

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 7 Ebrill 2021

<b>YN BRESENNOL:</b>	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Robin Williams (Is-Gadeirydd) ( <i>ar gyfer y cyfarfod hwn</i> )  Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams.  Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Llinos Medi (cais 12.1), y Cynghorwyr Alun Roberts a Carwyn Jones (cais 12.2), y Cynghorydd Bryan Owen (cais 12.4)
<b>WRTH LAW:</b>	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ) Swyddog Cynllunio (JR) Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
<b>YMDDIHEURIADAU:</b>	Y Cynghorydd Richard Owain Jones
<b>HEFYD YN BRESENNOL:</b>	Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH), Mr Gareth Wyn Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol)

---

Yn absenoldeb yr Is-Gadeirydd, etholwyd y Cynghorydd Robin Williams i wasanaethu fel Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor yn unig.

### 1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb gan y Cynghorydd Richard Owain Jones, Is-Gadeirydd y Pwyllgor.

### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorydd John Griffith mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.3 a 12.2 ar y rhaglen.

Gwnaed datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorydd Kenneth Hughes mewn perthynas â chais 12.2 ar y rhaglen.

### 3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

#### **4 YMWELIADAU SAFLE**

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau rhithwir â safleoedd a gynhaliwyd ar 17 Mawrth, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar ddiwygio'r rhestr o'r rheini a oedd yn bresennol i gynnwys y Cynghorydd Eric Jones.

#### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

'Roedd dau o siaradwyr cyhoeddus a oedd wedi cofrestru i siarad mewn perthynas â chais 12.1.

#### **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

#### **7 CEISIADAU'N CODI**

##### **7.1 FPL/2021/7 – Cais llawn i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol ynghyd â gosod ffos gerrig ar dir yn Prysan Fawr, Bodedern.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 17 Mawrth, 2021.

*Gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, nid oedd y Cynghorydd John Griffith yn bresennol ar gyfer y drafodaeth na'r bleidleisio arno.*

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn gais ôl-weithredol i gadw a chwblhau'r sied amaethyddol sydd wedi'i chodi ar y tir, ynghyd â gosod ffos gerrig. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad, roedd un llythyr gyda sylwadau wedi'i dderbyn sy'n codi'r materion sydd yn cael sylw yn yr adroddiad. Mae'r adeilad sy'n destun y cais wedi'i godi'n rhannol y tu ôl i'r Adeiladau Rhestredig Gradd II sy'n rhan o grŵp fferm cyflawn gyda'r eiddo, ac er gwaethaf pryderon cychwynnol am yr effaith ar yr adeiladau rhestredig oherwydd lliw'r cladin ar yr adeilad, mae Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor wedi cadarnhau ers hynny bod y cynllun yn dderbyniol yn dilyn diwygiadau a fydd yn gweld yr adeilad yn cael ei orffen mewn cladin allanol llwyd yn hytrach na gwyrdd a fydd yn lleihau ei effaith yn erbyn yr adeilad rhestredig. Nid yw'r Ymgynghorydd Tirwedd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau gan ei fod yn ystyried y bydd lleoliad a maint yr adeilad, ynghyd â'r defnyddiau i'w adeiladu, yn sicrhau math o ddatblygiad sy'n cydweddu'n dda â'r dirwedd tra hefyd yn gydnaws â'r adeiladau rhestredig sydd gyferbyn â safle'r cais. Yn amodol ar ddefnyddio'r deunydd cladin allanol fel yr argymhellwyd gan yr Ymgynghorydd Treftadaeth, mae'r argymhelliad felly yn un o gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cysylltwyd ag ef mewn perthynas â phryderon ynghylch agosrwydd y sied amaethyddol at yr adeiladau rhestredig a'i fod yn ddiolchgar i'r Pwyllgor am gytuno i'r cais am ymweliad rhithwir â'r safle gan ei fod yn credu ei fod yn briodol - oherwydd bod hwn yn gais ôl-weithredol a bod y sied wedi'i chodi'n rhannol - i'r Aelodau gael golwg ar safle'r cais drostynt eu hunain. Ar ôl gweld y safle a'r cynnig yn yr ymweliad rhithwir, 'roedd yn cytuno ag asesiad y Swyddog, ac er bod y sied yn agosach at yr adeiladau rhestredig nag y byddai wedi bod efallai pe dilynwyd y broses gynllunio gywir,

nid oedd yn credu bod ei heffeithiau yn cyfiawnhau gwrthod y cais ac felly roedd yn hapus i gynnig cymeradwyo'r cais. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

### **Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

#### **7.2 FPL/2020/164 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd o'r adeilad allanol i lety gwyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yn Bwthyn Lleiniog, Penmon, Biwmares**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 3 Mawrth, 2021, penderfynwyd bod angen ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rithwir ar 17 Mawrth, 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol fod y cynnig wedi bod yn destun pryder mawr yn lleol am nifer o resymau gan gynnwys ei leoliad o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig a'r effeithiau ar yr ardal honno; cyflwr gwael y ffordd sy'n rhedeg heibio'r safle a'r effaith bellach arni yn sgil cynnydd tebygol yn y traffig i'r datblygiad, ac erydiad y tir rhwng safle'r cais a'r arfordir gerllaw sy'n awgrymu y gallai'r datblygiad fod mewn perygl yn y dyfodol. Gan gyfeirio at y ffaith bod dau gais arall ar y safle hwn yn destun ymchwiliadau gorfodaeth ar hyn o bryd, gofynnodd y Cynghorydd Roberts a yw'n briodol i'r Pwyllgor fod yn penderfynu ar y cais hwn ar hyn o bryd ynteu a ddylid gohirio ystyried y cais hyd nes y ceir canlyniad yr ymchwiliadau hynny a all fod â goblygiadau i'r cynnig.

Adleisiodd y Cynghorydd Carwyn Jones, a oedd hefyd yn Aelod Lleol, y teimladau uchod gan dynnu sylw at y ffaith, fel y dangosodd yr ymweliad rithwir â'r safle, fod llawer o weithgaredd ar y safle, a chyda thri chais cynllunio yn mynd rhagddynt mae'n dod yn ddatblygiad sylweddol; mae yna deimlad yn lleol bod y datblygiad yn cael ei gyflwyno fesul tipyn a cham wrth gam yn lle cyflwyno un cais cyfansawdd a fyddai'n caniatáu asesu'r effaith ar yr AHNE yn well. Mae materion diogelwch priffyrdd hefyd yn bryder gan fod y gweledd i'r chwith o'r fynedfa i'r safle yn wael, ac mae pobl leol wedi eu cythruddo ymhellach yn sgil cau llwybr cyhoeddus y gwneir defnydd helaeth ohono. Ychydig iawn o ymgysylltu a fu gyda'r gymuned leol ac mae pobl leol yn meddwl bod y datblygwr yn gyffredinol yn eu diystyru'n llwyr.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, er na wnaed unrhyw sylwadau yn dilyn y broses gyhoeddusrwydd, fod pryderon yn lleol ynghylch y cynnig fel y cawsant eu cyfleu gan yr Aelodau Lleol. Mae safle'r cais wedi'i leoli yn y cefn gwlad agored mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig. Mae'r adeilad allanol sy'n destun y cais yn adeilad rhestredig gan ei fod yn adeilad cwrtil y tu ôl i'r prif Adeilad Rhestredig, Maenor Lleiniog. Cydnabyddir pryderon y gymuned leol ynghylch gweithgareddau ar safle'r cais gan gynnwys gwaith ar strwythurau a allai fod angen caniatâd adeilad rhestredig ac mae'r rhain yn cael sylw ar hyn o bryd. Gan dderbyn bod ceisiadau eraill mewn perthynas â'r safle yn mynd rhagddynt ar hyn o bryd, rhaid ystyried pob cais yn unigol ac yn ôl ei rinweddau ei hun, ac er y gall fod materion y bydd angen cymryd camau gorfodaeth yn eu cylch, nid oes unrhyw arwydd bod gwaith yn cael ei wneud ar yr adeilad sy'n destun y cais. Pan fo gweithgaredd anawdurdodedig, gall ymchwiliadau gorfodaeth gymryd wythnosau lawer, gan olygu y gallai gohirio'r cais nes bod y broses honno wedi'i chwblhau arwain at oedi annerbyniol wrth benderfynu ar y cais. Mae Polisi TWR 2 sy'n delio â llety gwyliau yn nodi y caniateir cynigion ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun a golwg, ac ar yr amod hefyd eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol. Ystyrir bod y cynnig yn unol â darpariaethau Polisi TWR 2 a'i fod mewn lleoliad cynaliadwy; nid ystyrir ychwaith y bydd y datblygiad yn arwain at effaith annerbyniol ar gymeriad na golwg yr adeilad rhestredig a'r AHNE ddynodedig. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiadau ac ni chodwyd unrhyw faterion pan archwiliwyd y fynedfa a'r ffordd fel rhan

o'r ymweliad rhithwir â'r safle. Mae caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer y datblygiad hwn wedi'i roi ac felly'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i gwestiynau ynghylch sut y byddai'r cynnig o fudd i'r gymuned leol ac yn cefnogi'r economi leol yn unol â disgwyliad Polisi PS14, eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y derbynir bod creu llety twristiaeth o ansawdd uchel yn hwb i'r economi leol trwy ddod â refeniw ychwanegol i'r ardal leol; mewn ymateb i ymholiad pellach ynghylch y ddarpariaeth o lety o'r fath yn yr ardal, cadarnhaodd y Swyddog fod cynllun busnes wedi'i gyflwyno gyda'r cais i asesu hyfywedd y cynllun a'i fod yn darparu digon o fanylion i fodloni gofynion maen prawf (v) Polisi TWR 2.

Wrth ystyried y cais, cyfeiriodd sawl aelod at fater diogelwch priffyrdd yn benodol a gofynnwyd a yw'r llain welededd wrth edrych i'r chwith o'r fynedfa yn cydymffurfio â safonau priffyrdd.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod y cynllun yn dangos bod y troad yn y ffordd i'r chwith o'r safle rhwng 60 a 70m o'r fynedfa ac y byddai angen rhyw syniad o gyflymder traffig ar y rhan hon o'r briffordd fel y cadarnhawyd gan arolwg cyflymder er mwyn gallu darparu cyngor ynghylch digonolrwydd y llain welededd ac nad oedd y wybodaeth hon ar gael iddo ar hyn o bryd ac nad oedd y mater wedi'i godi mewn dogfennau blaenorol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais eisoes yn cynnwys unedau gwyliau a bod y cais yn cynnwys trosi un adeilad allanol yn uned wyliau a fydd yn defnyddio'r fynedfa bresennol; ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan yr Awdurdod Priffyrdd wrth ddelio â'r cais. Mewn ymateb i gwestiwn ynghylch cyfeiriad yr Aelod Lleol at erydiad tir, cadarnhaodd y Swyddog nad yw'r adroddiad yn crybwyll erydiad tir na llifogydd ac nad oes unrhyw faterion o'r fath wedi dod i'r amlwg fel rhan o'r ymgynghoriadau.

Yn absenoldeb gwybodaeth bendant ynghylch digonolrwydd y llain welededd o'r fynedfa i'r safle a'r goblygiadau ar gyfer diogelwch priffyrdd, roedd y Pwyllgor am ohirio dod i benderfyniad ynghylch y cais hyd nes y derbynir y wybodaeth hon. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio ystyried y cais i'r perwyl hwn ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

**Penderfynwyd gohirio'r penderfyniad ar y cais er mwyn i'r Pwyllgor dderbyn gwybodaeth am y lleiniau gwelededd o fynedfa safle'r cais.  
(Ataliodd y Cynghorydd Eric Jones ei bleidlais)**

### **7.3 FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Y Bryn, Llanfaethlu**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Mawrth, 2021, penderfynodd y Pwyllgor y dylid ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad rhithwir ar 17 Mawrth, 2021.

*Gan ei fod wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, nid oedd y Cynghorydd John Griffith yn bresennol ar gyfer y drafodaeth na'r bleidlais arno.*

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais am 9 annedd a bod dau ohonynt yn fforddiadwy, a bod safle'r cais ar dir ger stad breswyl Y Bryn ac y ceir mynediad i safle'r cais trwy'r stad hefyd. Mae caniatâd cynllunio eisoes ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar y safle hwn ac ystyrir bod y cais cyfredol am 3 uned arall i wneud cyfanswm o 9 uned yn dderbyniol o ran dyluniad, golwg ac effaith ar fwynderau preswyl cyfagos. Mae'r safle datblygu arfaethedig hefyd yn agos i dri adeilad rhestredig yng Nghapel Ebenezer; fodd bynnag, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn niweidio arwyddocâd yr adeiladau hyn nac yn

effeithio ar yr AHNE sydd yn agos i'r gogledd lle mae'n cwmpasu rhan o'r anheddiad. Derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau ac ymdrinnir â hwy yn yr adroddiad. Mae'r rhain yn cynnwys pryderon ynghylch mynediad a draenio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynllun o safbwynt priffyrdd yn ddarostyngedig i'r amodau cynllunio a gynigiwyd. Er bod pryderon wedi eu codi ynghylch digonolrwydd y system draenio dwr budr, dim ond 3 uned breswyl y mae'r cais yn eu hychwanegu at y chwech sydd eisoes wedi'u cymeradwyo ac nid oes gan Dwr Cymru wrthwynebiadau ar y sail hon. Mae pryderon pellach ynghylch y trefniadau draenio dŵr wyneb - mae strategaeth ddraenio wedi'i chyflwyno gyda'r cais ac mae Ymynghorydd Draenio'r Cyngor wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor ar yr amod bod yr allfa ar gyfer y system dŵr wyneb yn briodol, ac nad yw'n wahanol i'r gyrchfan bresennol ar gyfer dŵr ffo wyneb a bod y gyfradd dŵr ffo ar gyfer safle maes glas wedi cael ei chymhwyso i'r datblygiad arfaethedig. Yn ogystal, mae'r datblygiad yn amodol ar gytundeb y SAB (Corff Cymeradwyo Draenio Cynaliadwy) sydd yn broses ar wahân. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol ar gyfer darparu dwy uned fforddiadwy.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes ar y sail bod y Swyddogion yn fodlon â'r trefniadau draenio, sef y materion a oedd yn peri'r prif bryder yn lleol.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad ac yn amodol hefyd ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned fforddiadwy.**

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY**

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

**10.1 VAR/2020/57 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (06) (Manylion Draenio), amod (09)(Newidiadau Strwythurol) ac amod (10) (Datblygiad i'w wneud yn gwbl unol â'r cynlluniau / dogfennau a dderbyniwyd) o ganiatâd cynllunio rhif 28C202C: Cais llawn i newid defnydd stabil i annedd, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc carthion er mwyn cyflwyno gwybodaeth draenio ar ôl cychwyn gwaith a newidiadau i'r cynlluniau oedd eisoes wedi eu caniatáu yn Tŷ Newydd Bach, Llanfaelog, Tŷ Croes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Dyweddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i newid amodau caniatâd a roddwyd eisoes i drosi stabil yn annedd er mwyn caniatáu cyflwyno manylion draenio ar ôl i'r gwaith ddechrau, newidiadau strwythurol pellach a diwygiadau i'r estyniad. Mae gwaith ailadeiladu ychwanegol wedi'i wneud o amgylch rhai o'r agoriadau ffenestri na chawsant eu nodi o'r blaen fel rhai i'w hailadeiladu yn yr arolwg strwythurol gwreiddiol; diweddarwyd yr arolwg strwythurol i adlewyrchu'r adeilad fel y mae ar hyn o bryd. Mae'r estyniad sydd wedi'i adeiladu hefyd yn wahanol i'r un a gymeradwywyd fel y mae'r adroddiad yn ei nodi.

Fodd bynnag, ystyrir bod y newidiadau yn dderbyniol ac na fyddent yn cael dim mwy o effaith ar eiddo preswyl cyfagos na'r cynllun a gymeradwywyd. Er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu ar y Cyd Lleol, y sefyllfa wrth gefn yw bod gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd a roddwyd eisoes a bod hynny felly wedi diogelu'r caniatâd ac, o gofio bod y diwygiadau i'r cynllun yn dderbyniol, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Kenneth Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

**10.2 VAR/2021/8 – Cais o dan Adran 73a i ddiwygio amod (16) (Cynlluniau wedi'u cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 45C133B (codi 3 annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn diwygio'r cynlluniau ar dir ger Bryn Felin, Niwbwrch.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i amrywio'r amodau cynllunio er mwyn diwygio'r cynlluniau ar gyfer plot 3 i droi'r garej ar y llawr gwaelod yn ystafell wely a gosod 2 ffenestr ychwanegol i astudfa ar y llawr gwaelod ac ystafell wely ar y llawr cyntaf. Mae'r rhan fwyaf o safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Niwbwrch ac o'r herwydd mae'r cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, oherwydd y sefyllfa wrth gefn yn sgil y caniatâd cynllunio a roddwyd eisoes ac sydd wrthi'n cael ei weithredu, ac oherwydd yr ystyrir bod y newidiadau a gynigir i'r cynllun yn rhai bychan ac yn dderbyniol, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad ac yn amodol hefyd ar dderbyn y wybodaeth sy'n weddill fel y disgrifir yn yr adroddiad ac ymatebion gan yr ymgynghorion sydd eto i ymateb.**

**10.3 VAR/2021/11 – VAR/2021/11 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 36C320A a MAO/2018/3 (Codi annedd) er mwyn newid y dyluniad diwygiedig yn Tŷ Uchaf, Llangristiolus**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae swyddogion yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei gymeradwyo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fod Llangristiolus wedi'i nodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 4. Nid yw safle'r cais o fewn ffin ddatblygu Llangristiolus ac felly mae'n cael ei gategoreiddio fel un sydd yn y cefn gwlad agored. Fodd bynnag, mae gwaith wedi cychwyn dan y caniatâd blaenorol sydd wedi diogelu'r caniatâd a rhoddwyd tystysgrif defnydd cyfreithlon. Mae dyluniad diwygiedig arfaethedig yr annedd o ansawdd uwch na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol ac oherwydd ei fod yr un fath â ffurf y datblygiadau yn yr ardal gyfagos bydd yn cyd-fynd yn well â nhw. Ar sail y sefyllfa wrth gefn a'r manylion dylunio gwell, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Kenneth Hughes, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

## **11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

### **11.1 HHP/2021/12 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Llain Farged, Ffordd Eleth, Moelfre**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol sy'n gweithio yn yr Awdurdod Lleol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn un i godi estyniad unllawr yng nghefn yr eiddo i ddarparu lle ar gyfer ystafell haul ynghyd â chodi estyniad ochr deulawr. Mae'r safle wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored a chan ei fod yn gymharol ynysig ei natur nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar fwynderau preswyl na'r ardal ehangach. Fel rhan o ddatblygiad y safle bydd y llwybr troed cyhoeddus yn cael ei wyro ac er bod deiseb yn gwrthwynebu ac arni 5 llofnod wedi'i derbyn sy'n gwrthwynebu'r cynllun ar y sail hon, nid yw gwro'r llwybr troed yn rhan o'r cais cynllunio a rhoddwyd caniatâd eisoes i'r gwriad gan yr Awdurdod Priffyrdd o dan drefn ar wahân. Gan na chodwyd unrhyw wrthwynebiadau i'r estyniadau arfaethedig, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad.**

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 FPL/2021/10 – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi modurdy ar dir ger Bron Castell, Llanfairynghornwy**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i Aelod Lleol ei alw i mewn oherwydd pryderon yn y gymuned leol ynghylch maint, lleoliad a dyluniad y garej.

Gofynnodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir o safle'r cais i gael gwell syniad o'r datblygiad yn ei gyd-destun.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad rhithwir â'r safle.

**Penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol.**

### **12.2 MAO/2021/1 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 34C304K/1/EIA/ECON er mwyn galluogi cychwyn gwaith ar blotiau ar wahân yn Safle B ar dir yng Ngholeg Menai, Llangefni**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan y bu cais 35C304K/1/ EIA/ ECON yn destun Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol ac fe'i penderfynwyd gan y Pwyllgor.

*Gan eu bod wedi datgan diddordeb yn y cais, nid oedd y Cynghorwyr John Griffith a Kenneth Hughes yn bresennol ar gyfer y drafodaeth na'r bleidlais arno.*

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y rhoddwyd caniatâd amlinellol yn 2017 ar gyfer 153 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â pharcio a gwaith cysylltiedig, a chaniatâd llawn ar gyfer canolfan beirianeg newydd, maes parcio, a man chwarae i blant a gwaith cysylltiedig fel rhan o gais hybrid. Dynodwyd y rhan honno o'r safle y rhoddwyd caniatâd amlinellol iddi fel Safle B ac roedd yn cynnwys pum plot ar wahân fel rhan o'r uwchgynllun. Mae'r ganolfan beirianeg newydd wedi'i chwblhau ers hynny ac mae dau gais materion a gadwyd yn ôl sy'n ymwneud ag elfen breswyl y caniatâd amlinellol wedi'u cyflwyno ac yn cael eu hystyried ar hyn o bryd. Mae geiriad yr amodau sydd ynghlwm wrth y caniatâd gwreiddiol yn cyplysu'r holl blotiau ar Safle B a thrwy hynny'n cyfyngu ar y gallu symud ymlaen i wneud gwaith ar rai plotiau cyn gwneud gwaith ar blotiau eraill neu i wneud gwaith ar y plotiau ar wahanol adegau. Ers rhoi'r caniatâd mae gan y plotiau bellach wahanol berchnogion ac mae datblygwyr eisiau dechrau gweithio ar wahanol adegau. Mae'r cais yn ceisio newid geiriad rhai o'r amodau ar y caniatâd amlinellol er mwyn iddynt fod yn berthnasol i blotiau penodol ac i ganiatáu i waith symud ymlaen ar rai plotiau ar adegau gwahanol i waith ar blotiau eraill. Nid yw'r diwygiadau yn golygu unrhyw newidiadau i sylwedd yr amodau nac i'r manylion y mae'n ofynnol eu cyflwyno ac felly fe'u hystyrir yn welliannau ansylweddol.

Amlygodd y Swyddog y cynigir mân newid pellach i eiriad amod (37) sef disodli'r cyfeiriad at "bob plot" a rhoi "plot perthnasol" yn ei le. Gyda'r newid ychwanegol hwn, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r newid ychwanegol i eiriad amod (37) fel y cafodd ei amlinellu.**

### **12.3 MAH/2021/2 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/300 er mwyn diwygio'r dyluniad yn 15 Coedwig Terrace, Penmon**

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan Wasanaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn ac mae ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais yn cael ei wneud i newid cynllun y ffenestri yng nghefn yr eiddo a fydd yn arwain at agoriad ehangach i'r drysau patio. Gan nad oes modd eu gweld o fannau cyhoeddus, nid ystyrir y bydd y diwygiadau arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar olwg na chymeriad yr anheddau na'r teras na mwynderau unrhyw eiddo cyfagos. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, ac eiliwyd gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

### **12.4 12.4 FPL/2020/191 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Rallt Gwta, Niwbwrch**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl i Aelod Lleol ei alw i mewn ac oherwydd bod safle'r cais yn cynnwys tir sy'n eiddo i'r Cyngor.



Dyweddodd y Cyngorydd Bryan Owen, Aelod Lleol, ar ôl darllen adroddiad y Swyddog, ei fod yn fodlon bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi a bod materion a allai fod wedi codi wedi cael sylw; felly ni allai weld unrhyw sail dros wrthod y cais ac roedd yn gefnogol iddo.

Dyweddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i godi annedd y tu ôl i Rallt Gwta gyda mynediad trwy stad Tan Rofft. Derbyniwyd gwrthwynebiadau i'r cynnig ar sail dyluniad, golwg a'i effaith ar fwynderau preswyl cyfagos ac ymdrinnir â hwy o fewn corff yr adroddiad. Mae'r cynnig ar gyfer tŷ deulawr 3 ystafell wely yr ystyrir bod ei ddyluniad a'i olwg, er gwaethaf y gwrthwynebiadau, yn gydnaws â'i gyd-destun, a hefyd â'r ardal ehangach. Ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau gan y Gwasanaeth Priffyrdd yn ddarostyngedig i'r amodau a argymhellir sy'n cynnwys gofyn i ddarparu troedffordd 1.8m o led i gerddwyr ar hyd ffyrntiad safle'r cais ar y briffordd gyhoeddus. Mae cynllun diwygiedig i adlewyrchu'r gofyn hwn yn cael ei hysbysebu ar adeg ysgrifennu'r adroddiad hwn. Ar yr amod na fydd unrhyw faterion newydd yn codi cyn i'r cyfnod cyhoeddusrwydd diweddaraf ddod i ben ar gyfer y cynllun diwygiedig ar 15 Ebrill, 2021, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i ymholiad am y cynnig mewn perthynas â thir sy'n eiddo i'r Cyngor, eglurodd y Swyddog fod y droedffordd a argymhellir i gerddwyr yn cwmpasu tir sy'n eiddo i'r Cyngor sy'n cynnwys ymyl y ffordd ac mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn hapus i'w weld yn cael ei ddatblygu fel llwybr troed cyhoeddus.

Cynigiodd y Cyngorydd Eric Jones, ac eiliwyd gan y Cyngorydd John Griffith, y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad ac ar yr amod hefyd na fydd unrhyw faterion newydd yn cael eu codi cyn y daw'r cyfnod cyhoeddusrwydd i ben ar 15 Ebrill 2021.**

## **13 MATERION ERAILL**

Nid ystyriwyd yr un cais o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Cyngorydd Nicola Roberts  
Cadeirydd**