

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 5 Awst 2020

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. Y Cynghorydd Richard A Dew – Aelod Portffolio – Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd.
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio (DFJ), Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ), Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW), Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (JAR), Swyddog Achos Arweiniol, Prosiectau Mawr (Amgylchedd) (AC) (ar gyfer cais 12.2), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Richard Owain Jones.
HEFYD YN BRESENNOL	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Peter Rogers (cais 7.2); Dafydd R Thomas (cais 7.1).

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn:-

Datganodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ddiddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.3 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Eric W Jones ddiddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen.

3 COFNODION

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Gorffennaf 2020.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Ni chynhaliwyd yr un ymweliad safle ers cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyflwynwyd sylwadau gan gefnogwyr a gwrthwynebwyr mewn perthynas â cheisiadau 7.2 a 11.2 a darllenwyd y sylwadau hyn yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 19C1231 – Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod asiant yr ymgeisydd, y bore hwnnw, wedi cynnig darn o dir yn Mountain View, Caergybi i breswylwyr lleol barcio eu cerbydau ac i ymateb hefyd i bryderon priffyrdd yn yr ardal. Mae'r ymgeisydd a'r Awdurdod Priffyrdd wedi cytuno i ohirio'r cais er mwyn caniatáu trafodaethau pellach ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ohirio ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD gohirio gwneud penderfyniad ar y cais am y rhesymau a roddwyd yn y cyfarfod.

7.2 FPL/2019/223 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn faes gwersylla pebyll tymhorol ar dir ger Pen-Wal Bach, Pen Lon, Niwbwrch

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

Adroddwyd y derbyniwyd llythyr yn gwrthwynebu'r cais gan Mr Richard Wyn Owen ar ran cymuned Pen Lon. Darllenwyd y llythyr yn y cyfarfod fel a ganlyn:-

'Mae cymuned Pen Lon yn gwrthwynebu'n gryf y cais cynllunio uchod i newid defnydd y cae amaethyddol presennol i fod yn faes gwersylla. Mae'r Adran Gynllunio wedi derbyn dros 30 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cynnig a derbyniwyd deiseb yn gwrthwynebu'r cais cynllunio hefyd gyda 46 o enwau arni. Mae Pen Lon yn bentrefan gwledig tawel sy'n adnabyddus am ei dawelwch. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol.

Llynedd, defnyddiodd perchnogion y tir y tir ar gyfer pebyll dan y rheol cynllunio dros dro 28 diwrnod. Methodd yr ymgeiswyr â chydymffurfio â'r rheol dros dro 28 diwrnod, gan ddefnyddio'r tir am dros 60 diwrnod. Roedd y sŵn o'r safle'n anhygoel a gellid clywed cerddoriaeth uchel, gweiddi a phobl yn yfed yn dod o'r safle rhwng 2 a 3 o'r gloch y bore. Roedd y traffig ychwanegol a gynhyrchwyd gan y maes pebyll y llynedd ar y lôn gul, ddi-ddosbarth gan y maes pebyll yn anhygoel. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd yn datgan y bydd ceir yn cael mynediad i'r safle o'r briffordd ac yn gadael ar y lôn ddi-ddosbarth sydd union gyferbyn â'r eiddo o'r enw 'Rushmead'. Mae lleoliad y safle hwn yn golygu y bydd pobl yn ddibynnol ar geir preifat i deithio gan nad oes cludiant cyhoeddus yn yr ardal. Bydd hyn yn cael effaith negyddol ar fwynderau'r eiddo hwn gan y bydd llif cyson o draffig yn gadael y safle, ynghyd â goleuadau prif lampau ceir yn y nos.

Yn ddamcaniaethol, fel enghraifft, os bydd 30 o wersyllwyr ar y safle ar unrhyw adeg, bydd hyn yn cynhyrchu hyd at 90 o deithiau mewn cerbydau bob dydd ar y lôn gul, ddi-ddosbarth, o ganlyniad i wneud nifer o deithiau bob dydd i'r siopau / y traeth / atyniadau lleol a theithiau gyda'r nos i gael pryd nos / mynd i fwytai yn yr ardal. Mae hyn wrth dybio na fydd y cerbydau'n dechrau defnyddio'r allanfa fel llwybr mynediad / mynedfa yn hytrach na'r fynedfa a awgrymir o briffordd yr A4080. Mae'r cynnig yn golygu lledu'r fynedfa bresennol i gerbydau sy'n gadael y safle a chael gwared â 68 metr o wrychoedd sydd eisoes yn bodoli i greu llain welededd. Bydd hyn yn golygu cael gwared â gwrych sy'n sgrinio'r safle'n naturiol. Wedi hynny byddai'r safle'n hynod o weladwy ac o fewn tua 30m i brif ddrychiadau eiddo preswyl cyfagos a byddai'r llygredd sŵn hyd yn oed yn waeth nag yr oedd dan y rheol dros dro a rhaid i mi bwysleisio fod y sŵn yn annioddefol gyda'r gwrych yn ei le. Mae Polisi Cynllunio PCYFF2 yn datgan y dylid gwrthod unrhyw gais a fyddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos.

Mae safle'r cais mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac yn enwog am ei harddwch a'i dawelwch. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith negyddol ar yr AHNE a byddai sŵn a gynhyrchir ar y safle'n cael effaith ar dawelwch naturiol yr ardal. Byddai cael gwared â 68m o wrychoedd sydd eisoes yn bodoli yn agor y safle a byddai'n andwyol i'r AHNE.

Nid yw'r safle hwn yn un o ansawdd uchel gan na chyfeirir at faint o bebyll a osodir ar y safle ac ni ddarparwyd unrhyw osodiad gyda'r cais cynllunio. Llynedd, roedd y safle'n edrych fel golygfa o ŵyl Glastonbury, gyda phebyll o bob maint, siâp a lliw wedi eu gwasgaru ar hap ymhobman. Ni chyfeirir at unrhyw gynigion tirlunio nac at unrhyw fath o driniaeth i derfynau safle'r cais. Pe byddai'r cais hwn yn cael ei ganiatáu, beth fyddai'n eu hatal rhag defnyddio

gweddill y cae ar gyfer gwersylla? Hoffwn dynnu sylw at y ffaith fod o leiaf 6 o gyfleusterau ar gyfer carafanau/pebyll o fewn radiws o filltir i safle'r cais. Mae un safle carafanau, a elwir yn 'Marram Grass', drws nesaf i'r safle hwn felly pam fod angen 7fed safle pebyll?

Roedd safle'r cais ar werth rhai blynyddoedd yn ôl; fodd bynnag, ni chafodd ei werthu gan na lwyddwyd i sicrhau'r pris yr oeddent yn dymuno ei gael amdano. Mae'r ymgeisydd yn ceisio cael caniatâd cynllunio yn fwriadol i wneud elw ariannol wrth werthu'r eiddo a'r tir. Mae dau feddiannydd lleol yn Pen Lon yn ymwybodol fod rhiant yr ymgeisydd wedi dweud 'mae'n ddiwerth fel tir amaethyddol, ond unwaith y caf ganiatâd cynllunio bydd o werth ffortiwn'. Rydym yn cymell y pwyllgor cynllunio i ddilyn argymhelliad y swyddogion a gwrthod y cais cynllunio. Byddai safle pebyll ar y safle hwn yn dinistrio cymuned Pen Lon, byddai'n cael effaith negyddol ar ein lles. Mae'r cais cynllunio'n groes i nifer o bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bydd yn cael effaith ar yr AHNE. Rydym yn ofni y byddai caniatáu / cymeradwyo datblygiad posib o'r fath yn annog ehangu'r safle yn y dyfodol neu'n annog cynnig llawer mwy am "barc tebyg i Haven", gan ddinistrio'r ardal yn llwyr. Gallai hyn hefyd agor y drysau i geisiadau eraill yn yr ardal yn y dyfodol a chreu cynsail. Rydym yn annog y pwyllgor i ddarllen yr holl lythyrau ac e-byst gan bobl leol yn gwrthwynebu'r cais gan ei fod yn bwysig iawn i ddyfodol yr ardal.'

Derbyniwyd llythyr gan yr ymgeiswyr, Mr Terry Usher a Mrs Jane Usher, yn cefnogi eu cais. Darllenwyd y llythyr i'r Pwyllgor, fel a ganlyn:-

'Symudom i ymuno â'n teulu yn Niwbwrch, wedi i fy mam gael ei gadael ar ei phen ei hun yma ar ôl marwolaeth fy nhad. Mae'r eiddo wedi bod yn y teulu am bron i 100 mlynedd, ac felly byddem wedi bod yn drist iawn o orfod ei werthu. Fodd bynnag, roedd rhaid i ni sicrhau y byddem yn gallu cynnal ein hunain yn ariannol, ac roedd y syniad o redeg safle gwersylla bychan i'n helpu i gyflawni hynny yn syniad a oedd yn ein cyffroi'n fawr. Mae gan y ddau ohonom swyddi rhan amser. Rydw i'n Gynorthwydd Gofal Plant ym Meithrinfa Prifysgol Bangor ac mae fy ngŵr yn yrrwr danfon nwyddau groser i gartrefi.

Ar ôl gwneud rhywfaint o ymchwil, rydym wir wedi ceisio sicrhau y gallwn lynu at y canllawiau a nodir ym Mholisïau TWR 3 a TWR 5; dim gormod o ardaloedd llawr caled, defnyddio adeiladau presennol, defnydd gwyliau yn unig, ac ati. Fel datblygiad ar gyfer pebyll yn unig, rydym yn teimlo ein bod yn cwrdd yn llawn â phob un o'r gofynion hyn. Cawsom arolwg ecolegol a ddaeth i'r casgliad mai ychydig iawn o effaith fyddai'r math o ddatblygiad yr ydym yn bwriadu ei wneud yn ei gael ar yr amgylchedd.

Lle bynnag yr oedd yn bosib, rydym wedi ceisio lleihau'r effaith y gallai'r newid defnydd ei gael ar eiddo cyfagos, drwy symud lleoliad y cae gwersylla o'r lleoliad arfaethedig gwreiddiol, fel nad yw'n union gerllaw Pen Lon bellach, gan greu rhyw fath o 'glustog' rhwng y cae gwersylla a Phen Lon. Rydym eisiau bod yn gymdogion da, a byddem yn gweithredu'n gyflym i fynd i'r afael ag unrhyw broblemau gyda'n cymdogion, pe byddai unrhyw rai'n codi.

Gan fod y datblygiad arfaethedig ar gyfer pebyll yn unig nid oes unrhyw gynlluniau i osod pwyntiau cysylltu â chyflenwad trydan, a byddai hyn yn amlwg yn fwy cyfeillgar o safbwynt ecolegol ac amgylcheddol.

Roedd yr adborth a gawsom y tymor diwethaf yn dangos fod pobl wir yn hoffi'r ffaith fod y safle ar gyfer pebyll yn unig. Rydym yn hapus iawn felly o gael hyn fel ein pwynt gwerthu unigryw, gan fod cymaint o safleoedd eraill yn rhoi blaenoriaeth i garafanau teithio a chartrefi modur. Rydym yn hapus i barhau gyda'r trefniant â ffermwyr lleol i ddefnyddio'r tir fel tir pori yn ystod misoedd y gaeaf pan fydd y safle ar gau. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith gadarnhaol ar yr economi leol a'r economi ehangach. Byddai'r datblygiad arfaethedig yn hyrwyddo'r ardal ac yn cefnogi atyniadau ymwelwyr eraill.

Mae Cynghorydd Lleol a rhai aelodau o Gyngor Cymuned Rhosyr yn cefnogi'r datblygiad arfaethedig. Rydym wedi cael llythyrau o gefnogaeth gan amryw o fusnesau lleol a deiseb yn cefnogi'r cais gan nifer fawr o bobl leol. Rhoddwyd y rhain i gyd i'r Cynghorydd Lleol ond gellir darparu manylion i chi os oes angen.

Rydym wedi dod i'r casgliad ei bod yn anorfod fod bwriadau pobl yn cael eu camddehongli mewn cymuned fechan fel ein cymuned ni ac yn sicr rydym wedi clywed rhai dehongliadau creadigol iawn o'r hyn yr ydym yn bwriadu ei wneud. Gallwn eich sicrhau mai ein unig fwriad yw gwneud yr hyn a nodir yn ein cais cynllunio, sef safle gwersylla sylfaenol, tymhorol ar gyfer pebyll yn unig, wedi'i reoli gennym ni ac yn eiddo i ni. Yn gyffredinol, teimlwn y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ased i Niwbwrch a'r ardal o gwmpas, ac yn ei ddangos mewn goleuni cadarnhaol iawn ac yn cynhyrchu canlyniadau da ar y cyfan ar gyfer ystod eang o bobl a'r ardal.'

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, fel Aelod Lleol, ei fod yn llwyr gefnogi'r cais gan mai unig ddymuniad yr ymgeisydd yw cael safle ar gyfer pebyll yn unig ac y byddai'n ased i'r ardal a bod busnesau lleol yn cefnogi'r cais. Cyfeiriodd at y sylwadau yn y llythyr yn erbyn y datblygiad yn datgan y byddai'n rhaid i bobl sy'n defnyddio'r safle gwersylla ddefnyddio eu ceir i deithio o amgylch yr ardal. Dywedodd y Cynghorydd Rogers fod pobl yn mwynhau cerdded ac nad ydynt yn ddibynol ar eu ceir. Ychwanegodd fod yr ymgeisydd wedi newid manylion y cynlluniau wedi i gyfnod yr ymgynghoriad cyhoeddus ddod i ben ym mis Chwefror 2020 ar ôl i'r cais gael ei wrthwynebu. Ar ôl newid y cynlluniau, dim ond 3 gwrthwynebiad a dderbyniwyd ac nid oedd yr un o'r ymgynghoreion statudol yn gwrthwynebu'r datblygiad. Dywedodd y Cynghorydd Rogers y dylid cefnogi'r ymgeiswyr gan fod aelodau eu teulu wedi bod yn aelodau gweithgar o gymuned Niwbwrch dros y blynyddoedd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn ymwneud â newid defnydd tir i fod yn safle gwersylla i'w ddefnyddio ar gyfer pebyll yn unig rhwng y Pasg a mis Hydref yn ystod unrhyw flwyddyn galendr. Roedd y cynlluniau diwygiedig a gyflwynwyd yn cynnig system un ffordd, gyda cherbydau'n cael mynediad i'r safle drwy fynedfa bresennol i gerbydau ar yr A4080, ac yn cael mynediad i'r cae amaethyddol drwy dir sydd dan reolaeth yr ymgeisydd. Byddent wedyn yn gadael y safle gan ddefnyddio'r lôn i'r gorllewin. Nodwyd nad

oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthwynebu'r cynnig i greu system un ffordd, pe gosodwyd amodau ar y caniatâd. Fodd bynnag, dywedodd yr ystyrir bod y cynnig yn annerbiniol oherwydd nid ystyrir ei fod o ansawdd uchel yn nhermau'r hyn a ddisgwylir dan bolisiâu cynllunio perthnasol, gan y byddai'n cael effaith annerbiniol ar yr AHNE, mwynderau preswyl ac ar sail cynaliadwyedd, fel y nodir yn yr adroddiad. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen ei fod yn Aelod Lleol a bod gwrthwynebwyr i'r cais wedi cysylltu ag o. Dywedodd y Cynghorydd Owen y byddai'n atal ei bleidlais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei wrthod gan nad oedd yn bodloni meini prawf cynllunio. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffiths gan y byddai'n cael effaith ar yr AHNE a mwynderau preswylwyr gerllaw.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a amlinellir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY Fforddiadwy

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 VAR/2020/14 – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau wedi'u Cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif VAR/2019/9 (Newid yr adeilad allanol i annedd) er mwyn newid deunydd y to o baneli metel i lechi yn Neuadd, Cemaes

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'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y gwneir y cais dan Adran 73 mewn perthynas â newid y deunydd to a gymeradwywyd o fetel i lechi naturiol. Ystyrir fod y newid hwn yn dderbyniol ac y bydd yn welliant cyffredinol i'r cynllun a gymeradwywyd. Fodd bynnag, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, caniateir trosti adeiladau traddodiadol i'w defnyddio fel eiddo preswyl dim ond os oes tystiolaeth na fyddai'n bosib defnyddio'r adeilad ar

gyfer cyflogaeth a'i fod yn darparu uned fforddiadwy ar gyfer angen lleol. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli i drosi'r adeilad allan yn annedd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwy ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 18C223M/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amodau (02) (manyllion draenio) a (06) (manyllion man pasio) o ganiatâd cynllunio rhif 18C223C (newid adeiladau allanol yn 8 bwthyn gwyliau) er mwyn cyflwyno gwybodaeth ar ôl dechrau datblygiad yn Caerau, Llanfairynghornwy

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'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod digon o amser ar ôl i weithredu'r caniatâd ac mae ymgylgoreion perthnasol yn ystyried bod y manyllion a gyflwynwyd yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig

10.3 VAR/2020/15 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (03) (bydd y datblygiad yn cael ei wneud yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd) o ganiatâd cynllunio rhif 36C49H (Newid defnydd ysgubor yn annedd, addasu ac ymestyn yr hen fwthyn diffaith a'i newid yn garej ynghyd â gosod tanc septig) er mwyn diwygio'r dyluniad yn Tithe Barn, Henblas, Bodorgan.

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'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer safle'r cais i newid ysgubor yn annedd ac i wneud addasiadau i'r bwthyn diffaith a'i droi'n garej. Nid ystyrir fod y cynlluniau diwygiedig yn llai ffafriol na'r rhai a gymeradwywyd yn barod.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.4 VAR/2020/28 – Cais dan Adran 73 ar gyfer amrywio amod (05) (manylion deunyddiau) (06) (manylion ffensys a waliau) (07) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o ganiatâd cynllunio 46C410H ar dir ger Garreg Fawr, Lôn Garreg Fawr, Trearddur

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'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'i fryd ar ei gymeradwyo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, y sefyllfa wrth gefn yw bod caniatâd cynllunio ar gyfer annedd marchnad agored yn bodoli'n barod ar safle'r cais. Mae'r manylion a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio'n dderbyniol a newidiwyd yr amodau i adlewyrchu'r wybodaeth a gyflwynwyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor LI Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 HHP/2020/82 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu, codi anecs ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn Erw Goch, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol ac yn cael ei gyflogi gan yr Awdurdod Lleol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Ar ôl datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Eric W Jones y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio - Amgylchedd Adeiledig a Naturiol, y bydd yr estyniad arfaethedig i'r eiddo'n darparu anecs ar ran gogleddol a dwyreiniol yr annedd bresennol ac yn golygu ymestyn y cwrtil presennol i'r cae cyfagos y mae'r ymgeiswyr yn berchen arno. Er mwyn lliniaru effaith colli gwrych, bydd rhaid i'r datblygwr gyflwyno cynllun plannu ac wedyn rheoli'r gwrych newydd fydd yn sgrinio i leihau unrhyw effaith weledol ac yn darparu buddion bioamrywiaeth. Cyflwynwyd cynllun rheoli traffig gyda'r cais sy'n cadarnhau y trefnir bod nwyddau'n cael eu danfon i'r safle rhwng 9.00am a 3.00pm er mwyn osgoi amseroedd pan fo plant yn cyrraedd a gadael yr ysgol gynradd

gyfagos. Y bwriad yw i'r ymgeiswyr symud i fyw i'r anecs arfaethedig ac y byddai eu merch a'i theulu'n symud i'r brif annedd. Mae gan wyres yr ymgeisydd anghenion arbennig ac mae'r ymgeiswyr yn cynorthwyo i ddarparu gofal bob dydd iddi ac yn cynorthwyo rhieni'r plentyn. Mae dyluniad a lleoliad y datblygiad yn dderbyniol dan bolisiâu cynllunio ac mae'n debyg o ran maint i'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y Cyngor Cymuned Lleol yn cefnogi'r cais a chynigiodd fod y cais yn cael ei gymeradwyo gyda'r amodau yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.2 OP/2019/17 – Cais amlinellol ar gyfer codi 30 annedd yn cynnwys manylion llawn y gosodiad a'r fynedfa yn Tre Angharad, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion ym mharagraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Darllenwyd llythyr gan asiant yr ymgeisydd yn cefnogi'r cais, fel a ganlyn:-

'Mae'r cynnig yma yn gais amlinellol ar gyfer codi 30 annedd ynghyd â manylion y fynedfa i'r safle sydd wedi'i leoli o fewn ffin ddatblygu Bodedern ac yn rhan o ddyfarniad tai T33 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Bydd chwech o'r anheddau arfaethedig yn gartrefi fforddiadwy ac mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau eu bod yn diwallu'r angen a nodwyd. Yn ogystal â'r angen cyffredinol am dai fforddiadwy, trefnodd Hwylusydd Tai Gwledig y Cyngor ddigwyddiad ym Modedern ar 29 Ionawr 2020 fel rhan o arolwg o'r angen am dai fforddiadwy yn y pentref. Galwodd nifer o drigolion lleol yn y digwyddiad ac fe wnaethant gadarnhau bod galw sylweddol am dai fforddiadwy a hefyd tai marchnad agored yn y pentref. Byddai'r datblygiad hwn yn mynd yn bell tuag at ddiwallu'r angen a nodwyd.

Dyluniwyd y safle'n ofalus i ddarparu cartrefi o ansawdd da gyda gerddi preifat a hefyd ardal ddigonol i gynnwys plannu coed a gwrychoedd ychwanegol a man chwarae o fewn y safle. Mae'r cynigion yn cynnwys cysylltiadau da i gerddwyr, gan gynnwys croesfannau i gerddwyr i sicrhau mynediad diogel i'r pentref. Mae'r safle mewn lleoliad da i gysylltu â'r prif amwynderau yn y pentref gan gynnwys ysgolion cynradd ac uwchradd, parciau hamdden, y siop, Swyddfa'r Post, yr eglwys, y dafarn a busnesau lleol eraill. Mae safleoedd bws hefyd o fewn pellter cerdded i'r safle. Bydd y safle'n ddeniadol i bobl leol ac mae llawer wedi datgan diddordeb yn barod gan fod y safle mor gyfleus ar gyfer yr ysgolion a mwynderau eraill. Mae cefnogaeth leol i'r datblygiad yn cael ei amlygu gan y ffaith mai nifer isel iawn sydd wedi mynegi pryder ynglŷn â'r cais. Nid yw'r Cyngor Cymuned Lleol wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r cais chwaith.

Bydd y datblygiad yn darparu cymysgedd o dai gan gynnwys cartrefi i deuluoedd a byngalos. Ystyrir bod y datblygiad yn cwrdd â chanllawiau newydd Llywodraeth Cymru ar fywyd ar ôl y pandemig sy'n ein hannog i ddarparu lleoedd a datblygiadau o ansawdd uchel. Y bwriad yw creu lleoedd a chartrefi lle mae pobl eisiau byw a gweithio yn eu cymuned a chael ansawdd bywyd da. Yn yr achos hwn, mae'r cyfleusterau cyfagos yn sicrhau y gall trigolion wneud y mwyaf o'r cyfleusterau fydd ar eu stepen drws heb orfod teithio mewn car yn ddyddiol ar gyfer teithiau hanfodol megis mynd i'r ysgol, siopau lleol ac ar gyfer hamdden.'

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais amlinellol yw hwn am 30 annedd, sy'n cynnwys 6 tŷ fforddiadwy, ynghyd â manylion llawn y gosodiad a'r fynedfa. Mae safle'r cais oddi fewn i'r ffin ddatblygu ac yn ffurfio rhan o'r dyraniad tai T33, sef tir a ddyrannwyd fel safle tai yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig i fynd i'r afael â phryderon preswylwyr lleol, a oedd yn cynnwys diwygio gosodiad y safle i sicrhau fod yr anheddau'n cydymffurfio â'r pellteroedd sy'n ofynnol dan y polisïau cynllunio. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig. Ychwanegodd fod yr argymhelliad o ganiatáu yn ddibynnol ar wneud cytundeb cyfreithiol Adran 106 bod 6 o'r anheddau ar y safle'n rhai fforddiadwy, bod darn o dir yn cael ei ddynodi fel ardal chwarae a bod cyfraniad o £12,557 yn cael ei wneud tuag at y ddarpariaeth addysg.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffiths y codwyd pryderon yn lleol ynghylch diogelwch disgyblion yr ysgol uwchradd sydd gyferbyn â'r safle arfaethedig. Gofynnodd y Cynghorydd Griffiths a yw'r Awdurdod Prifffyrdd wedi ystyried y cynnydd mewn traffig drwy bentref Bodedern a bod cerbydau yn gyrru gormod ger y safle. Ychwanegodd fod siop y pentref wedi'i lleoli yn agos at y safle, a ger tro cul yn y ffordd sydd eisoes yn creu problemau traffig. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Prifffyrdd) y cyflwynwyd Cynllun Rheoli Traffig gyda'r cais sy'n datgan na fydd effaith andwyol ar draffig drwy'r pentref.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn cynnig fod y cais yn cael ei gymeradwyo, gan y rhoddir cytundeb cyfreithiol Adran 106 ar y cais arfaethedig. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffiths.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad a chytundeb cyfreithiol Adran 106 fel y rhestrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11.3 FPL/2020/73 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs, estyniad i'r cwrtil ynghyd â chreu mynedfa amaethyddol newydd yn Parciau, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeiswyr yn gweithio yn y Gwasanaeth Cynllunio. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyniad dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Gan iddi ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol y penderfynwyd yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Mai 2020 i gymeradwyo cais i addasu ac ymestyn yr eiddo i gynnwys anecs, ynghyd ag ymestyn y cwrtil. Mae'r cais hwn yn ceisio sicrhau caniatâd i newid y dyluniad a'r gosodiad a gymeradwywyd ar gyfer yr estyniad, yn ogystal â chynyddu ardal estynedig y cwrtil a darparu mynedfa amaethyddol newydd i'r cae y bydd y cwrtil yn cael ei ymestyn iddo. Mae'r fynedfa newydd yn cynnig dyluniad addas fydd yn fodd mwy diogel o gael mynediad i'r cae, a'i adael, o gymharu â'r hyn sydd yno eisoes. Mae'r dyluniad diwygiedig yn cynnwys darparu balconi ar ddrychiad blaen yr estyniad yn ogystal â darparu drysau sy'n plygu ar ei gilydd yn lle ffenestri ar ddau lawr y rhan o'r estyniad sy'n ymwthio allan, lle bwriedir rhoi'r balconi.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2020/37 - Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 19C845J/VAR (lleoli clwb a siop dros dro) ar gyfer adnewyddu'r caniatâd am 5 mlynedd arall yn y Tŷ Clwb a Siop y Clwb, Canolfan Hamdden Cae Annar, Ffordd Kingsland, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir yn eiddo i'r Awdurdod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer ymestyn y caniatâd ar gyfer lleoli'r portacabin a gymeradwywyd eisoes am 5 mlynedd arall. Mae'r caban presennol wedi'i leoli ar dir y clwb pêl droed. O dan y caniatâd cynllunio presennol bydd rhaid symud y caban oddi ar y safle erbyn 31 Gorffennaf, 2021. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi ISA2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sydd yn annog cyfleusterau cymunedol. Ychwanegodd y dylai cywiriad i ddyddiad amod (01) yn yr adroddiad ysgrifenedig ddarllen 'adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 30/9/2025'.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD caniatâu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u rhestru yn yr adroddiad, ynghyd â chywiriad i'r dyddiad yn amod (01) a ddylai ddarllen 'adfer y tir i'w gyflwr blaenorol erbyn 30/9/2025).

12.2 VAR/2020/24 – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) (Terfyn Amser) o gais 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 bwl 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 culfan ,ynghyd â gwaith cysylltiedig arall gan gynnwys draenio, trin ffiniau, plannu, gosod arwyddion newydd a marciau ffordd) er mwyn ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad am dair blynedd arall (hyd at 13 Gorffennaf 2023) ar hyd yr A5024 rhwng y Gyffordd ar yr A5 i'r Dwyrain o'r Fali i Orsaf Bŵer Cemaes.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn cynnwys tir y mae Cyngor Sir Ynys Môn yn berchen arno.

Adroddodd y Prif Swyddog Cynllunio fod y cynnig ar gyfer amrywio Amod (01) cais cynllunio 7C106E/FR/ECON i ymestyn cyfnod gweithredu'r datblygiad am 3 blynedd arall (hyd at 13 Gorffennaf, 2023). Gohiriwyd Prosiect Wylfa Newydd ar 17 Ionawr, 2019 ac o'r herwydd nid yw'r ymgeisydd wedi gallu gweithredu'r caniatâd cyn iddo ddod i ben ar 13 Gorffennaf 2020. Disgwylir i'r Ysgrifennydd Gwladol dros Fusnes, Ynni a Strategaeth Ddiwydiannol wneud penderfyniad ar Orchymyn Caniatâd Datblygu (DCO) Wylfa Newydd ar 30 Medi 2020. Os caniateir y DCO ar 30 Medi, 2020, bydd gan yr ymgeisydd 6 mlynedd i weithredu'r caniatâd. Mae Strategaeth Fesul Cyfnod y DCO, sy'n rhan o gyfres o Ddogfennau Rheoli'r DCO, yn cadarnhau y bydd rhaid gwneud y gwelliannau oddi ar lein i'r briffordd yn ystod 2 flynedd gyntaf y cyfnod gweithredu. Mae'r Datganiad Amgylcheddol ar gyfer y DCO yn seiliedig ar gwblhau'r gwaith ar-lein cyn gweithredu'r gwaith oddi ar-lein. Mae gwaith i wella priffordd yr A5025 yn hanfodol i liniaru'r cynnydd posib mewn traffig yn gysylltiedig â Phrosiect Wylfa Newydd, cyn ac yn ystod y cyfnod adeiladu. Bydd y gwelliannau i'r briffordd hefyd yn lliniaru problemau traffig sydd eisoes yn bodoli ar y rhwydwaith priffyrdd. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio yr ymgynghorwyd ag ymgynghoreion statudol yn 2018 pan ganiatawyd y cais gwreiddiol a chynhaliwyd proses ymgynghori eang bellach gydag ymgynghoreion statudol, preswylwyr lleol a chymunedau lleol.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffiths at adroddiad y Rheolwr Polisi a Strategaeth sy'n amlygu pryderon y Cyngor Sir ynghylch y strategaeth liniaru ar gyfer yr Iaith Gymraeg; newidiwyd y geiriau a ddefnyddiwyd ac maent yn wannach gan eu bod yn sôn am ystyriaeth yn hytrach nac ymrwymiad. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod rhagor o waith wedi cael ei wneud ers cymeradwyo'r cais yn 2018 a dywedodd fod y strategaeth yn cyfeirio at Brosiect Wylfa Newydd yn ei gyfanrwydd yn hytrach na chyfeirio'n benodol at y cais hwn. Mae'r ymgeisydd wedi gwneud gwaith ychwanegol ar y cais hwn mewn perthynas â'r iaith Gymraeg ac mae'r Uned Bolisi wedi derbyn cadarnhad y bydd y gwaith ychwanegol a wneir ganddynt yn diwallu'r gofynion yn y Canllawiau Cynllunio Atodol. Dywedodd y Swyddog Achos Arweiniol,

Prosiectau Mawr (Amgylchedd) fod yr Uned Bolisi wedi nodi cyfres o amodau yn gysylltiedig â'r caniatâd a bydd angen i Bŵer Niwclear Horizon ddarparu gwybodaeth bellach ynglŷn â'r effaith ar yr iaith Gymraeg cyn y gellir cychwyn unrhyw waith ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffiths fod pryderon lleol y bydd lonydd cefn gwlad yn cael eu defnyddio i osgoi unrhyw waith ar yr A5025. Dywedodd y Cadeirydd fod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi i'r cais a bod y cais hwn ar gyfer estyniad o 3 blynedd yng nghyfnod gweithredu'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 FPL/2020/29 – Cais llawn i newid defnydd o dir amwynder agored i fod yn llecyn chwarae i blant ynghyd â gosod cyfarpar chwarae ar dir ger 24 i 99 Maes Llwyn, Amlwch

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn cael ei wneud i newid defnydd darn gwag o dir amwynder y mae'r Cyngor yn berchen arno yn llecyn chwarae ffurfiol i blant. Mae Polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol ac yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol trwy ganiatáu datblygu cyfleusterau cymunedol. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y cynllun datblygu lleol ac nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol sylweddol ar fwynderau eiddo cyfagos. Nodwyd na dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cais yn lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**