

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2019

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)
- Y Cynghorwyr John Griffith, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams.
- Y Cynghorydd R A Dew – Aelod Portffolio – Cynllunio.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Arweinydd Tim Rheoli Datblygu (IWJ),
Uwch Swyddog Cynllunio (Gorfodi) (JR),
Cynorthwywyr Cynllunio,
Peiriannydd Rheoli Datblygu (JAR),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorydd Glyn Haynes
- HEFYD YN BRESENNOL** Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Margaret M Roberts (ar gyfer cais 12.2); Ieuan Williams (ar gyfer ceisiadau 12.2 a 12.8); Dafydd R Thomas (ar gyfer cais 7.1).
-

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Cafwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:-

Bu'r Cynghorydd Richard O Jones ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6.

Mrs Nia Jones, Rheolwr Datblygu Cynllunio mewn perthynas â cheisiadau 12.3, 12.4 a 12.5.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2019 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 20 Mawrth, 2019 fel cofnod cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 12.2 a 12.8.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2018/57 – Cais llawn i godi 46 o anheddau ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Parc Tyddyn Bach, Caergybi

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan Aelod Lleol. Penderfynodd y Pwyllgor, yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019 i gynnal ymweliad safle ac fe gynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Mawrth, 2019. Mae cynlluniau diwygiedig bellach wedi eu derbyn sy'n cael eu hymgyngori arnynt a rhagwelir y bydd y cais yn cael ei gyflwyno i gyfarfod mis Mai y Pwyllgor.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 46C622/ENF – Cais llawn ar gyfer creu estyniad i'r cwrtil ynghyd â chadw'r adeilad fel garej ddomestig a swyddfa yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Penderfynodd y Pwyllgor yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Mawrth 2019 i gynnal ymweliad safle ac ymwelwyd â'r safle ar 20 Mawrth, 2019.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol ei fod yn cynrychioli Cyngor Cymuned Bae Trearddur yn y cyfarfod hwn. Diolchodd i'r Pwyllgor am gynnal ymweliad safle a nododd y bydd Aelodau bellach yn ymwybodol o faint y datblygiad a'i sensitifrwyd o fewn yr ardal AHNE. Mynegodd y Cynghorydd Thomas fod adeilad ar y safle wedi ei ddymchwel ac i waith adeiladu gael ei wneud heb ganiatâd; felly mae'r cais yn un ôl-weithredol. Holodd pa neges mae hyn yn ei roi i'r cyhoedd bod pobl yn gallu adeiladu heb ganiatâd cynllunio a gofyn am ganiatâd ôl-weithredol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i ymestyn cwrtil preswyl Y Borth, Ffordd Porthdafarch ynghyd â chadw'r gwaith a wnaed ar yr hen adeilad allanol er mwyn codi garej a swyddfa. Mae'r safle wedi ei leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol mewn lleoliad yn y cefn gwlad agored. Nododd fod yr adeilad yn strwythur un llawr a'i fod ar ôl troed yr adeilad blaenorol ac ystyrir bod dyluniad a graddfa'r adeilad yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Nodwyd fod cynllun tirlunio wedi'i gyflwyno gyda'r cais a bydd hyn yn

galluogi sgrinio datblygedig o'r eiddo presennol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd bod amod ychwanegol wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais yn nodi mai defnydd preifat yn unig a ganiateir ar gyfer y garej/tŷ.

Cyfeiriodd y Swyddog at y sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol o ran y cais cynllunio ôl-weithredol ond rhaid i'r Awdurdod Cynllunio ddelio â cheisiadau o'r fath yn unol â gweithdrefnau cynllunio ac ni ellir cosbi ymgeiswyr.

Bu'r Cynghorydd Vaughan Hughes gefnogi'r sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol o ran ceisiadau ôl-weithredol a gofynnodd i'r Swyddogion Cynllunio ysgrifennu unwaith eto at Lywodraeth Cymru yn mynegi'n gryf iddynt fod angen newid mewn deddfwriaeth mewn perthynas â cheisiadau ôl-weithredol. Gofynnodd y Cynghorydd Robin Williams hefyd i'r Deilydd Portffolio Cynllunio ysgrifennu at Lywodraeth Cymru mewn perthynas â'r angen i newid y polisiau o ran ceisiadau ôl-weithredol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Roberts at y ffaith fod y cais o fewn ardal AHNE a nododd gan fod yr adeilad blaenorol ar y safle wedi ei ddymchwel ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle bod yr adeilad newydd ôl-weithredol yn fwy nag ôl-troed yr adeilad blaenorol a bod crib yr adeilad hefyd yn uwch. Mynegodd y Cynghorydd Roberts ei fod yn ystyried y byddai datblygiad o'r fath yn cael effaith andwyol ar y tirlun. Holodd ymhellach a oes unrhyw ganllawiau er mwyn cyfyngu datblygiadau sy'n fwy na'r ôl-troed blaenorol o fewn ardal AHNE. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod angen ystyried pob cais cynllunio ar ei rinweddau ei hun a'i bod yn amhosibl gosod amodau ar raddfa datblygiadau o fewn AHNE gan ei bod yn dibynnu ar leoliad pob safle.

Holodd y Cynghorydd John Griffith pa fesurau y mae'r Awdurdod Cynllunio yn eu cymryd i fonitro'r defnydd o'r datblygiad yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch, Caergybi o ran y defnydd posibl o'r eiddo/adeiladau. Ymatebodd y Swyddog Datblygu Cynllunio fod y cais hwn gerbron y Pwyllgor am resymau gorfodi cais cynllunio ar adeilad ôl-weithredol. Dywedodd ei bod yn anffodus nad oedd gan yr Adran Gynllunio ddigon o Swyddogion Cynllunio nac adnoddau i allu ymweld â'r eiddo yn Y Borth, Ffordd Porthdafarch yn rheolaidd. Mae amod wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran defnydd y swyddfa/garej cartref.

Mynegodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Nicola Roberts ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle mai dim ond hanner yr adeilad fyddai'n cael ei ddefnyddio fel swyddfa/garej ond bod yna ran arall y gellid hefyd ei ddatblygu. Mynegodd bod angen i'r Swyddog Cynllunio fonitro datblygiadau ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog a gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

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

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR 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 OP/2018/1 - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a gosodiad y tir ger Penrhos Newydd, Llanfachraeth.

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais amlinellol yw hwn ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn y fynedfa i gerbydau a gosodiad y safle. Dywedodd bod gohebiaeth ychwanegol yn gwrthwynebu'r cais wedi'i dderbyn, a rannwyd gydag Aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, a bod y materion hynny eisoes wedi derbyn sylw yn yr adroddiad i'r Pwyllgor. Nododd fod y Gwasanaeth Tân hefyd wedi ymateb ond nad oedd ganddynt unrhyw sylwadau i'w gwneud ar y cais. Nododd y Swyddog ymhellach fod gwrthwynebiadau wedi eu derbyn gan drigolion lleol, sydd wedi eu nodi yn yr adroddiad, yn amlygu effeithiau'r datblygiad arfaethedig hwn ar amwynderau lleol. Dywedodd fod gosodiad yr annedd bellach wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd a'i fod yn cydymffurfio â'r dyluniad a'r canllawiau pellter oddi wrth eiddo cymdogion. Bydd y rhan o'r eiddo arfaethedig sydd agosaf i eiddo'r cymdogion yn adeilad un llawr heb ffenestri yn wynebu'r eiddo. Mae opsiynau sgrinio ychwanegol hefyd wedi eu cynnig er mwyn gwella tirlun y safle. Mae'r datblygiad ger ardal yr AHNE ond yn dilyn asesid o'r manylion, ystyrir na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal. Nododd y Swyddog ymhellach bod sylwadau bellach wedi eu derbyn gan yr Adan Dai ac ystyrir bellach bod y materion technegol yn dderbyniol.

Nodwyd y cyfeiriwyd y cais at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon am welededd o fynedfa'r safle. Mae'r

gwrthwynebydd i'r cais wedi mynegi ei fod yn ystyried nad yw mesuriadau'r llain welededd wedi eu mesur o'r man cywir gan fod yr Awdurdod Priffyrdd yn mesur o'r gilfan o flaen y fynedfa i'r safle; mae'r gwrthwynebydd yn ystyried y dylid mesur o'r fynedfa ei hun. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais blaenorol ar y safle wedi'i wrthod am resymau priffyrdd, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cais sydd gerbron y Pwyllgor ac mae'r Swyddogion Priffyrdd yn ystyried fod y mesur sydd wedi'i gymryd mewn perthynas â'r llain welededd yn dderbyniol. Dywedodd hefyd fod cytundeb cyfreithiol A106 wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir yn nodi bod angen cael gwared ar y garafán statig sydd wedi'i lleoli ar y safle. Mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith fod y gwrthwynebydd, yn ei ohebiaeth, wedi cyfeirio at achosion penodol: Donoghue v Stevenson 1932, Kane v New Forest District Council 2001, Confensiwn Ewrop ar Hawliau Dynol. Holodd y Cynghorydd Griffith pa effaith mae achosion o'r fath yn eu cael ar y cais sydd gerbron y Pwyllgor. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad yw'r achosion y cyfeirir atynt yn creu unrhyw faterion penodol o ran y cais hwn ond eu bod yn rhai cyffredinol y cyfeirir atynt wrth asesu unrhyw gais.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod wedi gofyn i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ganlyniad i bryderon gan yr eiddo cyfagos ac er mwyn eu galluogi nhw i annerch y Pwyllgor. Fodd bynnag, am ba bynnag reswm, nid oedd y gwrthwynebydd yn bresennol yn y cyfarfod.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad a bod cytundeb cyfreithiol adran 106 yn cael ei lofnodi ar gyfer cael gwared ar y garafán statig sydd ar y safle ar hyn o bryd.

12.2 30C225K/ECON – Cais amlinellol ar gyfer lleoli 25 o gabanau gwyliau ynghyd â chyfadeiladau hamdden a ffyrdd mynediad cysylltiedig gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl yn Treetops, Country Club, Tynyngogl.

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

Dywedodd Mr Rhys Davies (**yn siarad o blaid y cais**) bod y cais hwn wedi'i gyflwyno ar ffurf amlinellol ar gyfer lleoli 25 caban gwyliau ynghyd â chodi cyfadeilad hamdden yn lle'r cyfleuster is-safonol sydd ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r cais hefyd ar gyfer ffordd fynediad o Benllech i Frynteg yn hytrach nag o Lôn Bwlch a hynny mewn ymateb i gais y trigolion a fynychodd y digwyddiad ymgynghori cyhoeddus a drefnwyd mewn perthynas â'r cais hwn. Mae gosodiad y safle bellach wedi newid ac mae cynllun amlinellol manwl terfynol wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais. Nododd fod cyrtiau tennis arfaethedig wedi eu tynnu allan o'r cais mewn ymateb i bryderon lleol oherwydd materion posibl yn ymwneud â llifoleuadau. Mae manylion y fynedfa arfaethedig, manylion tirlunio a lleoliad y cabanau wedi eu cynnwys yn y cais er mwyn sicrhau ac ymateb i

drafodaethau manwl â Swyddogion Cynllunio a thrigolion yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Mae materion cryf o blaid y cais h.y. buddion economaidd i'r ardal; fe'i cefnogir gan bolisi cynllunio TWR3 a pholisïau cynllunio cenedlaethol a bydd y datblygiad yn creu 20 o swyddi. Dywedodd Mr Davies fod y safle presennol yn cael effaith andwyol ar amwynderau'r ardal, bydd y datblygiad newydd yn cyfuno unedau gwyliau o safon a chyfleusterau hamdden a fydd ar gael at ddefnydd pobl leol. Mae nifer o'r sylwadau a gafwyd cyn i'r cais gael ei gyflwyno bellach yn gefnogol o'r datblygiad.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Roberts at adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor a dyfynnodd fod tabl 2.11 (Teipoleg Datblygiadau Carafanau Statig / Cabanau Gwyliau) Astudiaeth Sensitifrydd Tirlun Parc Cenedlaethol Eryri, Gwynedd a Môn (Mawrth 2014) yn dynodi y byddai cynllun o tua 10 uned gwyliau yn fwy derbyniol ar safle o faint 1 hectar. Holodd sut y gellir cyfiawnhau lleoli 25 o unedau ar y safle. Ymatebodd Mr Rhys Davies fod yn rhad i'r datblygiad fod yn hyfyw i'r ymgeisydd a bydd y cyfleusterau ychwanegol ar y safle h.y. y gampfa a'r cyfleusterau pwll nofio ar gael at ddefnydd y cyhoedd.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at sylwadau Adran Iechyd yr Amgylchedd nad yw'r datblygiad yn cydymffurfio â gofynion pellteroedd rhwng carafanau a nodir yn Neddf Safleoedd Carfanau a Rheoli Datblygiadau 1960. Ymatebodd Mr Rhys Davies fod y cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd gan fod y cais yn un am gabanau ac nid carafanau.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, fel Aelod Lleol, bod maint y datblygiad yn bryder ac nad oedd yn addas i'r ardal. Dywedodd fod y safle yn rhy bell i alluogi pobl a fydd yn aros yn y cabanau i gerdded i draeth Benllech fel a nodir yn yr adroddiad. Byddant yn defnyddio eu cerbydau a fydd yn achosi problemau traffig pellach ar Lôn Bwlch, sy'n ffordd gul; cynhelir sêl cist car ger safle'r cais hwn bob dydd Sadwrn. Mae traffig trwm iawn ar y ffordd rhwng Brynteg a Benllech yn barod a byddai cael mwy o draffig o'r safle yn creu mwy o broblemau traffig. Dywedodd y Cynghorydd Roberts fod 3 cyfleuster tebyg yn yr ardal sy'n darparu unedau gwyliau. Roedd hi'n anghytuno y byddai buddion economaidd yn codi o ganlyniad i'r datblygiad gan fod pobl sy'n ymweld â chyfleuster o'r fath fel arfer yn dod â phethau gyda nhw ac na fyddant yn siopa'n lleol. Gofynnodd i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, os yw'r Pwyllgor yn cytuno ymweld â'r safle y dylai Aelodau edrych ar yr ardal gyfagos gan fod cyfleusterau gwyliau eraill wedi eu cuddio. Holodd a oedd yr Awdurdod Cynllunio wedi ystyried effaith cronus y traffig ar Sgwâr Benllech a gofynnodd am i'r dystiolaeth fideo a wnaed gan yr Awdurdod Priffyrdd yn ystod Gŵyl Banc mis Awst yn sgwâr Benllech gael ei ddangos yng nghyfarfod nesaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts i'r Pwyllgor ymweld â'r safle am resymau gor-ddatblygu. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

12.3 DIS/2019/18 – Cais i ryddhau amod (04) (darparu datganiad a chynllun sy'n dangos dull clir a chadarn sy'n lliniaru'r risg posibl o gerbydau'n aros ar y briffordd gyhoeddus i rywun ddod i agor y gatiâu) o ganiatâd cynllunio 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 Cyffordd Star, Star.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol wrth i'r cais gael ei ystyried a'i benderfynu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad fod cais 41LPA1041/FR/TR/CC wedi'i gymeradwyo ym mis Hydref 2018 ac fel rhan o'r caniatâd rhoddwyd nifer o amodau cyn y gallai gwaith ddechrau ar y cais. Nododd fod e-bost wedi'i dderbyn gan y Cyngorydd R Meirion Jones, Aelod Lleol (nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod); darllenodd y Cadeirydd yr e-bost a dderbyniwyd gan y Cyngorydd R Meirion Jones allan i'r Pwyllgor fel â ganlyn: *'Dydw i ddim yn deall y rhesymeg yn 12.3 – nid yw'n delio â'r risg, sy'n amlwg. Os yw'r esboniad wedi'i roi i'r Pwyllgor Cynllunio fe ddylai hefyd fod wedi'i gynnwys gyda phapurau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Yn absenoldeb yr eglurhad credaf y dylai cynllun clir a phenodol barhau fel amod.'* Dymunodd y Swyddog gadarnhau na fydd Amod (04) yn cael ei dynnu ond cais yw hwn gerbron y Pwyllgor i gyflwyno gwybodaeth briodol gan fod Cynllun Rheoli Safle wedi'i dderbyn yn amlinellu'r egwyddorion cyffredinol ar gyfer rheoli a gweithredu'r safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Dymunodd y Cyngorydd Dafydd Roberts gadarnhau beth oedd y broses petai carafán yn dymuno cael mynediad i'r safle yn hwyr gyda'r nos. Mynegodd na fydd rhywun a gyflogir yn gallu bod ar y safle yn barhaus a holodd am y broses. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) fod y Cynllun Rheoli Safle wedi ei gyflwyno fel rhan o'r cais gwreiddiol a bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ei ystyried yn dderbyniol. Fodd bynnag, roedd yr Awdurdod Cynllunio wedi cynnwys yr amod yn y cais gwreiddiol a doedd dim o'i angen. Mae'r Cynllun Rheoli Safle yn nodi y bydd yna unigolyn yn gyfrifol am y safle ac y bydd gweithdrefn yn bodoli i'r Sipsiwn a Theithwyr hysbysu'r unigolyn ymlaen llaw eu bod yn bwriadu mynychu'r safle a hynny er mwyn gallu trefnu'r cyfleusterau ar gyfer y safle; ni chaniateir iddynt gyrraedd yn ddi-rybudd.

Mynegodd y Cyngorydd Robin Williams na fydd y Swyddog Safle ar y safle yn barhaus a'i bod yn amhosibl gwybod pryd y bydd y Sipsiwn a Theithwyr yn cyrraedd. Dywedodd y bydd tagfeydd ar hyd yr A5 i bentref Llanfairpwll os

bydd 7 neu 8 o gerbydau yn cyrraedd yr un pryd ac yn disgwyl i'r Swyddog Safle gyrraedd er mwyn agor giât y safle. Dywedodd y Cynghorydd Williams hefyd ei fod yn cytuno â datganiad y Cynghorydd R Meirion Jones sy'n nodi nad yw'r adroddiad gerbron y Pwyllgor hwn yn nodi beth fydd y gweithdrefnau ar y safle. Bu'r Cadeirydd ailadrodd nad yw Sipsiwn a Theithwyr yn gallu cyrraedd heb rybudd ymlaen llaw ac y bydd angen iddynt wneud trefniadau â'r Swyddog Safle cyn cyrraedd y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd KP Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Eric W Jones.

Dymunodd y Cynghorwyr T LI Hughes MBE, Bryan Owen a Robin Williams iddo gael ei gofnodi eu bod wedi atal eu pleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 DIS/2019/19 – Cais i ryddhau amod (15) (darparu cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn o blannu newydd ar gyfer llwyni a glaswelltir. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall gyda dail llydan sy'n agosach at ystyriaethau ecolegol brodorol) o ganiatâd Cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w defnyddio 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 Cyffordd Star, Star.

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol wrth i'r cais gael ei ystyried a'i benderfynu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad mai cais yw hwn i ryddhau amod (15) (cynlluniau a ddiweddarwyd sy'n dangos ardal(oedd) a ddiffinnir yn gadarn ar gyfer plannu llwyni a glaswelltir o'r hewydd. At hyn, bydd yr ardaloedd o lwyni bytholwyrdd arfaethedig yn cael eu plannu yn lle hynny â choed chelyn a/neu ffawydd fel dewis arall o ran coed dail llydan sy'n cydweddu'n agosach ag ystyriaethau ecolegol brodorol). Fe ystyriwyd bod angen cynnwys amod (15) er mwyn ehangu diddordeb ecolegol y safle a diogelu'r amwynder gweledol a phreswyl. Mae manylion y gwaith plannu a glaswelltir wedi eu cyflwyno ac maent yn cynnwys llwyn cynhenid â ffin ochr y ffordd. Mae manylion y gwaith plannu a glaswelltir arfaethedig wedi cael eu cyflwyno ac mae'n cynnwys gwrychyn cynhenid ar y ffin gyda'r lôn ynghyd ag ardal laswelltog wedi'i hatgyfnerthu, glaswellt fydd yn denu nifer o rywogaethau a'r gwaith plannu y bwriedir ei wneud ar y safle er mwyn ymwynderau. Mae'r Ymgynghorydd Ecolegol ac Amgylcheddol wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac y dylai'r hyn a gynigir arwain at

wella bioamrywiaeth. Mae'r Swyddog Tirlun hefyd wedi cadarnhau ei fod wedi derbyn y wybodaeth a gafwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

Dymunodd y Cynghorwyr T LI Hughes MBE, Bryan Owen a Robin Williams iddo gael ei gofnodi eu bod wedi atal eu pleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 DIS/2019/21 – Cais i ryddhau amod (16) (manylion am raglen o waith archeolegol) o ganiatâd cynllunio o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i'w defnyddio 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 Cyffordd Star, Star

Yn dilyn datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn bresennol wrth i'r cais gael ei ystyried a'i benderfynu.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygiad fod y cais yn un i ryddhau amod (16) (manylion am raglen o waith archeolegol). Roedd yn cael ei ystyried yn angenrheidiol cynnwys yr amod er mwyn diogelu buddiannau archeolegol lleol. Mae Cynllun Ymchwilio Ysgrifenedig ar gyfer Briff Goruchwyllo Archeolegol wedi ei gyflwyno gyda'r cais cynllunio ac mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd ac Ynys Môn wedi cadarnhau bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac hefyd wedi cadarnhau y gellid rhyddhau amod (16) o ganiatâd cynllunio 41LPA1041/FR/TR/CC.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Dymunodd y Cynghorwyr T LI Hughes MBE, Bryan Owen a Robin Williams iddo gael ei gofnodi eu bod wedi atal eu pleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 FPL/2019/13 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i gadw anifeiliaid a storio peiriannau a bwyd ynghyd ag adeiladu trac mynediad llain caled ar dir ger Mast Teleffon, Nebo.

Yn dilyn datgan diddordeb a oedd rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Richard O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

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

Dywedodd y Cadeirydd fod e-bost wedi dod i law gan Aelod Lleol (a oedd wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu ac wedi gadael y cyfarfod tra ystyriwyd y cais) yn gofyn am ymweliad safle gan ei fod o a'r gymuned leol yn ystyried bod y cais yn dderbyniol o ran amwynder gweledol a'i fod yn cyd-fynd â'r agwedd wledig.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle'n unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddwyd.

12.7 FPL/2019/6 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd ysgol bresennol i waith cynhyrchu bleinds ffenestri (Dosbarth B2) yn Ysgol Gynradd Llanfaethlu, Llanfwrog.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn berchen i'r Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer newid defnydd y cyn ysgol gynradd yn ddefnydd busnes (Dosbarth B2) ar gyfer cynhyrchu bleinds ffenestri. Mae'r busnes presennol wedi'i leoli ym mhentref Bryngwran a'r cynnig yw i adleoli dau aelod o staff i'r uned newydd a rhagwelir y bydd dwy swydd newydd yn cael eu creu ar ôl sefydlu'r uned newydd. Nododd fod y Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd yn cefnogi ailddefnyddio a thrawsnewid adeiladau gwledig at ddibenion busnes yn amodol ar feini prawf penodol. Ni ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn effeithio ar unrhyw amwynderau nac eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.8 42C267A – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd presennol ynghyd a codi annedd newydd yn ei le yn Clai Bungalow, Pentraeth.

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

Dywedodd Dr Ewan Thomas (**yn siarad yn erbyn y cais**) ei fod yn cynrychioli gwrthwynebiadau dros 20 o gymdogion ac yn benodol y 3 eiddo agosaf i'r

annedd arfaethedig. Dywedodd ei fod yn ystyried yr adroddiad yn anghywir ac yn gamarweiniol pan mae'n nodi '*ac eithrio ffenestri Velux, nid oes unrhyw ffenestri ar y drychiad gogleddol.*' Dangosodd Dr Thomas y mapiau i'r Pwyllgor a oedd yn dangos y bydd trwch o ffenestri ar ochr ogleddol yr annedd arfaethedig. Cyfeiriodd at y ffaith y bydd ffenestr yn edrych dros ei eiddo ac i'w ystafell fyw ac ystafell wely yn benodol; bydd yr eiddo yn 22m i ffwrdd sydd dim ond 1m i ffwrdd o'r pellter preifatrwydd. Fodd bynnag, mae'r balconi tua'r de yn 19.5m i ffwrdd o 1 Parc Cae Coediog sy'n wynebu prif ffenestr olygfa, gardd a deciau. Mae adroddiad y Swyddog yn awgrymu y bydd y gwrych a'r coed presennol yn cynnal eu preifatrwydd ond mae'n amlwg y bydd yn cael effaith andwyol o ran edrych drosodd.

Cyfeiriodd Dr Thomas ymhellach at yr Ysgubor Wair ac Anifeiliaid yn Fferm Clai Coediog; ma gan yr ysgubor ffenestr fawr sy'n rhoi golau dydd ac awyriad ond bydd y datblygiad arfaethedig yn achosi rhwystr i'r ysgubor. Yn dilyn hynny fe gyfeiriodd at y Bloc Stablau yn Fferm Clai Coediog a dywedodd fod y bloc stablau yn rhannu'r un sylfeini concrid â'r bwthyn presennol a phan fydd yr annedd bresennol yn cael ei dymchwel, bydd hynny'n ansefydlogi sylfeini'r stablau.

Dywedodd Dr Thomas hefyd fod yr annedd yn Clai Bungalow ar hyn o bryd yn strwythur un llawr ac y bwriedir adeiladu annedd fawr tair ystafell wely gydag ail lawr a'i ddwbl uchder a hyd yr adeilad presennol sydd, fe ystyrir, yn eithafol ar gyfer plot mor fychan. Dywedodd nad oeddent fel cymdogion yn gwrthwynebu datblygiad newydd ar y safle ond bod ganddynt bryderon am natur a maint y cais a'i effaith ar y gymdogaeth.

Dywedodd Ms Sioned Edwards (**a oedd yn siarad o blaid y cais**) fod y cais yn un i ddymchwel yr annedd presennol yn Clai Bungalow ac i godi annedd deulawr ar y safle. Mae'r safle o fewn ffin datblygu Pentraeth felly mae'r egwyddor ar gyfer datblygu ar y safle eisoes wedi'i sefydlu fel un derbyniol hyd yn oed pe na byddai annedd yn bodoli ar y safle. Cyflwynwyd y cais gwreiddiol yn 2017 ond oherwydd pryderon y Swyddog Cynllunio am raddfa'r annedd, cafodd y cais ei dynnu'n ôl er mwyn gallu ymateb i'r pryderon hynny. Diwygiwyd y cais drwy leihau lefel y tir a lleoli'r annedd 1.2m yn is na lefel y byngalo presennol. Mae'r cynllun diwygiedig yn sicrhau gostyngiad sylweddol yn effaith graddfa'r annedd arfaethedig a'i effaith gweledol o Lôn Clai. Mae Swyddogion yr Adran Amgylchedd Adeiledig wedi asesu'r cais ac wedi dod i'r casgliad na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar gymeriad yr AHNE. Nododd fod gwrthwynebiadau gan gymdogion cyfagos yn Penrhos Cottage, Fferm Clai Coediog ac 1 Parc Clai Coediog ac mae adroddiad y Swyddog Cynllunio yn amlinellu bod gwerthusiad manwl wedi'i gynnal i effaith posibl y datblygiad ar anheddau cyfagos.

Dywedodd Ms Edwards fod y gwrthwynebydd i'r cais yn y cyfarfod hwn, sy'n byw yn Penrhos Cottage, wedi codi pryderon o ran edrych drosodd o ganlyniad i'r datblygiad. Mae lleoliad Penrhos Cottage 22m i ffwrdd o ffin safle'r cais ac mae ffordd a gwrych aeddfed ar hyn ffin Penrhos Cottage a fyddai'n lleihau'r risg o edrych drosodd. Gan fod eiddo eraill ar hyd Ffordd Clai mae yna eisoes elfen o edrych dros Penrhos Cottage. Mae adroddiad y

Swyddog Cynllunio yn casglu bod pellter digonol rhwng yr annedd arfaethedig a'r anheddau agosaf yn 1 Parc Clai Coediog a Fferm Clai Coediog; ystyrir na fydd y cais yn cael effaith andwyol ar amwynder y ddau eiddo. Nododd, fel Asiantau Cynllunio i'r ymgeisydd, eu bod wedi ymgynghori'n fanwl â'r Swyddog Cynllunio er mwyn sicrhau bod y cais yn dderbyniol a bod yr amodau o fewn yr adroddiad yn dderbyniol i'r ymgeisydd.

Holodd y Cynghorydd John Griffith a oedd ôl troed yr annedd arfaethedig yn llawer mwy na'r eiddo presennol. Ymatebodd Ms Edwards fod y polisi am amnewid eiddo yn nodi fod angen i annedd fod o faint tebyg y tu allan i ffiniau datblygu ond mae'r cais hwn y tu mewn i'r ffin datblygu.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, fod y Swyddog yn nodi fod safle'r cais o fewn ffin datblygu Pentraeth, fodd bynnag roedd yn anghytuno ac yn ystyried bod lleoliad Clai Bungalow ar ffin y lleoliad cefn gwlad. Cyfeiriodd at Feini Prawf 6 o bolisi TAI 12 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) sydd dweud bod angen i anheddau sy'n disodli rhai eraill i gael eu hadeiladu ar yr un ôl troed ag anheddau presennol yng nghefn gwlad ac ni ddylent gael effaith weledol andwyol sy'n sylweddol fwy na'r hyn sydd eisoes yn bodoli. Dywedodd y Cynghorydd Williams fod angen cymryd egwyddorion cynaliadwyedd i ystyriaeth ynghyd ag anheddau cyfagos ac mae'r datblygiad hwn yn agos iawn i ardal AHNE.

Holodd y Cadeirydd a oedd yna anheddau eraill o faint tebyg i'r datblygiad arfaethedig hwn yn yr ardal. Ymatebodd y Cynghorydd Ieuan Williams bod stad o fyngalos bach gerllaw a bod yr eiddo eraill ar Lôn Clai wedi eu cuddio o'r golwg ac nad ydynt yn debyg i'r datblygiad arfaethedig hwn; roedd yn ystyried na fyddai'r cais hwn yn cyd-fynd â'r ardal.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â'r adeilad allanol a chodi annedd newydd ddeulawr a garej sengl yn Clai Bungalow, Pentraeth. Dywedodd fod adroddiad y Swyddog Cynllunio yn rhestru'r prif ystyriaethau cynllunio a'r pryderon a dderbyniwyd mewn perthynas ag edrych drosodd a'r effaith ar amwynderau cymdogion. Mae'r annedd arfaethedig yn fwy o ran maint na'r annedd bresennol a'r bwriad yw gostwng lefel y safle er mwyn lleihau'r effaith ar eiddo cymdogion. Mae'r annedd ddau lawr arfaethedig yn cael ei fesur 20.4 metr x 8.7 metr gydag uchder cyffredinol o tua 7.3 metr o lefel y llawr fel y nodir o fewn yr adroddiad. Mae'r annedd bresennol yn mesur 151 metr sgwâr ac mae'r annedd arfaethedig yn mesur 177 metr sgwâr; roedd dyluniad a mesur yr annedd arfaethedig ar gael i'r Pwyllgor. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd fod yr annedd arfaethedig yn un o ddyluniad cyfoes â tho llechi a bod llawer iawn o wydr yn y cynllun. Nododd fod adeilad yn sownd i gefn yr eiddo presennol ac mae rhybudd wedi'i roi i berchennog yr adeilad yn unol â rheoliadau cynllunio. Mae sylwadau wedi eu derbyn gan berchennog yr adeilad o ran effaith y gwaith cloddio ond materion sifil yw'r rhain rhwng y partïon perthnasol. Mae'r Aelod Lleol wedi cyfeirio at baragraff 7 polisi cynllunio TAI13 o fewn y CDLI o ran datblygiadau y tu allan i ffiniau datblygu a'r ffaith y dylent fod o faint tebyg i anheddau presennol ond mae'r cais hwn o fewn ffin datblygu Pentraeth ac mae ei ailddatblygu yn dderbyniol.

Fodd bynnag, derbynnir fod y cais yn un am eiddo dau lawr cyfoes ond fe'i ystyrir yn dderbyniol ac mae'n parchu prif ystyriaethau polisiau lleol a chenedlaethol. Mae'r effaith ar yr AHNE lleol hefyd wedi'i asesu ac ystyrir na fyddai'n cael effaith negyddol ar yr ardal. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Vaughan Hughes at adroddiadau'r Swyddog Cynllunio sy'n nodi bod bwriad i'r annedd arfaethedig fod ar lefel is ond holodd, petai caniatâd yn cael ei roi, a fyddai hyn yn digwydd mewn gwirionedd. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod gostwng lefel yr annedd arfaethedig yn rhan o'r cais sydd gerbron y Pwyllgor.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Robin Williams at sylwadau'r gwrthwynebydd i'r cais y gallai sylfeini'r adeilad/ysgubor cysylltiedig gael eu heffeithio arnynt. Holodd a ddylai'r mater hwn fod o unrhyw ystyriaeth i'r Pwyllgor cyn i'r cais gael ei benderfynu arno. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fel yr adroddwyd eisoes, bod rhybudd wedi'i roi i berchennog yr adeilad cyfagos a'r stablau gerllaw a bod effaith y datblygiad arfaethedig ar yr adeiladau hyn yn fater sifil.

Holodd y Cynghorydd Eric W Jones am effaith y datblygiad ar y ffordd gul yn y lleoliad hwn a'r effaith ar eiddo cyfagos. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i ddymchwel adeilad ac i adeiladu annedd yn ei lle felly na fydd cynnydd yn lefel y traffig ar y briffordd.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at sylwadau'r gwrthwynebydd o ran materion edrych drosodd a pha mor agos yw'r adeiladau cyfagos. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr holl adeiladau ger y datblygiad arfaethedig wedi eu rhestru a bod pellteroedd wedi eu cofnodi o fewn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Nododd, o fewn unrhyw amodau caniatâd, y bwriad yw bod sgriniau'n cael eu codi ar falconïau'r anheddau; bydd angen amod ychwanegol ar gyfer sgrinio ychwanegol ar yr ochrau dwyreiniol a gorllewinol er mwyn lliniaru unrhyw effeithiau edrych drosodd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod amod ychwanegol ar gyfer sgrinio ychwanegol ar ddrychiad gorllewinol a dwyreiniol y balconi.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**