PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T Ll Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (NJ), Uwch Swyddog Cynllunio (JR), Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR),. Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Richard O Jones
HEFYD YN BRESENNOL	Y Cynghorydd Richard Dew (Deilydd Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd). Aelodau Lleol : Cynghorwyr Carwyn Jones ac Alun Roberts (ceisiadau 7.6, 7.7 a 12.2); J Arwel Roberts (cais 7.3); Aled M Jones (cais 7.4). Y Cynghorydd Bryan Owen.

Yn absenoldeb yr Is-gadeirydd, etholwyd y Cynghorydd Robin Williams i wasanaethu fel Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel a nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd John Griffith ddatgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.5.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Mehefin 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau rhithwir â safleoedd a gynhaliwyd ar 16 Mehefin, 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd yr un cais ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 HHP/2021/35 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 54 Pennant, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Mehefin, 2021, penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â safle'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i dynnu'n ôl cyn yr ymweliad rhithwir â'r safle.

Roedd y cais wedi'i dynnu'n ôl.

7.2 FPL/2021/71 – Cais llawn ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned wyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ym Mryn Gollen Newydd, Llannerch-y-medd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Mehefin, 2021 penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â'r safle cyn penderfynu ar y cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 16 Mehefin, 2021.

Siaradwr Cyhoeddus (asiant yr ymgeisydd)

Dywedodd Ms Sioned Edwards fod yr ymgeisydd wedi prynu'r eiddo gyda chaniatâd cynllunio a roddwyd eisoes ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd. Cafodd y caniatâd ei roi'n gyntaf ym mis Awst 2016 a chymeradwywyd fersiwn wedi'i diweddaru yn ddiweddarach ym mis Ionawr 2018. Roedd yr ymgeisydd wedi tybio bod y caniatâd a roddwyd yn benderfyniad cadarn a oedd wedi'i asesu'n drylwyr ac yn gywir gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol cyn i

benderfyniad gael ei wneud. Fodd bynnag, daeth yn amlwg bod y cynlluniau a'r adolygiad strwythurol a gyflwynwyd gyda'r cais yn gwrth-ddweud ei gilydd. Felly rhoddwyd caniatâd ar gyfer cynllun amwys a oedd yn amhosibl ei weithredu gyda'r wybodaeth a gyflwynwyd ac a gymeradwywyd. Cysylltodd yr ymgeisydd â Swyddogion Cynllunio a threfnu i'w cyfarfod, cyn gwneud unrhyw waith ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi cyfarfod ac wedi ceisio rhesymu gyda'r Awdurdod Cynllunio Lleol. Cynhaliwyd y trafodaethau hyn dros nifer o fisoedd a gydag uwch swyddogion cynllunio ond nid oedd yr Awdurdod yn derbyn bod y caniatâd cynllunio yn amwys.

Mae methiant yr Awdurdod i roi ystyriaeth briodol i oblygiadau argymhellion yr Adolygiad Strwythurol ar y datblygiad arfaethedig wedi arwain at roi cymeradwyaeth sy'n amwys ac sy'n agored i gael ei ddehongli, sydd wedi peri i'r ymgeisydd fuddsoddi llawer o arian ac amser yn y datblygiad. Mae wedi ceisio rheoleiddio'r ffaith bod rheoliadau cynllunio wedi'u torri drwy gais ôl-weithredol rhannol ar gyfer codi annedd newydd. Bellach mae mewn sefyllfa lle mae'n rhaid iddo ystyried opsiynau pellach ar gyfer datblygu'r safle er mwyn osgoi colled ariannol sylweddol oherwydd sefyllfa sydd y tu hwnt i'w reolaeth. Felly, mae'r ymgeisydd wedi prynu eiddo yn ddiarwybod gyda chaniatâd cynllunio nad yw'n gallu ei weithredu. O ystyried y camgymeriad a wnaed gan y Cyngor, y gobaith yw y gall y Pwyllgor sicrhau canlyniad cadarnhaol er mwyn rheoleiddio'r mater. Ystyrir y byddai defnyddio'r safle fel uned wyliau yn ddefnydd mwy addas o'r safle na'r cais a wrthodwyd yn flaenorol ar gyfer annedd breswyl. Mynegwyd pryderon gan y Cyngor ynglŷn â chynaliadwyedd lleoliad y safle, ond mae bythynnod gwyliau eisoes wrth ymyl y safle a oedd i'w gweld yn ystod yr ymweliad rhithwir â'r safle a gynhaliwyd fis diwethaf. Ni fyddai uned wyliau ychwanegol yn newid y sefyllfa'n sylweddol. Fodd bynnag, pe bai'r gwaith addasu wedi digwydd, byddai'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl. Roedd y Cyngor o'r farn bod y safle'n ddigon addas a chynaliadwy i allu cymeradwyo'r cais blaenorol. Mae sefyllfaoedd tebyg wedi codi o'r blaen, fel y cais ym mis Hydref 2018 am uned wyliau yn Nhai Hirion yn Rhoscefnhir. Roedd caniatâd eisoes wedi'i roi ar gyfer addasu hen gwt mochyn ac roedd y gwaith wedi dechrau, pan ddymchwelodd rhan o'r adeilad. Gofynnodd Ms Edwards i'r Pwyllgor ystyried y cefndir sydd wedi arwain at y cais presennol ac iddo gefnogi cais yr ymgeisydd fel y gellir gwneud defnydd addas o'r safle ac y gellir cefnogi Polisi TWR 2 o'r CDLl ar y Cyd.

Rhoddwyd cyfle i'r Pwyllgor ofyn unrhyw gwestiynau i'r siaradwr cyhoeddus.

Roedd y Cynghorydd K P Hughes yn gweld tebygrwydd rhwng y cais hwn a'r uned wyliau yn Nhai Hirion, Rhoscefnhir. Mewn ymateb, dywedodd Ms Edwards mai'r cais yn Nhai Hirion, Rhoscefnhir oedd troi cwt mochyn yn uned wyliau ond pan ddechreuon nhw'r gwaith dymchwelodd rhan o'r adeilad ac o ganlyniad bu'n rhaid i'r ymgeiswyr wneud cais am ganiatâd ôl-weithredol i adeiladu uned wyliau newydd, sy'n debyg i'r sefyllfa ym Mryn Gollen. Rhoddwyd caniatâd cynllunio blaenorol i addasu'r adeilad ond roedd yn amlwg, ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle, nad oedd cyflwr yr adeilad yn addas. Mae hyn wedi arwain at sefyllfa debyg i'r un yn Nhai Hirion gydag ymgeiswyr y cais hwn ym Mryn Gollen yn gorfod cyflwyno cais cynllunio ôl-weithredol. Roedd y cais

yn Nhai Hirion ar dir amaethyddol ac nid ar safle tir glas yng nghefn gwlad agored, sy'n debyg i'r cais hwn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd cynllunio blaenorol wedi'i rhoi i addasu'r adeilad allanol yn annedd ond bod yr adeilad wedi'i ddymchwel gydag adeilad newydd wedi'i godi ar y safle. Nododd fod cais llawn wedi'i gyflwyno ar gyfer cadw'r strwythur presennol ond gan fod adeiladu annedd newydd yng nghefn gwlad yn groes i bolisïau cynllunio cenedlaethol gwrthodwyd y cais. Mae hysbysiad gorfodi wedi'i gyflwyno i ddymchwel y gwaith adeiladu newydd ar y safle ac mae angen cydymffurfio ag ef erbyn 9 Medi 2021. Mae'r cais sydd gerbron y pwyllgor ar gyfer cadw'r strwythur presennol a pharhau â'r gwaith o godi uned wyliau newydd. Derbyniwyd un llythyr yn cefnogi'r cais. Mae'r Cyngor Cymuned wedi ymateb gan ddweud nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cais ac ni dderbyniwyd unrhyw lythyrau gwrthwynebu. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod o fewn ardal o gefn gwlad agored a'i fod yn groes i bolisi cynllunio TWR 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cyfeiriodd at sylwadau'r siaradwr cyhoeddus ynglŷn â'r ffaith bod y caniatâd cynllunio’n amwys ond mae'n amlwg o farn yr Arolygydd Cynllunio, sydd wedi'i chynnwys yn adroddiad y Swyddog, mai methiant yr adroddiad strwythurol i nodi nad oedd waliau'r adeilad yn addas i'w haddasu, oedd ar fai, yn hytrach na'r methiant yn y broses gynllunio. Mae'r gwaith o adeiladu'r adeilad wedi parhau ar y safle er bod hysbysiad gorfodi wedi cael ei gyflwyno. Nododd, er bod unedau gwyliau tebyg yn bodoli o fewn yr ardal, fod y Swyddog Cynllunio o'r farn nad yw'r cais hwn yn ddatblygiad cynaliadwy a'r argymhelliad yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd a’r Aelod Lleol, K P Hughes, yn ystod ymweliad rhithwir â’r safle, fod y datblygiad gyferbyn â'r safle yn rhoi tystiolaeth bod y cyffiniau yn ardal gynaliadwy ond barn y Swyddog yw nad yw'r safle'n gynaliadwy. Nododd nad oes unrhyw lythyrau’n gwrthwynebu'r cais a bod un llythyr yn ei gefnogi gan berchnogion yr annedd gyferbyn â'r safle sy'n nodi bod y cais yn debyg i'r uned wyliau ar eu heiddo. Roedd y Cynghorydd Hughes o'r farn bod y datblygiad yn dderbyniol o fewn ei amgylchedd a’i fod yn cydymffurfio ag eiddo eraill yn yr ardal. Holodd a oedd y datblygiad blaenorol yn dderbyniol ac wedi cael caniatâd cynllunio i addasu'r adeilad yn annedd a garej newydd; byddai hyn yn golygu adeiladu adeilad newydd ar y safle, ystyriwyd bod yr ardal yn gynaliadwy ac yn addas i gynyddu nifer yr unedau gwyliau fel sydd gyferbyn â'r safle hwn ar hyn o bryd. Gellir caniatáu adeiladu unedau gwyliau os ydynt yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 2 fel y gwelir yn adroddiad y Swyddog. Roedd y Cynghorydd Hughes o'r farn bod y cais hwn yn cydymffurfio â'r meini prawf ym maes polisi cynllunio TWR 2 gan ei fod wedi cael caniatâd cynllunio blaenorol.

At hyn, dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod o'r farn bod y safle hwn yn safle cynaliadwy a bod dyletswydd ar y Pwyllgor hwn, o ran tegwch a chysondeb, i wneud yr un penderfyniad ag a wnaed ychydig fisoedd yn ôl i ganiatáu datblygiad llawer mwy o unedau gwyliau. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion gan ei fod yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 2 a'i fod o fewn lleoliad cynaliadwy. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gwrthod y cais ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i wrthod.

Pleidleisiodd 5 Aelod o blaid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion a phleidleisiodd 5 Aelod dros wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cadeirydd y byddai'n defnyddio ei phleidlais fwrw i wrthod y cais oherwydd bod nifer y pleidleisiau'n gyfartal.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.

7.3 FPL/2021/38 – Cais llawn ar gyfer gosod 2 pod glampio ynghyd â chreu mynedfa newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir gerllaw Gwêl y Môr, Penrhosfeilw, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd bod safle carafanau teithiol a bythynnod gwyliau gerllaw a dau gwt bugail yn agos at safle'r cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Mai 2021, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Fe'i cynhaliwyd ar 19 Mai, 2021. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Mehefin 2021 penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod safle'r cais yn anymwthiol ac o fudd i'r ardal.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu er bod polisi cynllunio TWR 5 yn caniatáu safleoedd carafanau teithiol a gwersylla, rhaid i ddatblygiadau o'r fath fod o safon uchel ac wedi'u lleoli mewn ardal anymwthiol a lle gellir integreiddio unedau teithiol â chefn gwlad. Nododd ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad rhithwir â'r safle, y byddai'r unedau'n mewn ardal agored ac nad yw safle'r cais yn safle cynaliadwy ar gyfer datblygiad o'r fath. Mae'r cynllun datblygu yn cydnabod pwysigrwydd twristiaeth i'r economi leol ond byddai caniatáu'r datblygiad hwn ar y safle agored hwn yn effeithio ar amwynderau'r ardal. Byddai'r unedau'n niweidiol i'r dirwedd agored, er bod bwriad i dirlunio'r safle, ond ystyrir y byddai'r gwaith plannu'n cymryd blynyddoedd i dyfu ar yr ardal agored hon ar yr arfordir. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu hefyd ei bod yn fwriad cadw'r unedau ger yr annedd pan nad oeddent yn cael eu defnyddio yn ystod misoedd y gaeaf a byddai hyn hefyd yn cael effaith weledol ar y dirwedd a'r ardal. Ystyrir hefyd y byddai cymeradwyo'r cais yn cael effaith negyddol ar amwynderau eiddo cyfagos. Yr argymhelliad o hyd yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd J Arwel Roberts Aelod Lleol fod y cais wedi'i gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a nododd nad oes tystiolaeth newydd yn adroddiad y Swyddog i wrthod y cais. Roedd y Cynghorydd Roberts yn credu mai mater o farn ydoedd ac roedd yn falch bod y Pwyllgor wedi cytuno yn ei gyfarfod diwethaf i gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais gan ei fod o'r farn bod y lleoliad mewn ardal o gefn gwlad agored ac y byddai'r cytiau i'w gweld. Nododd y byddai cymeradwyo'r cais yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau tebyg ar draws yr Ynys. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig i gymeradwyo.

Pleidleisiodd 5 Aelod o blaid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion a phleidleisiodd 5 Aelod dros wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cadeirydd y byddai'n defnyddio ei phleidlais fwrw i wrthod y cais oherwydd bod nifer gyfartal o bleidleisiau.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog.

7.4 VAR/2021/27 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a gymeradwywyd) a (03) (Mynedfa a man parcio) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/322 (newid defnydd eglwys i annedd ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn diwygio'r man parcio i hepgor darparu lle troi yn Eglwys Crist, Rhosybol

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd materion priffyrdd a'r effaith ar y dirwedd o amgylch yr eglwys. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Mehefin 2021 penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Fe'i cynhaliwyd ar 16 Mehefin, 2021.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr adran briffyrdd wedi bod yn ystyried y cais. Mae wedi gwrthwynebu'r cynlluniau a oedd yn dangos y byddai rhan o'r wal derfyn yn cael ei chadw, tra bod cynllun diwygiedig wedi'i dderbyn sy'n dangos mynediad ehangach, sydd bellach wedi'i dderbyn mewn egwyddor gan yr Awdurdod Priffyrdd. Felly cynhelir ymgynghoriad cyhoeddus; bydd y cyfnod ymgynghori yn dod i ben ar 22 Gorffennaf 2021 ac oherwydd y diddordeb lleol yn y cais, ystyriwyd ei bod yn briodol gohirio ystyried y cais tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r cyhoedd weld manylion y cynlluniau diwygiedig.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a roddwyd.

7.5 FPL/2020/247 – Cais llawn ar gyfer codi 9 annedd ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir gerllaw Ystâd Y Bryn, Llanfaethlu

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

Ar ôl datgan diddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â’r cais, gadawodd y Cynghorydd John Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a’r bleidlais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi'i gymeradwyo gan y Pwyllgor Cynllunio yn ei gyfarfod ym mis Ebrill yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol i ddarparu unedau fforddiadwy ar y safle. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno Tystysgrif perchnogaeth tir C ddiwygiedig a gan fod tir y Cyngor yn rhan o safle'r cais mae angen cyflwyno'r cais i'r Pwyllgor ei ystyried. Nododd na fu unrhyw newid i'r system ddraenio na'r manylion ehangach fel rhan o'r cais. Mae proses ymgynghori gyhoeddus bellach wedi'i chynnal o ran cyflwyno'r Dystysgrif C ddiwygiedig a derbyniwyd un llythyr gwrthwynebu ychwanegol oherwydd pryderon ynghylch capasiti'r garthffos gyhoeddus a godwyd gan yr Aelodau Lleol wrth ymdrin â'r cais gwreiddiol. Nid yw Dŵr Cymru wedi lleisio unrhyw wrthwynebiad i'r cais ac nid yw'r materion dŵr wyneb wedi'u diwygio fel rhan o'r cais hwn. Mae'r Ymgynghorydd Draenio hefyd wedi ymateb gan ddweud bod y materion draenio’n dderbyniol mewn egwyddor ond bydd y datblygiad yn destun caniatâd SAB. Yr argymhelliad yw caniatáu’r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol sy'n ei gwneud yn ofynnol i ddarparu dwy uned tai fforddiadwy ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes fel Aelod Lleol fod pryderon lleol ynglŷn â materion dŵr wyneb a holodd a oes angen i gynlluniau rheoli traffig adeiladu fod ar waith fel na fydd gwaith yn digwydd yn ystod penwythnosau a phan fydd plant yn mynd yn ôl a blaen i'r ysgol gan y bydd yn rhaid i draffig adeiladu deithio drwy ystâd Y Bryn. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oes unrhyw newidiadau i'r materion draenio ar y safle a bydd angen caniatâd ar wahân cyn dechrau'r datblygiad. Nododd fod angen cynllun rheoli adeiladu i sicrhau bod amodau'n cael eu hystyried wrth ddatblygu'r safle ac i reoli traffig adeiladu.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda’r amodau cynllunio sydd ynddo.

7.6 HHP/2020/253 – Cais llawn am addasiadau ac estyniadau ym Mhlot H, Lleiniog, Penmon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Mehefin 2021 penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â’r safle. Fe’i cynhaliwyd ar 16 Mehefin 2021.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r cynnig yw addasu adeilad allanol presennol yn rhan o'r annedd ynghyd ag estyniad bach i'r cefn. Nododd fod cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno gan yr ymgeisydd mewn ymateb i sylwadau'r Swyddog Cadwraeth o ran y cais ac ystyrir ei fod yn dderbyniol o ran yr effeithiau ar yr adeilad rhestredig Gradd II a'r ardal ehangach gan fod

lleoliad y safle o fewn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dywedodd hefyd y bu pryderon lleol a gan yr Aelodau Lleol ynglŷn â'r ffaith bod ceisiadau cynllunio unigol wedi'u cyflwyno ar y safle hwn yn hytrach na chyflwyno un cais cyflawn. Mynegwyd pryderon hefyd bod gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle heb ganiatâd cynllunio ond nid yw'r Adain Orfodaeth wedi dod o hyd i unrhyw achosion o dorri amodau; mae gwaith clirio a chynnal a chadw wedi'i wneud ar y safle ond nid oedd angen caniatâd cynllunio ar gyfer hyn. Ystyrir bod y cynllun yn briodol o fewn ei gyd-destun a'r argymhelliad yw rhoi caniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol y bu pryderon lleol ynglŷn â'r cais hwn ond fod yr ymgeisydd bellach wedi rhoi sylw i'r pryderon hyn. Nododd y bu pryderon hefyd yn ystod cais blaenorol ar y safle hwn ynglŷn â'r mynediad i'r safle; holodd a yw'r swyddogion cynllunio bellach yn fodlon â'r gwelliannau a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd i ddelio â'r traffig cynyddol i'r safle. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, o ran y cais penodol hwn, mai cais yw hwn i ehangu adeilad sydd eisoes yn sefyll. Nododd fod trafodaeth wedi'i chynnal ynglŷn â'r mynediad i'r safle, a ystyrid yn dderbyniol yn y cais blaenorol i addasu adeilad yn uned wyliau. Bydd y cais hwn yn elwa ar addasu a gwella'r fynedfa i'r safle.

Mynegodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol ei fod bellach yn fodlon â'r sylwadau a wnaed a bod y newidiadau i fynediad y safle yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i gymeradwyo.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio sydd ynddo.

7.7 FPL/2020/165 – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn uned wyliau yn Adeilad Allanol 1, Lleiniog, Penmon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 2 Mehefin, 2021 penderfynwyd cynnal ymweliad rhithwir â'r safle. Fe'i cynhaliwyd ar 16 Mehefin 2021.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cais yn cael ei wneud i addasu adeilad allanol yn uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau i Blot 1, Penmon. Nododd fod trafodaethau'n cael eu cynnal ar hyn o bryd o ran yr effaith ar goeden sy'n destun Gorchymyn Cadw Coed ger y safle. Mae'r ymgeisydd yn aros am gynlluniau diwygiedig ar hyn o bryd a bydd angen ymgynghori â'r cyhoedd. Yr argymhelliad felly yw gohirio ystyried y cais.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a roddwyd.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Ni chafodd yr un ohonynt eu hystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 DAG/2021/12 – Cais i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar dir yn Nhre Angharad, Ffordd Llundain, Bodedern

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn swyddog perthnasol fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10.2 o'r Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan yr ymgeisydd hawliau datblygu a ganiateir o dan Orchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Ystyrir bod dyluniad ac edrychiad y sied yn cyd-fynd â'r ardal gyfagos ac na fyddai'n cael effaith negyddol ar y safle presennol na'r ardal gyfagos. Byddai lleoliad y sied yn addas wrth ymyl siediau amaethyddol presennol ar y fferm. Nododd fod gan yr Awdurdod 28 diwrnod i benderfynu a oes angen cymeradwyaeth ymlaen llaw ar gyfer manylion ynghylch lleoliad, dyluniad ac edrychiad allanol yr adeilad. Gan na chodwyd unrhyw bryderon gan ymgyngoreion, mae'n ofynnol felly cadarnhau'r datblygiad a ganiateir gan y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau cynllunio sydd ynddo.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/56 - Cais llawn am estyniad i'r annedd, creu anecs, ymestyn y cwrtil a dargyfeirio'r llwybr cyhoeddus yng Nghae Llechwen, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol gan yr ystyrir na fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar yr ardal nac ar unrhyw anheddau cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai annedd unllawr yw'r eiddo presennol ac mai cais yw hwn i godi estyniad deulawr i'r brif annedd. Mae'r cais yn cyfeirio at y ffaith y codir estyniad i'r annedd bresennol ac y crëir anecs, fodd bynnag, mae'r estyniad yn amlwg o raddfa annedd newydd a bwriad yr ymgeisydd yw symud o Rhostrehwfa i Gae Llechwen i barhau i redeg y fferm a gofalu am berthynas oedrannus. Mae gan yr annedd bresennol arwynebedd llawr o 93.81 metr sgwâr tra bydd gan yr estyniad arfaethedig arwynebedd llawr o tua 185.23 metr sgwâr. At hyn, dywedodd fod safle'r cais mewn ardal o gefn gwlad agored lle mae datblygiadau newydd yn groes i bolisïau cynllunio. Fodd bynnag, mae eithriadau i'r polisïau hyn os oes angen anheddau i gynnal menter cefn gwlad. Byddai angen tystiolaeth i ddangos y cydymffurfir â pholisïau cynllunio o'r fath a'u bod yn bodloni'r eithriadau ar gyfer anheddau mentrau gwledig.

Rhoddodd y Cynghorydd a'r Aelod Lleol, Eric W Jones, gefndir a hanes teuluol yr ymgeisydd ac anghenion y teulu am annedd o'r fath yng Nghae Llechwen rhag gorfod teithio bob dydd yn ôl a blaen i'r fferm. Roedd o'r farn y byddai'r estyniad i'r annedd yn gydnaws â'r ardal gan nad oes cymdogion yn agos at y safle ac na fyddai'n cael effaith negyddol ar unrhyw eiddo preswyl. Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes nad oedd yn cytuno ag argymhellion y Swyddogion gan nad oedd yn ymwybodol fod cyfyngiadau na chanllawiau o ran maint estyniad. Nododd na fyddai'r estyniadau'n cael unrhyw effaith andwyol ar anheddau cyfagos a dywedodd y dylid cefnogi teuluoedd ifanc fel y rhain. Eiliodd y Cynghorydd Hughes y cynnig i'w gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith y byddai'r cais yn golygu annedd newydd yng nghefn gwlad a chynigiodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, os ystyrir bod yr estyniad i'r annedd yn hanfodol, bod prosesau perthnasol i gael caniatâd cynllunio drwy'r polisïau cynllunio perthnasol. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod polisïau cynllunio yn gwrthwynebu adeiladu annedd yng nghefn gwlad, ond fod eithriadau os oes angen i berson fyw ar y safle a'i fod yn bodloni'r eithriadau ar gyfer anheddau mentrau gwledig.

Eiliodd y Cynghorydd Roberts y cynnig i wrthod.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.2 FPL/2019/338 - Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y ffin yng Ngherrig, Penmon

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

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, oherwydd pryderon lleol a goblygiadau amgylcheddol, ei fod wedi gofyn i'r Pwyllgor gynnal ymweliad rhithwir â safle’r cais er mwyn cael gwell dealltwriaeth o oblygiadau cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad rhithwir â’r safle hwn. Eiliodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad rhithwir â’r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

13 MATERION ERAILL

13.1 HHP/2020/278 – Cais llawn ar gyfer codi garej ddwbl ym Mhen y Gaer, Llanddaniel

Cyflwynwyd – adroddiad, er gwybodaeth, mewn perthynas â'r cais uchod.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ym Mhen y Gaer, Llanddaniel wedi'i gymeradwyo o dan bŵer dirprwyedig ym mis Ionawr, 2021. Nododd ei bod wedi dod i sylw'r Awdurdod fod yr ymgeisydd yn briod ag aelod o staff yr Awdurdod a'i bod yn ferch i aelod etholedig ac y dylai fod wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i'w benderfynu. Mae'r Dirprwy Swyddog Monitro wedi adolygu'r cais ac wedi cadarnhau bod y cais wedi'i benderfynu yn y modd arferol er nad oedd y swyddogion cynllunio yn ymwybodol o'r berthynas wrth benderfynu ar y cais. Ystyrir bod angen i'r geiriad perthnasol yng Nghyfansoddiad y Cyngor gael ei wneud yn gliriach i Swyddogion y Cyngor a’i hysbysu er mwyn osgoi unrhyw gamddealltwriaeth.

Dywedodd y Cynghorydd Eric W Jones nad oedd yn erbyn cymeradwyo'r cais nac yn beio unrhyw swyddog cynllunio a ddaeth i'r penderfyniad dirprwyedig i gymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, roedd o'r farn y dylai'r Aelod Etholedig sy'n dad yng nghyfraith i’r ymgeisydd fod wedi datgan diddordeb mewn perthynas â'r cais hwn.

PENDERFYNWYD nodi'r adroddiad er gwybodaeth.

Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD