yn nhermau polisi Cynllunio ond nad oeddent yn cytuno â'r egwyddor o godi tâl).*

7.4 46C615/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio uwchben Canolfan Ymwelwyr, Ynys Lawd, Caergybi.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y datblygiad ar dir sy'n berchen i'r Cyngor a'i fod wedi'i alw o mewn gan ddau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Mai, 2018, penderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Mai, 2018.

Siaradwyr Cyhoeddus

Cyfeiriodd Mr Jeff Evans *(a oedd yn siarad yn erbyn y cais)* at y materion difrifol y mae'r cais hwn yn eu codi o ran iechyd a diogelwch a phroblemau traffig a'r goblygiadau wrth i arhosfan a ddefnyddir gan gerbydau i droi rownd gael ei ddefnyddio gan y RSPB i gasglu arian am barcio gan achosi niwed i dwristiaid, pobl leol a goleudy Ynys Lawd. Bydd y goleudy - sy'n fenter nid er elw - yn cael ei adael â dim ond 5 lle parcio er y ffaith bod 70% o'r ymwelwyr sy'n ymweld â'r ardal yn gwneud hynny am resymau sy'n gysylltiedig â'r

goleudy yn unig. Mae'r safle wedi'i ddefnyddio fel ardal i gerbydau droi rownd erioed a dyma'r unig le y mae modd i gerbydau droi, ardal sydd ger ffordd sengl hynod gul. Petai peiriant talu am barcio yn cael ei gymeradwyo, gan wneud yr ardal hon yn faes parcio, byddai llawer mwy o gerbydau yn parcio ger y ffordd gul ac yn rhoi'r cyhoedd mewn llawer mwy o berygl wrth iddynt gerdded ffordd dywyll, heb balmant. Dywedodd Mr Evans fod goleudy Ynys Lawd bob amser wedi bod yn le darluniadol lle gall pobl stopio am gyfnod byr ac mae'n ardal lle rhoddwyd y tir er mwyn i'r cyhoedd allu crwydro'n rhydd. Nid yw i fod yn rhywle i fwynhau gan ddim ond y rhai hynny sy'n gallu fforddio gwneud hynny. Ychwanegodd iddo weld sefyllfa anhrefnus iawn yn ystod y mis diwethaf gyda hyd at 5 bws yn dilyn ei gilydd wrth iddynt geisio pasio a throi. Bydd y sefyllfa yn llawer gwaeth gan na fydd modd i nifer dalu'r ffioedd parcio neu efallai na fyddant yn talu'r ffioedd parcio. Roedd hefyd wedi bod yn dyst i nifer o ddamweiniau a fu bron â digwydd a dadleuon rhwng modurwyr blin ar ffordd a oedd wedi'i chau â cheir. Os bydd angen i gerbyd argyfwng gael mynediad i'r safle, mae posibilrwydd y bydd bywydau'n cael eu rhoi mewn perygl. Dywedodd Mr Evans na fyddai'r Pwyllgor Cynllunio yn gwneud cymwynas â'r gymuned nac ymwelwyr petai nhw'n caniatáu'r cais. Gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Dywedodd Fiona Mahon (*a oedd yn siarad o blaid y cais*) na fyddai gweithredu'r cais yn lleihau nifer y lleoedd parcio (tua 20) yn y maes parcio top yn Ynys Lawd sy'n cael ei brydlesu gan y Cyngor ac y bydd yr arwyddion yn gyson â'r arwyddion presennol ar y safle. Mae nifer sylweddol o bobl eisoes yn parcio ar y ffordd yn ystod cyfnodau prysur ac o brofiad mewn safleoedd RPSB eraill lle cyflwynwyd mesurau codi tâl am barcio, ni fydd hyn yn gwaethygu'r sefyllfa. Yr ateb gorau i'r broblem o barcio ar y ffordd fyddai i'r Cyngor gyflwyno llinellau dwbl melyn, er nad yw hynny o fewn cwmpas y cais hwn. Er mai'r hyn sydd o dan sylw yma yw'r ystyriaethau cynllunio o osod peiriant codi tâl am barcio ac arwydd, mae'r RSPB yn gwrando ar bryderon y cyhoedd ac adborth gan y gymuned leol mewn perthynas â chodi tâl am barcio. Mae'r elusen wedi cytuno i bris gostyngol ar gyfer trigolion lleol ac mae'n fodlon cael sgwrs agored â rhanddeiliaid, yn cynnwys Cynghorwyr, am lefel y ffioedd gan nad oes unrhyw beth wedi'i benderfynu'n derfynol ar hyn o bryd. Gallai'r trafodaethau hynny fod wedi dechrau fis diwethaf pe na fyddai Swyddogion wedi dweud y byddai hynny'n amhriodol tan ar ôl y cyfarfod heddiw. Ategodd Ms Mahon barodrwydd yr RSPB i gymryd rhan mewn trafodaethau pellach cyn gynted ag y gellid trefnu hynny. Dywedodd mai'r prif reswm dros gyflwyno'r cais yw er mwyn helpu i ddiogelu cynaliadwyedd ariannol Ynys Lawd ac er mwyn sicrhau ei fod yn cael y rheolaeth cadwraeth sydd ei angen yn y dyfodol er mwyn gallu gwella'r profiad ar gyfer y miloedd o ymwelwyr sy'n mwynhau'r safle bob blwyddyn. Fel cyd-reolwyr o'r safle gyda'r Cyngor, mae'r ddau sefydliad wedi mwynhau perthynas waith dda yn y gorffennol ac mae er lles y ddau ohonynt i barhau i gydweithio er mwyn gwella'r safle ymwelwyr hwn ar gyfer pobl a byd natur. Mae'r RSPB ar hyn o bryd yn darparu gwasanaeth rheoli tir ar ran y Cyngor am golled i'r elusen ond mae'n arbed miloedd o bunnoedd y flwyddyn i'r Cyngor a threthdalwyr. Mae cyflwr yr adeiladau a'r isadeiledd ymwelwyr angen sylw brys a buddsoddiad cyfalaf o tua £750k. Bydd cyflwyno peiriannau talu am barcio yn galluogi'r elusen i gasglu incwm hanfodol fel rhan o'r achos busnes ar gyfer buddsoddi yn yr isadeiledd gan gynnwys system garthffosiaeth sydd bellach yn hen. Pwysleisiodd Ms Mahon y bydd yr holl incwm o'r maes parcio yn cael ei ail fuddsoddi yn Ynys Lawd - y ddau barc sydd ym mherchnogaeth yr elusen a'r rhai ar brydles gan y Cyngor, mae hyn yn hanfodol os yw'r RSPB am barhau i gyflogi pobl leol, prynu nwyddau lleol yn y caffis a chyflogi contractwyr lleol i helpu i reoli'r tir.

Holodd y Pwyllgor Ms Mahon am faterion mewn perthynas â lefelau'r ffioedd parcio; y dull o orfodi'r costau parcio, y gwaith o gynnal a chadw'r peiriannau talu am barcio a pherchnogaeth yr arhosfan. Cynghorwyd y Pwyllgor gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd materion o'r fath yn berthnasol i'r cais a bod materion gorfodaeth y tu hwnt i gylch gwaith y Pwyllgor.

Dywedodd Ms Mahon fod gan y RSPB bolisi codi tâl ei hun a chadarnhaodd bod darpariaeth ar gyfer perchnogaeth yr arhosfan wedi'i gynnwys o fewn y brydles. Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad, yn dilyn yr ymweliad safle lle gwelwyd fod y safle yn garegog ac yn arw ac yn amlwg yn cael ei ddefnyddio ar gyfer troi, a yw'r cais yn cynnig gwneud yr ardal yn fwy addas ar gyfer parcio o ran marciau ac ati, a fydd yr ardal i gerbydau droi yn parhau i fod ar gael ac a yw'n gais ar gyfer newid defnydd. Dywedodd Ms Mahon fod yr ardal wedi'i defnyddio ar gyfer parcio ers i'r elusen gael y safle a bod lle i 20 o geir barcio yno. Petai gan yr RSPB gyllideb yn y dyfodol e.e. incwm o ffioedd parcio, gallai wella'r marciau fel bod y lleoedd parcio yn fwy amlwg; mae hynny'n ystyriaeth o ran creu incwm ac ail fuddsoddi yn y safle. Dywedodd fod yr ardal droi yn ychwanegol at y lleoedd parcio – efallai ei bod hi'n gyfyng ond dyna natur y safle.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad pellach gan Ms Mahon, os yw'r RSPB yn cymryd safbwyntiau a phryderon trigolion lleol a rhanddeiliaid eraill o ddifrif, pam eu bod yn parhau â'r cais hwn. Dywedodd Ms Mahon fod yr elusen wedi dychryn â chryfder y teimladau mewn perthynas â'r cais hwn a'r rhai eraill a'u bod yn awyddus i drafod opsiynau a fyddai'n dderbyniol i'r elusen a'r ardal leol. Y man cychwyn ar gyfer y cais yw'r angen i reoli'r safle mewn ffordd gynaliadwy yn ariannol yn y dyfodol a dyna pam bod yr elusen yn parhau â'r cais neu fel arall gallai bywyd gwyllt ddioddef, gellid colli swyddi lleol ac ni fydd y RSPB yn gallu rheoli'r safle ar ran y Cyngor yn y ffordd y mae wedi gwneud hynny yn y gorffennol.

Siaradodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas fel Aelod Lleol ar ran Bae Trearddur a dywedodd fod ei sylwadau yn berthnasol i'r cais hwn a cheisiadau 7.2 a 7.3. Nid yw'r cais ond yn berthnasol i'r RSPB ond mae'n berthnasol i gerddwyr, ymwelwyr â'r mynydd a'r goleudy. Dywedodd ei fod yn gweld y sefyllfa yn debyg i sefyllfa Dafydd a Goliath wrth i Goliath dyfu'n rhy fawr a cholli golwg ar ei wreiddiau. Er mai un o'r prif bryderon oedd tagfeydd a diogelwch, nid oedd wedi gweld unrhyw gynllun rheoli traffig gan y RSPB na'r Cyngor. Ar ddiwrnod distaw fel heddiw, bydd pobl yn parcio ar y ffordd ac felly'n ymestyn y cyfnod lle mae perygl ar y ffordd, gan achosi risg i fodurwr, beicwyr, beicwyr modur a cherddwyr. Tynnodd y Cynghorydd Thomas sylw at y ffaith fod gan y Cyngor ddyletswydd gofal. Roedd yn gweld y ffioedd parcio fel treth ar hawliau pobl. Mae'n rhaid i'r holl benderfyniadau a wneir gan y Cyngor ystyried Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol. Yn ychwanegol at hynny, mae'r CDLlC yn nodi mewn perthynas ag ardaloedd arfordirol y bydd y pwyslais yn cael ei roi ar amddiffyn a hyrwyddo prydferthwch yr arfordir ac ar hwyluso mynediad i'r cyhoedd a gwerthfawrogiad y cyhoedd. Nid yw gosod peiriannau talu am barcio yn hwyluso mynediad. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais mewn modd cyfannol gan ystyried y ffaith bod cerdded yn cael ei argymell gan weithwyr Iechyd proffesiynol fel un o'r pethau gorau y gallwch ei wneud i gadw'n iach. Gofynnodd yr Aelod Lleol i'r RSPB edrych ar ffyrdd eraill o gasglu arian a gofynnodd i'r Pwyllgor wneud y penderfyniad anodd o wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r penderfyniad a ddylid codi tâl ar gwsmeriaid am barcio yn y maes parcio presennol a faint y dylid ei godi yn faterion cynllunio. Y datblygiad arfaethedig yw gosod peiriant codi tâl am barcio ac arwydd. Ym marn y Swyddog, mae'r cais yn dderbyniol yn nhermau cynllunio gan nad yw'n cael unrhyw effeithiau andwyol ar yr AHNE ac nad oes unrhyw wrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r argymhelliad felly yn un o ganiatáu'r cais. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Pwyllgor ynghylch a oedd y mater o godi tâl yr oedd y RSPB wedi nodi y byddent yn fodlon ei drafod wedi ei godi â'r swyddog, fe ddywedodd y cafwyd trafodaeth rhyngddi hi a Fiona Mahon yn syth ar ôl y cyfarfod fis diwethaf. Nid oedd yn gwybod os oedd unrhyw beth wedi'i wneud yn dilyn hynny - gwnaed y pwynt bod trafodaeth â Chynghorwyr yn codi'r cwestiwn o lobïo ac y byddai'n well gadael y mater tan ar ôl y cyfarfod heddiw.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad a ellid gosod amod er mwyn sicrhau darpariaeth am le troi i gerbydau. Cynghorodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r mater o dan sylw yw

gosod peiriant talu am barcio ac y byddai'n anodd gofyn am unrhyw beth ychwanegol neu awgrymu sut y gallai'r RSPB ddefnyddio ei adnoddau.

Mewn ymateb i'r Pwyllgor yn tynnu sylw at y sefyllfa broblemus sy'n bodoli yn yr ardal o ran traffig ac argaeledd digon o le i gerbydau droi, dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod yr Awdurdod Priffyrdd yn ymwybodol o broblem yn yr ardal a'u bod yn monitro'r sefyllfa, petai'r sefyllfa yn gwaethygu mae opsiwn o weithredu cyfyngiadau traffig yn y dyfodol e.e. llinellau melyn dwbwl. Nid yw'r cais fel y mae yn newid na'n cyfyngu'r defnydd o'r ardal ar gyfer parcio nac yw'n achosi unrhyw niwed yn nhermau cynllunio fel bod yr Awdurdod Priffyrdd yn teimlo bod angen iddo wneud sylwadau mewn perthynas ag ef. Mewn ymateb i'r cwestiynau am yr ardal droi, dywedodd y Swyddog nad yw'r cais yn newid y sefyllfa bresennol heblaw am y cynnig i godi tâl am ddefnyddio'r maes parcio. Mae modurwyr eisoes yn parcio ar y ffordd a byddant yn parhau i wneud hynny - felly nid yw'r cais yn ychwanegu unrhyw beth newydd i sefyllfa sydd eisoes yn bodoli. Nid yw'r cais yn newid y maes parcio chwaith; roedd yn faes parcio a bydd yn parhau i fod yn faes parcio er yn un y byddir yn codi tâl am barcio ynddo.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog; roedd yn gweld y cais fel un i ddod ag arian i goffrau'r RSPB gydag ychydig iawn o gyfiawnhad dros wneud hynny o ran cyfrannu tuag at gynnal a chadw'r AHNE. Mae'r effaith y bydd gosod peiriant talu am barcio ar y safle hwn yn ei gael ar ddiogelwchy briffordd yn ystyriaeth cynllunio bwysig. Dywedodd y bydd pobl yn siŵr o geisio osgoi talu am barcio ac y byddant yn fwy tebygol o barcio ar y ffordd a fydd, gan nad oes palmant i gerddwyr, yn creu perygl sylweddol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog o ganlyniad i'r effaith negyddol y bydd y datblygiad arfaethedig yn ei gael ar ddiogelwch y briffordd.

Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

7.5 49C333A/FR – Cais llawn i newid defnydd y capel gwag yn annedd ynghyd ag addasu â chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Field Street, Y Fali.

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan ddau Aelod lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mai, 2018 fe benderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Mai 2018.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mrs Enfys Creeney *(a oedd yn siarad o blaid y cais)* nad oedd y Capel wedi'i brynu er mwyn gwneud pres fel y byddai datblygwr yn ei wneud ond er mwyn creu cartref i deulu a gwella edrychiad y stryd. Os nad yw'r capel yn cael ei wella rŵan bydd yn troi'n adfail cyn hir. Cyfeiriodd Mrs Creeney at Baragraff 6.2 o TAN 15 sy'n nodi y dylid cyfeirio datblygiadau newydd i ffwrdd o barth C ac at baragraff 6.1 sy'n cyfeirio at ail ddefnyddio tir a ddatblygwyd yn flaenorol gan wneud y pwynt fod Capel Hermon wedi bodoli ers 1870 ac nad yw'n risg datblygu. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn cyfeirio at siawns mewn mil o don llanw a allai ddigwydd unwaith mewn can mlynedd - mae hyn yn "os" go iawn gan nad oes neb yn gwybod beth allai ddigwydd yfory. Mae'r capel yn sefyll mewn stryd breswyl wedi'i hamgylchynu gan dai gyda 7 tŷ pellach yn cael eu hadeiladu ar dir gyferbyn. Ym mis Chwefror eleni, cafodd eiddo tri drws i lawr o'r capel ei brynu gyda morgais gan ddynodi nad oedd gan y banc broblem â benthyca'r arian; nid yw trigolion yr

ardal chwaith yn cael anhawster cael yswiriant ar eu cartrefi. Mae’r capel ar dir uwch na’r eiddo o’i amgylch gyda stepen o 6 modfedd i’r fynedfa a chodiad o 4 i 5 troedfedd o’r festri i’r ardd. Mae bwlch o 4 troedfedd o dan y festri. Mae’r capel ei hun wedi’i wneud allan o garreg ac nid yw wedi newid ers iddo gael ei adeiladu ym 1870. Os oes siawns o don llanw, efallai na fydd Ynys Môn ei hun yn bodoli ymhen can mlynedd.

Holodd y Pwyllgor a fyddai Mrs Creeney yn gyfforddus yn byw mewn Capel a oedd wedi’i drawsnewid, gan ystyried y risg. Dywedodd Mrs Creeney y byddai’n hapus. Dywedodd y Cynghorydd Richard Dew, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, mai’r unig wrthwynebiad i’r cais o safbwynt Cynllunio yw’r risg llifogydd fel y diffinnir gan TAN15 a sylwadau Cyfoeth Naturiol Cymru, mae’r datblygiad yn cael ei ystyried yn dderbyniol fel arall gan nad yw’n cael unrhyw effaith andwyol ar amwynderau’r eiddo cyfagos ac mae’r Cyngor Cymuned yn gefnogol o’r datblygiad. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn tynnu sylw at y ffaith bod safle’r cais o fewn parth llifogydd C2 ac yr ystyrir y datblygiad yn un hynod fregus. Fodd bynnag, drwy edrych yn sydyn ar y map fe welir bod y rhan fwyaf o’r Fali ym Mharth C gan gynnwys yr A5, Spar a’r ardal siopa, Gwesty’r Fali, y ddwy garej ar y gyffordd a chroesffordd yr A5, Stermat, y rheilffordd a nifer o eiddo preswyl. Felly, yn ôl map Cyfoeth Naturiol Cymru, os bydd Capel Hermon o dan ddŵr yna bydd y rhan fwyaf o’r Fali o dan ddŵr hefyd. Mae TAN15 yn nodi na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiadau newydd o fewn parth C1 a C2 - nid yw’r cais sydd o dan ystyriaeth yn ddatblygiad newydd, mae’n gais i newid defnydd adeilad presennol mewn stryd llawn eiddo preswyl - nid yw ychwanegu un annedd yn debygol o gael effaith ar y risg o lifogydd. Os nad yw’r newid yn cael ei gymeradwyo, mae’n debygol y bydd y capel yn adfail yng nghanol y pentref. Gofynnodd y Cynghorydd Richard Dew i’r Pwyllgor ystyried caniatáu’r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Gwilym O. Jones, a oedd hefyd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr ymgeisydd yn dymuno agor siop yn y Fali a chael cartref yn y pentref. Pwysleisiodd mai Capel mewn stryd o dai yw hwn ac nad yw’n adeilad mewn lle anghysbell. Derbynnir na fydd y cais yn cael unrhyw effeithiau negyddol ar amwynderau gan olygu mai’r unig sail ar gyfer gwrthwynebu yw TAN 15 a gwrthwynebiadau gan Gyfoeth Naturiol Cymru ar sail TAN15. Mae’r ymgeisydd wedi gofyn am gyfarfod gyda Chyfoeth Naturiol Cymru ar y safle ar dri achlysur gwahanol ond heb unrhyw lwc. Ar yr ymweliad safle, bydd aelodau wedi gweld tir ar ochr arall y ffordd yn cael ei glirio i wneud lle ar gyfer 7 eiddo newydd. Yn ogystal, i’r chwith o’r Capel mae hen safle’r farchnad a dderbyniodd ganiatâd cynllunio ar gyfer tua 40 o dai rhai blynyddoedd ynghynt. Dywedodd y Cynghorydd Jones ei fod yn gobeithio bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi edrych dros y Capel ac wedi gweld drostynt eu hunain beth oedd cyd-destun yr adeilad a’r stepen i’r fynedfa, fodd bynnag, mae’n fwy tebygol eu bod wedi edrych ar y cod post, gweld fod yr adeilad mewn parth C2 ac wedi gwneud argymhelliad yn seiliedig ar hynny yn unig. Mae’r môr i’r gorllewin o’r Fali mewn ardal a adnabyddir fel Tyddyn Cob; mae llifddorau yn y môr ger Tyddyn Cob. Cafodd y rhain eu hadnewyddu yn 2009 a’r gobaith yw y bydd yr awdurdodau perthnasol wedi derbyn sicrwydd gan y cwmni a wnaeth y gwaith nad oes unrhyw waith pellach. Mae pellter o 1.2 milltir rhwng Capel Hermon yn Y Fali a’r arfordir; mae’r tir rhwng y ddau lecyn yn codi’n raddol ar ei hyd ac yn cynnwys yr A55 a’r rheilffordd cyn cyrraedd y pentref a Field Street. Mae’r cymdogion yn Field Street yn gefnogol o’r cais; mae un o’r trigolion yn cofio achos o lifogydd yn 2014 ar ôl i’r system ddraenio fethu yng ngwesty’r Bull, achoswyd llifogydd i system ddraenio Field Street gan ddŵr wyneb a charthffosiaeth o Westy’r Bull. Roedd y llifogydd yn ganlyniad i’r ffaith nad oedd y geuffos wedi’i chynnal gan yr Awdurdod; mae gwaith trwsio ar y geuffos a’r system ddraenio bellach wedi’i wneud, mae’r system bellach yn gweithio’n rhagorol ac mae’r system yn cael ei gwirio o bryd i’w gilydd. I gloi, dywedodd y Cynghorydd Gwilym Jones, petai unrhyw risg materol o gwbl i’r datblygiad hwn, ni fyddai’r Cyngor Cymuned yn cefnogi’r datblygiad wn yn unfrydol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw wrthwynebiad i’r cais o ran dyluniad, effaith ar y briffordd neu effeithiau ar eiddo cyfagos neu amwynderau. Mae

Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi gofyn, petai caniatâd yn cael ei roi, bod amod yn cael ei osod er mwyn sicrhau bod cofnod priodol o'r adeilad yn cael ei wneud gan ei fod o ddiddordeb hanesyddol yn lleol. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2 - mae TAN 15 yn glir na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad preswyl mewn parth C2 ac er bod yr adeilad yn bodoli fel Capel, ystyrir hwn yn ddefnydd risg isel; byddai ei drawsnewidiad arfaethedig yn annedd breswyl yn ei newid i fod yn ddefnydd risg uchel gan ei wneud yn ddatblygiad hynod fregus. Golygai hyn nad yw'r cais yn dderbyniol ac na ellir ei gefnogi. Fe gafodd hen safle'r farchnad ganiatâd cynllunio am dai ac roedd cytundeb cyfreithiol ynghlwm ag ef na chafodd ei arwyddo, mae'r cais hwnnw bellach wedi'i dynnu'n ôl gan olygu nad oes caniatâd ar y safle hwnnw. Fodd bynnag, ni wrthwynebodd Asiantaeth yr Amgylchedd y datblygiad ar y pryd. Rhoddwyd y caniatâd cynllunio am dai ar y tir gyferbyn â'r capel cyn y newidiadau i'r mapiau llifogydd yn 2017 pan gafodd yr ardal o dan ystyriaeth ei newid o fod yn barth C1 i fod yn barth C2. Dywedodd y Swyddog fod Paragraff 6.2 o TAN 1 yn nodi'r meini prawf y mae'n rhaid i unrhyw ddatblygiad ar gyfer defnyddiau llai bregus mewn parth C2 eu bodloni os ydynt am gael eu hystyried fel rhai y gellir eu cyfiawnhau. Er nad oes asesiad o'r fath wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais sydd o dan ystyriaeth, gwnaed ar gael asesiad a baratowyd ar ran yr ymgeisydd gan ymgynghorwyr proffesiynol ar gyfer cais aflwyddiannus yn 2017 a oedd yn cadarnhau hyd yn oed petai'r datblygiad wedi bod o fewn parth C1, na fyddai'n bodloni'r meini prawf a nodir ym mharagraff 6.2 o TAN 15, a llawr llai ar gyfer C2. Mae'r asesiad hefyd yn nodi y byddai'n rhaid codi lefelau llawr y Capel 2 fetr er mwyn bodloni gofynion TAN15 petai'r gwaetha'n digwydd. Yn ychwanegol at hynny, mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn dangos fod y cynllun yn dangos bod ystafell wely wedi'i lleoli ar lawr gwaelod y capel a bod hynny'n annerbyniol o ran risg llifogydd. Felly, yn seiliedig ar y risg llifogydd a lefelau'r lloriau, mae'r argymhelliad yn un o wrthod y cais.

Yn dilyn ystyried yr holl wybodaeth a gyflwynwyd a'r cynrychioliadau a wnaed, roedd y Pwyllgor yn ffafrio caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid caniatáu'r cais gan ei fod yn ystyried, yn dilyn bod ar yr ymweliad safle, bod lefelau llawr y Capel yn ddigonol er mwyn atal llif dŵr o ba bynnag ffynhonnell. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes a dywedodd, yn dilyn yr achos o lifogydd yn 2014 bod y geuffos a'r system ddraenio wedi eu clirio; mae'r gwaith hwn yn amlwg wedi llwyddo gan olygu bod y system yn gallu ymdopi â thywydd gwlyb eithafol gan fod achosion o'r fath wedi digwydd ers 2014 ac nad oes unrhyw effeithiau andwyol wedi bod ar yr ardal. Yn ei feddwl o felly, nid yw'r risg o lifogydd bellach yn bodoli.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, yn unol â'r asesiad a baratowyd ar ran yr ymgeisydd, y daw'r risg llifogydd mwyaf o gyfeiriad Tyddyn Cob petai'r dŵr môr yn dod dros y rhwystrau yn y pwynt hwnnw ac nid o ganlyniad i gynnal a chadw'r geuffos. Dywedodd y Swyddog, er ei bod yn derbyn fod ffynhonnell problem llifogydd 2014 wedi'i ddatrys, mae'r risg yn parhau o ffynhonnell wahanol iawn yn Nhyddyn Cob. Rhaid i'r Pwyllgor benderfynu, yn dilyn y dystiolaeth o'r risg gan Dyddyn Cob fel y cadarnhawyd gan yr adroddiad ar ran yr ymgeisydd, fod y cais yn cydymffurfio â TAN15. Nid yw'r ffaith bod y llifddorau wedi eu trwsio a'u bod yn cael eu cynnal a'u cadw yn lleihau'r risg, fel yr adroddwyd, byddai'n rhaid codi lefelau llawr y Capel 2 fetr er mwyn bodloni gofynion polisi TAI15 petai'r gwaethaf yn digwydd. Mae hyn yn uchder sylweddol ac fel yr ydym wedi'i weld, mae'r gwaethaf yn gallu digwydd. Byddai caniatáu annedd ychwanegol yn y lleoliad hwn yn ychwanegu at y risg.

Nododd y Pwyllgor, gan fod y datblygiad arfaethedig wedi'i leoli mewn ardal breswyl, nad yw'r risg i'r Capel yn fwy na'r risg i'r eiddo sydd o'i gwmpas a byddai ond yn ychwanegu ychydig bach i'r risg sydd eisoes yn bodoli yn Y Fali, os o gwbl. Os yw'r risg mor sylweddol a'r hyn sy'n cael ei nodi, ar y sail hon, mae'r Fali i gyd mewn perygl.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod TAN yn cydnabod y bydd rhai datblygiadau presennol â risg o lifogydd; mae'r rhain yn ddatblygiadau hanesyddol fel y mwyafrif yn ardal y cais. Mae'r adeilad o dan sylw ar hyn o bryd yn gapel ac nid yn annedd; bydd newid yr adeilad yn annedd - a ystyrir yn ddatblygiad mwy bregus - yn ychwanegu at y risg.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, petai'r cais yn cael ei ganiatáu, efallai y byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn dymuno ei gyfeirio at Lywodraeth Cymru er mwyn iddo ystyried a ddylid ei alw i mewn. Petai'r cais wedi'i gyflwyno cyn yn newidiadau i'r mapiau llifogydd pan nodwyd yr ardal fel un C1, efallai na fyddai'r anhawster wedi codi. Gan ei fod o dan TAN ar ei ffurf bresennol, mae unrhyw ddatblygiad newydd arfaethedig neu addasu adeilad i ddefnydd sydd â risg uwch yn broblem yn yr ardal hon. Ar y sail honno, mae'n debyg y byddai Cyfoeth Naturiol Cymru yn dymuno herio penderfyniad i ganiatáu drwy gyfeirio'r mater at Lywodraeth Cymru.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y Pwyllgor yn ystyried fod y cais yn cydymffurfio â TAN15 o ran bod yr adeilad sydd wedi bodoli ar y safle ers nifer o flynyddoedd yn ddigon uchel er mwyn lleihau'r risg o lifogydd, bod y risg o lifogydd yn yr ardal yn isel iawn ac na fydd trawsnewid yr adeilad o dan sylw yn gwaethygu na'n ychwanegu at y risg hwnnw.

Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 12C161J – Cais llawn ar gyfer codi annedd a modurdy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Fair Linden, Llanfaes.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwyro oddi wrth y cynllun polisi y mae'r Swyddogion yn argymell ar gyfer caniatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i newid dyluniad yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol, caniatâd cynllunio sy'n ddilys tan 2021. Mae'r Swyddog o'r farn fod y cais presennol yn cynnig gwelliannau sylweddol o gymharu â'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli. Mae'r raddfa a'r maint wedi eu lleihau yn sylweddol ac mae dyluniad mwy traddodiadol bellach wedi'i gyflwyno. Dywedodd y Swyddog fod y coed sy'n destun Gorchymyn Diogelu Coed hefyd yn ffurfio rhan o safle'r cais. Yn ogystal, mae'r Gwasanaeth Priffyrdd yn argymell lleiniau gwelededd o 2m x 120m ac nid y 2.4m x 120m a nodwyd yn amod (04). Petai'r cais yn cael ei ganiatáu, cynigir amod pellach i'r perwyl y bydd y datblygiad yn cael ei gwblhau yn unol ag arolwg coed a gyflwynwyd fel rhan o'r cais. Er bod y Cyngor Tref yn gwrthwynebu'r cais ac yn ei ystyried yn or-ddatblygiad, mae argymhelliad y Swyddog yn un o ganiatáu ar y sail bod y cynllun presennol yn cynnig gwelliannau o gymharu â'r caniatâd cynllunio sydd eisoes yn bodoli ac y gellir ei

weithredu'n gyfreithiol. O ganlyniad, mae rhesymau dilys pam y gellir cymeradwyo'r gwyriad hwn oddi wrth y Cynllun Datblygu.

Gofynnodd y Pwyllgor am gadarnhad ynghylch sefyllfa'r adran briffyrdd o ran sylwadau'r Cyngor Tref am faterion sydd, yn eu barn nhw, yn gwneud y fynedfa i'r eiddo yn beryglus. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu fod y lleiniau gweledEdd wedi eu dylunio er mwyn cydymffurfio â safonau cenedlaethol; mae gan safle'r cais eisoes ganiatâd cynllunio a does gan yr Awdurdod Priffyrdd ddim gwrthwynebiadau i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau a nodir ynghyd â'r gwelliant i amod (04) ac amod ychwanegol sy'n gofyn i'r datblygiad gael ei gyflawni yn unol â'r arolwg coed a gyflwynwyd fel rhan o'r cais.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN AELODAU A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 34LPA1015E/DIS/CC – Cais i ddileu amodau (02) (dŵr wyneb) a (03) (cynllun draenio) o ganiatâd cynllunio 34LPA1015B/CC yn yr hen safle Hyfforddiant Môn Training, Llangefni

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Adain Dechnegol (Draenio) y Cyngor yn ystyried y cynlluniau draenio a gyflwynwyd yn foddhaol ac fe gadarnhaodd Dŵr Cymru nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r amod gael ei ddileu. Mae argymhelliad y Swyddog felly'n un o gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog.

12.2 39C355B – Cais ôl-weithredol i godi 8 o fflatiau ynghyd â maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir yn yr hen Ysgol Gynradd, Lôn Pentraeth, Porthaethwy.

Cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r cais wedi'i leoli ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Siaradwr Cyhoeddus

Amlinellodd Mr Jamie Bradshaw *(a oedd yn siarad o blaid y cais)* ei fod yn ystyried bod y cynllun arfaethedig yn cydymffurfio â pholisïau cenedlaethol a lleol o ran ei fod ar safle tir llwyd sydd wedi'i leoli o fewn fin datblygu Porthaethwy. Y rhagdybiaeth mewn polisïau cenedlaethol a lleol yw bod y safle yn addas ar gyfer datblygu mewn egwyddor ac y dylid annog y defnydd ohono fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Mewn ymateb i bryderon y

Swyddog o ran dwysedd y datblygiad a'i addasrwydd ar gyfer y lleoliad, mae'r cais yn bodloni polisïau lleol a chenedlaethol o ran defnyddio safleoedd fel hwn sydd mewn lleoliadau hawdd cael mynediad iddynt, sy'n agos at lwybrau trafnidiaeth, ar gyfer datblygiadau dwyster uchel. Byddai'r cais yn bodloni'r amcan hwn drwy wneud y defnydd gorau o'r tir er mwyn sicrhau dwyster uwch ond ei fod yn dal i fod yn ddatblygiad priodol ar gyfer y safle a'i leoliad gan felly leihau'r pwysau ar safleoedd tir llwyd er mwyn bodloni anghenion tai. Er bod yr adeilad arfaethedig yn dri llawr o uchder, mae'r lefelau tir a'r dyluniad gofalus yn golygu y byddai uchder yr adeilad yn adlewyrchu'r eiddo o'i gwmpas ac y bydd 2.5 metr yn is na'r annedd tri llawr sydd wedi'i ganiatáu i'r gogledd. Dywedodd Mr Bradshaw nad oedd yn meddwl bod y datblygiad yn rhy gywasgedig gan y byddai'r datblygiad ond yn cymryd 30% o ardal y safle a byddai digon o le o amgylch yr adeilad ac mae hynny'n cydymffurfio â phellteroedd gwahaniad y Cyngor ei hun sy'n caniatáu ar gyfer tirlunio. Mae'r pryderon fod gan yr adeilad nifer o ffenestri lefel uchel a gwydrau aneglur yn yr ystafelloedd gwely a'r ardaloedd byw, y mae'r Swyddog o'r farn sy'n creu golygfa ormesol ar gyfer y rhai a fydd yn byw yno yn y dyfodol, yn ddi-sail gan y bydd y rhain yn ystafelloedd eilradd megis ystafelloedd 'molchi ac ystafelloedd astudio.

Dywedodd Mr Brawdshaw fod y cais yn ddyluniad modern o safon uchel sy'n sicrhau bod gan y datblygiad edrychiad amrywiol a diddorol; y nod drwy gydol yr amser yw creu datblygiad o safon uchel a fyddai'n cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn parchu amwynderau gweledol a phreswyl yr ardal.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dau lythyr ychwanegol yn cynnig sylwadau ar y cais wedi eu derbyn; mae sylwadau hefyd wedi eu derbyn gan asiant yr ymgeisydd sy'n cadarnhau bod y gwaith o ledu'r fynedfa sydd wedi'i wneud fel y cyfeirir ato yn adroddiad y Swyddog ac sy'n gwneud rhan o'r cais hwn yn ôl-weithredol, yn waith iechyd a diogelwch nad yw'n gysylltiedig â thestun y cais hwn. Barn y Swyddog yw bod y datblygiad arfaethedig yn annerbyniol yn y lleoliad ac er yr addasiadau sydd wedi'u gwneud mewn ymgais i oresgyn y materion o bellteroedd gwahanu, edrych drosodd, trefniadau parcio ac amrywiadau i'r fynedfa, mae'r Adran Gynllunio yn parhau i fod yn bryderus am y cais ac mae o'r farn nad yw'n cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas o ran graddfa, dyluniad a lleoliad. Mae'r argymhelliad felly'n un o wrthod.

O ganlyniad i'r pryderon a godwyd am y lleoliad, graddfa a pha mor agos ydyw i'r eiddo cyfagos, cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid ymweld â'r safle er mwyn i Aelodau allu cael gwell gwerthfawrogiad o'i leoliad. Eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Eric Jones. Yn y bleidlais ddilynol, ni chafodd y cynnig am ymweliad safle ei gario.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams a ddywedodd ei fod wedi galw'r cais i mewn oherwydd pryderon y Cyngor Tref a thrigolion yr ardal leol.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.

13 MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD