

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Ionawr 2019

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio (DCPS) Peiriannydd Rheoli Datblygu (JRPW) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL	Neb

1 YMDDIHEURIADAU

Dim.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Rhagfyr, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni chynhaliwyd unrhyw ymweliadau safle yn dilyn cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar y 5ed o Ragfyr.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 14C257 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynediad i gerbydau a draenio gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

Pwrpas yr adroddiad i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oedd awgrymu amodau i'w hatodi i'r rhybudd o benderfyniad mewn perthynas â'r cais a gymeradwywyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 5 Rhagfyr 2018, yn amodol ar gytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau bod yr annedd yn cael ei ddatblygu fel annedd fforddiadwy, yn groes i argymhelliad y swyddog i wrthod caniatâd gan fod y cais yn groes i Bolisi TAI6.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr amodau a amlinellir yn adroddiad y Swyddog sydd o flaen y Pwyllgor yn awr yn deillio o natur y cynnig a'r ymatebion i'r ymgynghoriad a gynhaliwyd mewn perthynas â'r cais. Fodd bynnag, mae cwestiwn wedi codi ynglŷn â'r diffiniad o "berson lleol" at ddibenion y cytundeb cyfreithiol sydd hefyd yn ofynnol fel rhan o'r caniatâd cynllunio. Gan fod adroddiad y Swyddog a gyflwynwyd i'r Pwyllgor yn delio â'r amodau cynllunio yn unig, yr argymhelliad yw gohirio ystyried y mater er mwyn caniatáu i adroddiad gael ei baratoi sydd yn rhoi sylw i'r amodau a'r diffiniad o berson lleol mewn perthynas â'r cytundeb cyfreithiol.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y mater yn cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY Fforddiadwy

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau economaidd yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 48C182B/MIN – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 48C182 er mwyn dileu amodau (12), (13) a (140) (cod cartrefi cynaliadwy) ynghyd â chreu amod newydd (rhaid ymgymryd â'r datblygiad a ganiateir gan y caniatâd hwn yn fanwl yn ôl y cynllun) o dan ganiatâd cynllunio 48C182A/DA ar dir ger Bryn Twrog, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i swyddog perthnasol. Adolygwyd y ffeil gan y Swyddog Monitro.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei wneud o dan Adran 96A y Ddeddf Gynllunio sy'n ymwneud â diwygiadau ansylweddol i ganiatâd cynllunio a ganiatawyd yn flaenorol er mwyn cynnwys amod yn y caniatâd cynllunio am annedd a roddwyd yn 2014 i nodi bod rhaid ymgymryd â'r datblygiad yn fanwl yn ôl y cynlluniau a gymeradwywyd; pwrpas hyn yw caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno cais dan Adran 73 i amrywio'r dyluniad a gymeradwywyd. Mae'r newidiadau arfaethedig yn berthnasol i'r dyluniad ac nid oes modd ymdrin â nhw o dan y broses bresennol. Dywedodd y Swyddog bod rhaid i Awdurdodau Cynllunio Lleol yn awr gynnwys amod o'r fath gyda'r caniatâd cynllunio a rhestru'r darluniau a gymeradwywyd fel rhan o'r penderfyniad. Felly mae'r diwygiad yn fân newid i'r rhybudd o benderfyniad ac nid yw'n golygu newid sylweddol i'r cais. Yn ogystal, yn dilyn cymeradwyo'r cais gwreiddiol yn 2014, ar 31 Gorffennaf, 2014 cyhoeddodd Llywodraeth Cymru ei fod yn tynnu'n ôl y polisi oedd yn ei gwneud yn ofynnol i gynnwys amodau cynllunio i gydymffurfio â'r Côt Cartrefi Cynaliadwy, a bod safonau adeiladu cynaliadwy yn rhan o Reoliadau Adeiladu erbyn hyn. Polisi Llywodraeth Cymru yw bod amodau o'r fath yn cael eu tynnu o ganiatâd cynllunio lle maent yn bodoli o hyd, felly mae'r cais hefyd yn gofyn am ddileu'r amodau Côt Tai Cynaliadwy sydd ynghlwm â'r caniatâd. Nid yw dileu'r amodau hyn yn effeithio ar gymeriad cyffredinol y cynllun. O ystyried yr uchod a'r holl ystyriaethau perthnasol eraill, argymhelliad y Swyddog yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 32LPA1047/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Tre Ifan, Caergeiliog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod rhan o'r cynnig yn golygu creu mynedfa newydd drwy Stad Tre Ifan yn ogystal â darparu llefydd parcio ar gyfer 12 o gerbydau. Oherwydd bod safle'r cais yn agos at safle Llu Awyr y Fali, cynhaliwyd asesiad sŵn ac mae Gwasanaethau Amgylcheddol y Cyngor wedi cadarnhau ei fod yn dderbyniol. Os bydd y cais yn cael ei ganiatáu bydd rhaid gosod amodau fydd yn ei gwneud yn ofynnol i ymgorffori mesurau lliniaru sŵn wrth adeiladu'r anheddau, a dyma sy'n cael ei gynnig. Ar hyn o bryd mae manylion draenio yn cael eu hasesu a chyflwynir amodau er mwyn sicrhau eu bod yn dderbyniol. Dywedodd y Swyddog bod y Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes wedi cadarnhau, ar ôl i'r adroddiad gael ei gyhoeddi, nad oes angen cyfraniad tuag at addysg o ganlyniad i alw yn deillio o'r datblygiad arfaethedig. Fodd bynnag, mae'r amodau sy'n cael eu cynnig yn cynnwys amod i sicrhau fod y datblygiad yn darparu cyfran o dai fforddiadwy. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi ac ystyrir ei fod yn dderbyniol yn ei leoliad. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Kenneth Hughes a fyddai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen petai'r ysgol leol yn llawn ac yn methu derbyn unrhyw ddisgyblion ychwanegol.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ymgynghorir â'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes ynghylch ceisiadau tebyg i hwn er mwyn cael gwybod a yw'n ystyried bod angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu addysg yn yr ardal. Yn yr achos hwn, mae'r Gwasanaeth wedi cadarnhau nad yw'n gofyn am gyfraniad. Fodd bynnag, mae'r cais yn cael ei ystyried a gwneir penderfyniad ar sail cynllunio yn hytrach nac ar sail addysgol.

Dywedodd y Cyngorydd Kenneth Hughes, gan mai dyna oedd y sefyllfa, ei fod o'r farn fod gofyn i'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes a yw'n dymuno gofyn am gyfraniad ariannol yn ddiffyg yn y broses gan fod rhieni â'r hawl i ddewis i ba ysgol i anfon eu plant a bod ganddynt yr hawl i beidio ag anfon eu plant i'r ysgol o gwbl, ond yn hytrach eu haddysgu gartref. Gofynnodd y Cyngorydd Hughes, o ystyried hawliau rhieni, a ddylai'r Awdurdod Cynllunio ofyn y cwestiwn hwn i'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gofyn am gyfraniad ariannol tuag at wasanaeth neu gyfleusterau, yn cynnwys addysg lle bernir bod hynny'n angenrheidiol, yn bolisi a fabwysiadwyd ac a weithredwyd gan y Cyngor fel rhan o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn nodi'r gofynion ynghylch cyfraniadau gan y datblygwyr. Os yw pryderon yr Aelod ynglŷn â'r polisi yn rhai cyffredinol yn hytrach nag yn ymwneud â'r cais penodol dan ystyriaeth, yna mae'r mater hwnnw tu hwnt i gyfrifoldeb y Pwyllgor.

Dywedodd y Cyngorydd Hughes y dylai'r Awdurdod Cynllunio, yn ei farn ef, roi ystyriaeth ofalus i beth fyddai'r oblygiadau petai'r polisi'n cael ei newid.

Cynigiodd y Cyngorydd Vaughan Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cyngorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys ac yn amodol hefyd ar gynnwys amod ychwanegol mewn perthynas ag amodau lliniaru sŵn.

12.2 FPL/2018/4 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 anedd un person yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cais wedi cael ei wneud ar y safle hwn yn gynharach eleni a chynhaliwyd ymweliad safle bryd hynny oherwydd pryderon ynglŷn â thraffig yn lleol. Er bod gosodiad yr anheddau arfaethedig ar y safle yn debyg i'r hyn a ganiatawyd eisoes, mae'r dyluniad yn wahanol ac yn fwy traddodiadol ei edrychiad na'r hyn a ganiatawyd. Fel rhan o'r cynllun a ganiatawyd yn barod, roedd 10 o lefydd parcio yn cael eu darparu mewn ymateb i bryderon lleol am golli'r modurdai a'r llefydd parcio, ond fel rhan o'r cynllun sy'n cael ei gynnig yn awr, darperir 6 o lefydd parcio. Dywedodd y Swyddog ei bod ar ddeall fod trafodaethau wedi digwydd rhwng preswylwyr a'r Gwasanaeth Tai oherwydd pryderon am golli llefydd parcio a bod ystyriaeth yn cael ei roi i ba fesurau y gallai'r Gwasanaeth eu rhoi ar waith, fydd yn debygol o ddilyn gyda rhagor o geisiadau cynllunio i'w cyflwyno i'r Pwyllgor. Fodd bynnag, nid yw'r Gwasanaeth Priffyrdd yn gwrthwynebu'r cynnig. Mae Aelodau Lleol yn cefnogi'r cais hefyd. Gan mai'r Cyngor Sir sy'n gwneud y cais, bydd y ddarpariaeth tai fforddiadwy yn cael ei sicrhau drwy amod cynllunio gan nad oes modd i'r Cyngor wneud cytundeb cyfreithiol gydag ef ei hun. Bwriad yr ymgeisydd fodd bynnag yw darparu 100% o dai fforddiadwy ar y safle. Ar sail yr uchod, felly, argymhelliad y Swyddog yw cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cyngorydd John Griffith pam fod y cynnig yn benodol ar gyfer anheddau ar gyfer yr henoed gan nad oedd dynodiad o'r fath ynghlwm â'r cais a ganiatawyd yn flaenorol. Yn ogystal, mae'r adroddiad yn nodi fod drychiadau cefn yr unedau arfaethedig yn agosach at y ffin nag a ganiateir fel arfer, sef rhwng 1 a 1.9m o bellter oddi wrth y ffin, er bod y canllawiau yn gofyn am bellter o 10.5m. Gofynnodd y Cyngorydd Griffith beth oedd y rheswm dros wyro oddi wrth y gofynion.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, yn dilyn trafodaethau gyda phreswylwyr lleol o ganlyniad i'r pryderon a fynegwyd ynghylch y datblygiad a gymeradwywyd yn flaenorol, fod

y cynnig yn awr ar gyfer unedau ar gyfer yr henoed. Mewn perthynas â'r pellter gwahanu rhwng y cynnig a'r ffin, mae gosodiad y datblygiad yr un fath â'r hyn a gymeradwywyd. Mae ffin arfaethedig y Gogledd Ddwyrain yn ffinio â iard chwarae'r ysgol gynradd yn hytrach nag unrhyw ddatblygiad preswyl, maent yn unedau un llawr ac mae'r dulliau amgáu yn cynnwys codi ffens 2m o uchder ar y ffin â'r ysgol gynradd a wal flociau 2m o uchder i'r De a'r Gorllewin. Felly, ystyrir na fydd y datblygiad yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl o ran edrych drosodd neu golli golau, sef yr hyn y mae'r canllawiau ynghylch pellteroedd yn ei reoleiddio.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo 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 sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12.3 FPL/2018/24 – Cais ôl-weithredol ar gyfer adeiladu mynedfa amaethyddol a ffurfiodd ran o Adran 4 Ffordd Gyswllt Llangefni yn A5514, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod y cais yn cael ei wneud gan Gyngor Sir Ynys Môn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y fynedfa amaethyddol y gofynnir am ganiatâd ar ei chyfer wrth ymyl mynedfa bresennol fferm Nant Newydd (sydd wedi cau erbyn hyn) ond ei bod wedi ei lleoli yn bellach oddi wrth y gylchfan er budd diogelwch y briffordd. Nid oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig o safbwynt Priffyrdd ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o fewn y dirwedd ac ni fydd yn effeithio ar yr Asesiad o Effaith Amgylcheddol nac yn creu unrhyw oblygiadau mewn perthynas â'r Asesiad o Effaith Amgylcheddol a gwblhawyd fel rhan o ddatblygiad y Ffordd Gyswllt.

Cynigiodd y cynghorydd Eric Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo 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 sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad.

12.4 39C597 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd ag addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yr hen Chwarel Cambria, Ffordd Cambria, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor ac mae Aelod Lleol hefyd wedi gofyn i'r cais gael ei benderfynu gan y Pwyllgor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais o fewn Ardal Gadwraeth Porthaethwy ac yn agos i Adeiladau Rhestredig cyfagos. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig a chyfeirir atynt yn adroddiad y Swyddog. Nid yw'r ymgynghoreion perthnasol yn codi unrhyw wrthwynebiadau ac maent yn argymhell rhoi caniatâd amodol. Yn ogystal â'r amodau a restrir yn adroddiad y Swyddog, mae Adran Iechyd yr Amgylchedd yn gofyn am gynnwys amod i sicrhau yr ymdrinnir ag unrhyw dir llygredig fel rhan o'r datblygiad. Barn y Swyddog yw bod y cynnig yn ddefnydd cynaliadwy o safle segur o fewn y dref ac felly'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, a oedd yn siarad ar ran y Cynghorydd Alun Mummery, a oedd wedi galw'r cais i mewn ond a oedd yn methu bob yn bresennol yn y cyfarfod, fod pryderon wedi codi ynghylch perchnogaeth y tir pan gafodd y cais ei gyflwyno'n wreiddiol ac am effaith bosib y datblygiad ar fwynderau parcio yn yr ardal. Erbyn

hyn mae'r Cynghorydd Mummery yn fodlon bod y materion hynny wedi cael sylw ac yn cefnogi'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ac yn amodol ar amod ychwanegol yn ei gwneud yn ofynnol i ddelio ag unrhyw dir llygredig fel rhan o'r datblygiad.

13 MATERION ERAILL

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

**Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**