PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Gorffennaf, 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) 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:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) (SO) (ar gyfer cais 7.1), Swyddog Achos Arweiniol DCO – Adeilad Niwclear Wylfa Newydd (AC) (ar gyfer cais 7.1), Cyfreithiwr (PM) (ar gyfer cais 7.1), Uwch Swyddog Cynllunio (GJ), Uwch Beiriannydd (GWG), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (JAPR), Cynorthwywr Cynllunio, Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL	Aelod Lleol : Y Cynghorydd Gwilym O Jones (cais 7.3)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 10.2 ac aeth allan o’r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais arno.

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.1 oherwydd ei fod yn aelod o Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd.

Gwnaeth y Cynghorydd K P Hughes ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.1 oherwydd ei fod yn aelod o Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd.

Gwnaeth y Cynghorydd R O Jones ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 7.1 oherwydd ei fod yn aelod o Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y Cynghorydd John Griffith, K P Hughes ac R O Jones wedi cadarnhau nad ydynt wedi cael unrhyw drafodaeth yn y Grŵp Cyswllt Prosiect Wylfa Newydd mewn perthynas â'r gwaith y mae angen ei wneud ar yr A5025 fel rhan o'r Prosiect Wylfa Newydd ac o'r herwydd, ystyriwyd bod modd iddynt gymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais a oedd gerbron y Pwyllgor a phleidleisio arno.

Gwnaeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 6.2 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018 fel rhai cywir ar yr amod ei fod yn cael ei gynnwys bod y Cynghorwyr John Grffith a Robin Williams, ar eitem 7.4, wedi atal eu pleidlais ar y sail nad oeddent yn cytuno â'r egwyddor o godi tâl, er bod y cais yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd cofnodion yr Ymweliadau Safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 20 Mehefin, 2018 fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Dim siaradwyr cyhoeddus.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 34C304Z/1/ECON – Cais llawn ar gyfer codi chwech o adeiladau, newid defnydd cae yn ardal hyfforddiant peiriannau trwm a chreu maes parcio newydd yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyriwyd bod angen i'r aelodau weld y cynnig a'i gyd-destun cyn gwneud ystyried y cais.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

6.2 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 Gyffordd Star, Star

Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio allano'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar yr eitem.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai'r argymhelliad oedd gohirio'r cais ac y caiff ei drafod yn y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 25 Gorffennaf, 2018.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 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 Bŵer yng Nghemaes.

(Roedd y Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes ac R O Jones wedi datgan diddordeb yn y cais hwn).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â thir sydd ym mherchenogaeth Cyngor Sir Ynys Môn. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018, penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y swyddog. Fe ymwelwyd â'r safle ar 20 Mehefin, 2018.

Darllenodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) lythyr o wrthwynebiad yn y lle cyntaf nad oedd wedi ei gynnwys yn yr adroddiad i'r Pwyllgor. Dywedwyd yn benodol yn y llythyr '*the improvement to the A5025 should be an opportunity to bury power cables to the Grid and ideally removing the existing pylons within that process then thereafter to follow the A55 over the new bridge'.* Rhoes sicrwydd i'r Pwyllgor y rhoddwyd ystyriaeth ddyledus i'r mater ond roedd y Swyddogion o'r farn na fyddai modd gorfodi'r gwrthwynebiad gydag amod cynllunio.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) bod y cais i wella priffordd yr A5025 yn gysylltiedig â'r prosiect arfaethedig i adeiladu ac i weithredu Gorsaf Bŵer Niwclear Wylfa Newydd. Mae'n cynnwys gwaith ar hyd 8 rhan o'r ffordd ar hyd, ac yn gyfagos i'r briffordd gyfredol, sef:-

- Mae rhan 2 yn rhedeg o'r gogledd o gyffordd yr A5025 a'r A5 yn Y Fali i ogledd Llanynghenedl;
- Rhan 4 i'r gogledd o Lanfachraeth ac i'r de o Lanfaethlu;
- Rhan 6 i'r gogledd o Lanfaethlu i'r gogledd o Lanrhuddlad;
- Rhan 8 i'r gogledd o Gefn Goch i gyffordd y ffordd fynediad i'r Orsaf Bŵer arfaethedig.

Gyda'i gilydd, byddai'r rhannau hyn yn 16.19km o hyd a byddai'r gwaith wedi ei gyfyngu i ffin y briffordd bresennol i raddau helaeth.

Cynigir gwneud gwaith gwella pellach ar wahân ar rannau 1, 3 5 a 7 yr A5025 Further a bydd yn golygu gwneud gwaith 'chip a tar' ar y rhannau perthnasol a bydd y gwaith yn cymryd llawer iawn llai o amser na'r gwaith ar rannau 2, 4, 6 ac 8.

Byddai gwaith ategol i wella'r briffordd dan y cais hwn yn cynnwys creu pyllau teneuo a mynedfeydd i bwrpas cynnal a chadw, creu llwybrau beicio, gwaith draenio, plannu, arwyddion newydd a marciau ar y ffordd. I wneud y gwaith hwn, mae angen compownd dros dro yn cynnwys cyfleusterau ailgylchu pafinau ac mae hwnnw wedi ei leoli ar gyffordd rhan 8, sef y troad i gyfeiriad Llanfairynghornwy/Mechell.

Mae Horizon, fel y cwmni sy'n bwriadu datblygu Wylfa Newydd, wedi cyflwyno'r cais hwn fel y gellir gwneud y gwaith ar-lein ar y briffordd er mwyn gwella cyflwr gwael y ffordd bresennol. Byddai traffig adeiladu ar gyfer Wylfa Newydd yn defnyddio'r A5025 o gyffordd 3 ar yr A55 (ac yn dilyn rhan fechan o'r A5). Mae arolygon trafnidiaeth a thraffig wedi dangos bod rhannau o'r ffordd yn anaddas ar hyn o bryd ar gyfer eu defnyddio gan y traffig adeiladau a fyddai'n gysylltiedig ag adeiladu Wylfa Newydd. Bydd y datblygiad arfaethedig felly'n cyflawni'r gwaith angenrheidiol ar yr A5025 er mwyn hwyluso'r gwaith o adeiladu Wylfa Newydd. Gan fod hon yn ffordd gyhoeddus sy'n cael ei chynnal a'i chadw gan y Cyngor hwn fel Awdurdod Priffyrdd, mae Cytundeb Cydweithio ar Waith Priffyrdd wedi cael ei sefydlu rhwng Cyngor Sir Ynys Môn a Horizon ac mae'r Adran Briffyrdd wedi ymwneud yn agos â dyluniad y gwaith sy'n rhan o'r cais hwn. Mae'r Gwaith Ar-lein ar Briffordd yr A5025 yn rhan o'r gwaith galluogi a fydd yn hwyluso'r gwaith o adeiladu a gweithredu Prosiect DCO Wylfa Newydd ac mae'r polisïau cynllunio perthnasol y dylid eu cymryd i ystyriaeth mewn perthynas â'r cais hwn wedi ei nodi yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Nododd fod Polisi PS9 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn rhoi sylw i'r gwaith y bydd angen ei wneud efallai yn ystod dyddiau cynnar y prosiect i ddatblygu'r Orsaf Bŵer. Er mwyn cydymffurfio gyda'r CDLIC, dylid dylunio gwaith o'r fath mewn modd sy'n cyflawni neu sy'n lliniaru effeithiau Prosiect Wylfa Newydd. Byddai'r cynnig sydd gerbron y Pwyllgor heddiw o gymorth i sicrhau bod gwaith ar yr Orsaf Bŵer yn cael ei gyflawni ar amser drwy ganiatáu i waith gael ei wneud i wella'r priffyrdd cyn y DCO ac y byddai hynny o gymorth i liniaru effeithiau'r gwaith adeiladu drwy wella'r seilwaith trafnidiaeth a lleihau'r effeithiau drwy hynny ar ddefnyddwyr eraill y ffyrdd. Ystyriwyd y datblygiad arfaethedig gan y Cyngor yn 2016 er mwyn penderfynu a oedd angen asesiad o'r effaith amgylcheddol ai peidio. Wedi ymgynghori ar y cynnig, penderfynodd y Swyddogion Cynllunio nad oedd angen asesiad o'r effaith amgylcheddol ar gyfer y cynigion oherwydd nad oes unrhyw effeithiau sylweddol o safbwynt yr amgylchedd.

Yn ychwanegol at hyn, dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) fod y cynnig wedi cael ei ystyried hefyd dan y Rheoliadau Cynefinoedd ac yn wyneb datblygiadau diweddar o ran Cyfraith Achos Ewropeaidd y cymerwyd cyngor yn eu cylch, mae Swyddogion wedi penderfynu y gellir sgrinio allan y

cynnig hwn ar gyfer cynefinoedd ac o'r herwydd, mae modd i'r Pwyllgor hwn wneud penderfyniad cynllunio ar y cais.

Dywedodd y Swyddog mai argymhelliad y Swyddogion Cynllunio yw un o ganiatáu'r cais ond dywedodd ei fod yn dymuno dwyn at sylw'r Pwyllgor y ffaith y bydd amod ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir ar gyfer y cais bod y gwaith yn cael ei gwblhau o fewn 2 flynedd o ddyddiad y caniatâd sydd yn amlwg yn fyrrach na'r cyfnod o 5 mlynedd a ganiateir fel arfer. Awgrymir yr amod hwn er mwyn sicrhau bod y gwaith yn cael ei wneud yn gynt ac yn unol â'r angen a nodwyd yn y cais, sef bod angen gwella'r briffordd cyn i'r gwaith adeiladu sylweddol gychwyn ar brif safle Wylfa. Nododd ymhellach fod Awdurdod Priffyrdd Llywodraeth Cymru wedi dweud bod angen gosod amod ychwanegol ar unrhyw ganiatâd sy'n datgan y bydd angen i'r gwelliannau i'r ffordd at Safle Wylfa Newydd fod wedi eu cwblhau cyn cychwyn unrhyw waith ar y safle ond mae Swyddogion Cynllunio'r Awdurdod hwn â barn wahanol fel a nodir yn yr adroddiad i'r Pwyllgor sy'n cadarnhau nad oedd yr amod, yn eu barn nhw, yn bodloni'r profion perthnasol yn y Cylchlythyr. Cadarnhawyd fodd bynnag, y byddai'r amod yn cael ei osod yn unol â'r Cyfarwyddyd oni bai y byddai Awdurdod Priffyrdd LlC, yn dilyn trafodaethau pellach, yn cytuno i wneud i ffwrdd â'r amod. Byddai'r rhybudd ffurfiol o benderfyniad yn adlewyrchu'r trafodaethau hyn ar adeg ei gyhoeddi. Os caiff y cais hwn ei ganiatáu, bydd Cytundeb Adran 278 yn cael ei sefydlu rhwng y Cyngor a Horizon ac yn unol â'r cytundeb hwnnw, bydd y Cyngor yn cyflawni'r Cynllun a Horizon yn talu'r costau. Wrth wneud y gwaith, bydd Horizon yn defnyddio trefniadau contractio a chontractwyr cymeradwy yr Awdurdod Priffyrdd.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a fyddai modd cynnwys amod i osod ceblau ffibr rhwngrwyd dan y rhwydwaith priffyrdd i safle Wylfa Newydd. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) fod y mater wedi cael ei drafod gyda Horizon a'i bod yn haws gosod ceblhau yn rhannau 2, 4, 6 a 8 o gymharu â rhannau 1, 3, 6 a 7 oherwydd bydd angen gwneud gwaith 'chip a tar' ar yr rhannau hyn o seilwaith presennol y priffyrdd.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a oedd sylwadau'r Cynghorau Cymuned lleol wedi cael eu cymryd i ystyriaeth o ran gostwng y cyfyngiad cyflymder ym mhentref Llanfaethalu fel yr awgrymwyd gan Gyngor Cymuned Llanfaethlu ac a oedd pryderon Cyngor Cymuned Mechell ynghylch y posibilrwydd y bydd traffig yn defnyddio'r ffyrdd gwledig yn ardal Llanfachell a thrwy'r pentref er mwyn osgoi'r gwaith ar ffordd yr A5025 wedi cael sylw. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) bod sylw dyledus wedi cael ei roddi i sylwadau'r Cynghorau Cymuned lleol yn ystod y cyfnod ymgynghori a'r sesiynau briffio a bod amodau llym wedi cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd gyda rhai o'r amodau hynny'n ymwneud â rheoli traffig. Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith hefyd a fydd unrhyw waith gwella'n cael ei wneud ar y rhwydwaith priffyrdd drwy bentref Llanfachraeth. Dywedodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) ei bod yn gynamserol i ystyried unrhyw welliannau neu gyfyngiadau cyflymder drwy bentref Llanfachraeth ac y byddai'r mater yn cael sylw eto petai angen. Holodd y Cynghorydd Griffith ymhellach ynghylch y pryderon mewn perthynas â chydymffurfiaeth cynllun Wylfa gyda'r Safonau Iaith Gymraeg. Cyfeiriodd y Rheolwr Cynllunio (Caniatadau Mawr) at adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor a

dywedodd y bydd yr holl arwyddion adeiladu dros dro a'r arwyddion parhaol ar y briffordd a fydd yn cael eu codi fel rhan o'r datblygiad yn ddwyieithog gyda'r Gymraeg yn ymddangos cyn y Saesneg.   Nododd y bydd Cydlynydd Iaith Gymraeg a Diwylliant Cymreig yn cael ei benodi fel cyswllt gyda'r cymunedau lleol a'r awdurdod lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod amod ychwanegol yn cael ei osod yn unol â gofynion Asiantaeth Priffyrdd Llywodraeth Cymru (er bod gan y Swyddog farn wahanol) bod gwelliannau i'r ffordd tuag at Safle Wylfa Newydd yn cael eu cwblhau cyn i unrhyw waith ddechrau ar y safle.

7.2 46C615/AD – Cais i leoli arwydd heb ei oleuo ynghyd â gosod mesurydd parcio ym maes parcio uwchben Canolfan Ymwelwyr Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y datblygiad ar dir sydd ym meddiant y Cyngor ac oherwydd ei fod wedi cael ei alw i mewn gan ddau Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Mai, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 16 Mai, 2018. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mehefin, 2018, penderfynodd y Pwyllgor wrthod caniatâd cynllunio yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod y cais yn annerbyniol yn sgil yr effeithiau negyddol a gâi traffig yn parcio ar y lôn nad oes arni unrhyw droedffordd ac a allai greu problemau iechyd a diogelwch.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllun bod un o'r Aelodau Lleol a oedd wedi galw'r cais i mewn, y Cynghorydd Dafydd R Thomas, yn methu â bod yn bresennol y Pwyllgor a darllenodd lythyr allan ar ran y Cynghorydd Thomas a oedd yn ail-adrodd ei wrthwynebiad i'r cais am resymau iechyd a diogelwch. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd bod adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn darparu ymateb i'r rhesymau a roddodd y Pwyllgor dros wrthod y cais.   Oherwydd bod y cais yn dderbyniol am resymau cynllunio,ystyriwyd na fyddai'r cynnig yn cael unrhyw effeithiau andwyol ar yr ardal o'i gwmpas nac ychwaith ar yr AHNE. Mae'r argymhelliad felly'n parhau i fod yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ei fod yn gwrthwynebu'r cais i leoli peiriant talu am barcio ar y safle ac ail-adroddodd fod y tamaid tir sy'n destun y cais hwn wastad wedi bod yn 'lle troi' ar gyfer cerbydau ac nid yn faes parcio. Cynigiodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Councillor Kenneth P Hughes.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod raid i'r Pwyllgor gadw golwg ar y ffaith mai cais i leoli peiriant talu am barcio ar y safle yw hwn ac y byddai'r penderfyniad i'w wrthod ar sail lefel y ffioedd parcio a materion traffig yn broblemus pe ceid apêl.

PENDEFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail y byddai codi mesurydd parcio ar y safle yn debygol o gael effaith negyddol ar ddiogelwch priffyrdd; nad oes llwybr troed i'r safle a bod y safle wedi ei ddefnyddio fel man troi ar gyfer cerbydau dros y blynyddoedd.

(Ymataliodd y Cynghorwyr John Griffith, R O Jones a Robin Williams eu pleidlais ar y sail nad oeddent yn cytuno â'r egwyddor o godi tâl, er bod y cais yn dderbyniol yn nhermau polisi cynllunio).

7.3 49C333A/FR – Cais llawn i newid defnydd y capel gwag yn annedd ynghyd ag addasu a chodi balconi ar y llawr cyntaf yng Nghapel Hermon, Field Street, Y Fali

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod wedi cael ei alw i mewn gan ddau Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhalwiyd ar 2 Mai, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16 Mai, 2018. Yn ei cyfarfod ar 6 Mehefin, 2018, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod lefelau gorffenedig y llawr yn dderbyniol ac y gallent wrthsefyll unrhyw unhryw lifogydd yn y dyfodol a bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion TAN 15. Ystyriwyd hefyd fod y gwaith a wnaed ar y geuffos yn ddiweddar wedi lliniaru unrhyw broblemau llifogydd yn yr ardal ac o'r herwydd, nid oes mwyaf unrhyw risg llifogydd yn yr ardal.

Fel Aelodau Lleol, cadarnhaodd y Cynghorwyr R A Dew a G O Jones eu cefnogaeth i'r cais hwn. Dywedodd y Cynghorydd Jones mai'r unig reswm pam fod y Swyddog Cynllunio wedi gwrthwynebu'r cais yw oherwydd gwrthwynebiad gan Gyfoeth Naturiol Cymru a oedd o'r farn fod y cais yn tynnu'n groes i bolisi TAN 15 oherwydd eu bod o'r farn bod y safle wedi eu nodi yn eu mapiau parthau llifogydd. Nododd fod Arolygwr Cynllunio wedi dweud mewn proses apêl arall yn ddiweddar, fod mapiau parthau llifogydd CNC yn hen ac yn arbennig felly'r mapiau sy'n ymwneud ag ardal Y Fali. Awgrymodd y Cynghorydd Jones y dylai'r Awdurdod hwn ymgynghori gyda CNC mewn perthynas â mapiau parthau llifogydd yr Ynys.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw wrthwynebiadau i'r cynigion o ran dyluniad, effaith ar briffyrdd neu effeithiau ar eiddo cyfagos neu fwynderau. Nododd fod y cynnig wedi'i leoli mewn parth llifogydd C2 – TAN15 sy'n dweud na ddylid caniatáu unrhyw ddatblygiad preswyl mewn parth llifogydd C2 ac oherwydd bod yr adeilad am gael ei addasu'n annedd breswyl, byddai'n ei godi i'r categori risg uchel gan ei wneud yn ddatblygiad hynod fregus. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod CNC bellach wedi cadarnhau na fyddant yn cyfeirio'r mater i Lywodraeth Cymru.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones y dylid ail-gadarnhau'r caniatâd i'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd ei fod o'r farn bod lefelau'r llawr yn ddigonol i wrthsefyll unrhyw lif dŵr o ba ffynhonnell bynnag y deuai. Eiliodd y

Cynghorydd Bryan Owen ei gynnig oherwydd bod yr adeilad wedi bod ar y safle ers blynyddoedd lawer.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail yr ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â TAN13 o ran bod yr adeilad wedi bodoli ar y safle am nifer o flynyddoedd a'i fod yn ddigon uchel er mwyn lleihau'r risg o lifogydd.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hytyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hytyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 33C284B/DEL – Cais dan Adran 73 i gael gwared ar amodau (10) (côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy), (11) (côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy), (12) (côd ar gyfer cartrefi cynaliadwy), (20) (troedffordd) ynghyd â rhyddhau amodau (07) (disgrifiadau masnach a deunyddiau), (08) (dull amgáu) a (09) (manylion draenio), er mwyn darparu disgrifiadau masnach o'r deunyddiau y bwriedir eu defnyddio ar arwynebeddau allanol, manylion llawn am y dulliau amgáu y bwriedir eu defnyddio o fewn ac o gwmpas y safle a'r manylion draenio fel rhan o'r cais Cynllunio gyfredol. Amrywio amodau (13) (ffenestri) a (21) (yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd) er mwyn diwygio'r cynlluniau a gymeradwywyd mewn perthynas â chaniatâd Cynllunio 33C284A (codi 3 annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau) ar dir gyferbyn â Holland Arms, Pentre Berw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cynnig yn groes i bolisïau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i gael gwared ag amodau fel rhan o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C284A a gymeradwywyd yn 2013. Nododd fod y 3 annedd bellach o faint a chyd-destun tebyg o gymharu â'r cais blaenorol a ganiatawyd ble yr oedd un annedd yn fwy na'r ddwy arall. Oherwydd y gostyniad ym maint yr anheddau, mae safle'r cais yn llai o ran cyd-destun, nid oes angen bellach i ddymchwel y wal gerrig bresennol i'r de orllewin o safle'r cais nac ychwaith i wyro'r droedffordd ger y safle. Ymhellach, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Pentre Berw yn awr, dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, wedi'i ddifinio fel clwstwr lle na fedrir ond cefnogi cynigion i godi tai os ydynt yn cwrdd ag anghenion lleol ac yn cael eu codi rhwng neu gerllaw adeiladau eraill. Nid yw'r cais hwn yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi TAI6 oherwydd mae'r anheddau yn rhai marchnad

agored. Fodd bynnag, oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar safle'r cais, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.1 10.2 49C289K/VAR – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (02) er mwyn caniatáu diwygiadau i gosodiad y safle a dyluniad o unedau 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 a 12, (06) er mwyn caniatáu i'r rhaglen o waith archeolegol cael ei gyflwyno a'i ryddhau wedi i'r gwaith gychwyn, (09) er mwyn caniatáu diwygiadau i'r darpariaethau parcio moduron ynghyd â dileu amod (11) (lefelau llawr gorffenedig) o ganiatâd cynllunio rhif 49C289 (newid adeiladau allanol yn 12 annedd) yn Cleifiog Fawr, Lôn Gorad, Y Fali

(Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts allan o'r cyfarfod yn ystody drafodaeth a'r penderfyniad arno).

Aeth yr Is-Gadeirydd i'r Gadair ar gyfer yr eitem hon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cynnig yn groes i bolisïau y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y caniatawyd y cais hwn ym mis Hydref 2016 i newid defnydd yr annedd bresennol a'r adeiladau allanol yn 12 o unedau preswyl ynghyd â gosod gwaith trin carthffosiaeth ac o'r herwydd, mae egwyddor y datblygiad eisoes wedi'i sefydlu ac mae gwaith wedi cychwyn i weithredu'r caniatâd. Mae'r cais gerbron y Pwyllgor yn delio gyda 10 o'r unedau preswyl ar y safle. Nododd fod amod ynghlwm wrth y caniatâd blaenorol yn dweud bod angen cychwn ar waith archeolegol cyn cychwyn gwaith ar y safle a bod angen cyflwyno cynllun archwiliad ysgrifenedig i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Roedd Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, fel rhan o'r cais cyfredol, wedi cadarnhau bod y wybodaeth wedi cael ei hanfon yn uniongyrchol atynt hwy yn Rhagfyr 2016 yn hytrach nag i'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Maent wedi cadarnhau ymhellach fod y wybodaeth yn foddhaol a'u bod o'r herwydd yn cymeradwyo'r manylion. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pan gafodd y cais ei ystyried yn y lle cyntaf, roedd y safle ym mharth llifogydd C1. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac yn tybio ei fod yn dderbyniol oherwydd bydd strwythur amddiffyn rhag llifogydd yn cael ei adeiladu i fynd i'r afael ag unrhyw risg llifogydd ac nid oes angen amod i godi lefelau lloriau'r anheddau. Oherwydd fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd wedi cael ei fabwysiadu'n ffurfiol ym mis Groffennaf 2017, nododd fod rhaid asesu'r cais yn erbyn y polisïau perthnasol yn y CDLIC. Mae Polisi TAI 7 yn y CDLIC sy'n ymwneud â cheisiadau i addasu adeiladau traddodiadol yn y cefn gwlad agored i ddefnydd preswyl yn

dweud na ddylid ond eu caniatáu os nad yw defnyddio'r adeiladau i bwrpas cyflogaeth yn ymarferol a bod y datblygiad yn darparu unedau fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol y gymuned neu bod y defnydd preswyl yn elfen eilaidd o ddefnydd busnes ehangach, ymysg meini prawf eraill a restrir.O'r herwydd, mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi TAI yn y CDLlC, fodd bynnag oherwydd fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar y safle ac wedi ei weithredu, mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C251U/FR/TR – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir gwag yn safle rhentu ceir gan gynnwys swyddfa ar dir gyferbyn â Travel Lodge, Ffordd Kinsgland, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i newid defnydd y safle yn fusnes rhentio ceir gyda swyddfa gysylltiedig mewn porta-cabin a chanopi 'valet' lle byddai'r cerbydau'n cael eu glanhau. Mae'r cynnig yn golygu creu compownd wedi ei darmacio lle gellir parcio 22 o gerbydau ar gyfer eu llogi a 7 o lecynnau parcio i gwsmeriaid. Rhagwelir y bydd 5 o bobl yn cael eu cyflogi yn safle'r cais. Nododd bod y cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor gan Aelod Lleol oherwydd materion traffig a pharcio ger y safle a phryderon ynghylch lleoliad y safle sydd ger yr A55. Dywedodd y Swyddog nad yw'r Awdurdod Priffyrdd nag Asiantaeth Briffyrdd Llywodraeth Cymru wedi gwrthwynebu'r cais ond bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi mynnu ar gynllun rheoli adeiladu a fydd yn rhoi sylw i faterion adeiladu a gweithredu mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig. Disgwylir am sylwadau ynghylch draenio a dŵr wyneb ar gyfer y cais. Nododd ymhellach fod manylion am yr offer y bwriedir ei ddefnyddio, oriau gweithredu a lefelau sŵn o'r datblygiad arfaethedig wedi cael eu cyflwyno i'r Gwasanaeth Amgylchedd sydd wrthi ar hyn o bryd yn asesu'r materion hyn. Mae'r safle'r cais mewn parth llifogydd C2 ond mae'r cais wedi cael ei gategoreiddo fel un llai bregus dan ddarpariaethau polisi TAN 15 yn y CDLlC.

Dywedodd y Swyddog fod safle'r cais eisoes yn cynnwys unedau siopio ond bod y safle wedi cael ei glirio ac wedi bod yn wag am flynyddoedd lawer ac o'r herwydd, nid oes unrhyw ddefnydd cynllunio dilys yn bodoli ar y safle. Oherwydd nad oes unrhyw ddefnydd cynllunio dilys, mae Cyfoeth Naturiol

Cymru wedi gwrthwynebu'r cais oherwydd nad oedd yr Asesiadau Canlyniadau Llifogydd a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio wedi arddangos cydymffurfiaeth gyda TAN 15. Oherwydd bod y datblygiad yn un i sefydlu cyfleuster llogi ceir gyda phorta cabin ar y safle, tybir bod lefel y risg llifogydd yn isel. Yn ychwanegol at hyn, gellir priodoli pwysau cadarnhau sylweddol i'r ffactorau datblygu economaidd oherwydd bydd 5 o swyddi'n cael eu creu a bydd yn cyfrannu at adfywiad trefol ac at wella mwyderau gweledol y safle. Mae'r argymhelliad yn un i ganiatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE fel Aelod Lleol, er y derbynnir bod safle'r cais wedi bod yn wag ers blynyddoed a bod angen ei ddatblygu, roedd yn cwestiynu a oedd cyfleuster llogi ceir yn briodol ar y safle hwn. Dywedodd fod ganddo bryderon yn barod ynghylch lefel y traffig ger y safle hwn. Nododd bod y safle yn ymyl yr Orsaf Dân, yr A55 a chilfannau sy'n cael eu defnyddio ar gyfer parcio. Dywedodd hefyd y cafwyd problemau gyda llifogydd yn y rhan hon o safle'r cais.

Rhoes y Rheolwr Datblygu Cynllunio sylw i'r materion a godwyd o ran problemau parcio a dywedodd bod y datblygwr yn bwriadu targedu cwsmeriaid sy'n teithio yn ôl ac ymlaen ar y llongau fferi ym mhortladd Caergybi a'r orsaf drenau. Nododd na ddylid defnyddio'r cilfannau ger y safle fel llefydd parcio tymor hir a bod hwn yn fater i'r Awdurdod Priffyrdd ystyried gorfodi parcio am gyfnod penodol efallai. Dywedodd y Swyddog y byddai'r mater hwnnw yn derbyn sylw ar wahân i'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwysyn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 39C18C/2/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) o ganiatâd cynllunio rhif 39C18H/DA (codi 21 o dai) er mwyn diwygio yr edrychiad allanol yn Tŷ Mawr, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Cadeirydd fod y Cynghorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol, wedi gofyn am ymweliad safle.

Fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y Cynghorydd R Meirion Jones wedi gofyn am ymweliad safle oherwydd fod pryderon yn Stad Tŷ Mawr ynghylch cyd-destun y cais hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams ymweliad safle ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghoryddr Eric W Jones. Y rheswm a roddwyd dros ymweld â'r safle oedd effeithiau posibl ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD

Y CYNGHORYDD R O JONES
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR AR GYFER CAIS 10.2