

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 3 Mai, 2023

YN BRESENNOL:

Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Glyn Haynes (Isgadeirydd)

Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans,
T LI Hughes MBE, John Ifan Jones, R LI Jones, Jackie Lewis,
Dafydd Roberts, Alwen P Watkin, Robin Williams a Liz Wood

Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Diogelu'r
Cyhoedd a Newid Hinsawdd ac Aelod Lleol ar gyfer ceisiadau 7.5 a
12.1

WRTH LAW:

Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ)
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR),
Arweinydd Tîm (GJ),
Swyddog Cefnogi a Systemau Busnes (SP),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ)
Swyddog Pwyllgor (MEH).

YMDDIHEURIADAU:

Dim

HEFYD YN BRESENNOL

Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Douglas M Fowlie (cais 7.4); Llinos Medi
(cais 7.6); Dafydd R Thomas (ceisiadau 7.1, 7.2 a 7.3); Ieuan Williams
(cais 12.3)

Y Cynghorwyr Paul Ellis, Carwyn Jones, Pip O'Neill, Gary Pritchard,
Arfon Wyn

1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans, yn dilyn cyngor cyfreithiol, ei fod yn gallu cymryd rhan
a phleidleisio mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2 and 7.3.

Bu i'r Cynghorydd Liz Wood ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu yng
ngheisiadau 7.4 a 7.6.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a
gynhaliwyd 5 Ebrill, 2023 a chadarnhawyd eu bod yn gywir yn amodol ar gynnwys enw'r
Cynghorydd Alwen Watkin at yr aelodau a oedd yn bresennol.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 26 Ebrill, 2022 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cafwyd Siaradwyr Cyhoeddus ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 a 7.6.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EI GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

Er gwybodaeth i'r Pwyllgor cyflwynwyd copi o lythyr at Richard Buxton Solicitors dyddiedig 28 Mawrth, 2023 gan Burges Salmon LLP a oedd yn mynd i'r afael â materion a godwyd o ran gweithredu caniatâd Land and Lakes o dan gyfeirnod 6C427K/RE/EIA/ECON.

7.1 46C427L/COMP – Cyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol er mwyn cydymffurfio â Thelerau Cytundeb a nodir yn Atodlen 8, Adran 7 a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos fel y nodir yn Atodlen 8, Adran 13.1 y Cytundeb Adran 106 sydd ynghlwm wrth gyfeirnod cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â chyflawni rhwymedigaethau Cytundeb Adran 106 a oedd ynghlwm wrth ganiatâd cais a oedd yn cyd-fynd ag Asesiad Effaith Amgylcheddol. Fe'i cyfeiriwyd felly at y Pwyllgor i'w benderfynu yn unol â pharagraff 3.5.3.10 o'r Cyfansoddiad. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2023 penderfynwyd gohirio ystyried y cais.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mrs Hilary Paterson-Jones fel gwrthwynebydd i'r cais a dywedodd fod dros 16,000 o bobl sy'n gwrthwynebu'r cynlluniau Land & Lakes ar gyfer Penrhos yn dilyn ar y cyfryngau cymdeithasol. Mae goblygiadau difrifol i gymuned Ynys Gybi ac Ynys Môn os caniateir torri cymaint o goed, Penrhos yw'r unig goetir sydd gennym. O ganlyniad i ddatblygwyr yn torri coedwigoedd mae tua hanner bywyd anifeiliaid a phlanhigion Cymru wedi diflannu. Rydym mewn Argyfwng Natur. Canfu Cyfoeth Naturiol Cymru fod 6,200 o rywogaethau mewn perygl - mae 3,902 dan fygythiad o ddiffannu, yn benodol yng Nghymru yn ystod y blynyddoedd nesaf. Ers COP15 mae Llywodraeth Cymru wedi ychwanegu ei llais dros warchod a rheoli cynefinoedd gwerthfawr fel Penrhos. Mae newidiadau i Bolisi Cynllunio Cymru 6.4 ar wytnwch ecosystemau, coed, coetiroedd ac AHNE wedi cael eu cryfhau. Gofynnwch i chi'ch hun a fydd y budd hwn yn digwydd ym Mhenrhos? Hynny yw, a fydd y canlyniad yn well na'r sefyllfa gychwynnol ar gyfer rhywogaethau ar ôl torri bron i 30 erw o hen goed a choed hynafol? Er bod gan Gymru gynllun gweithredu adfer natur, eto i gyd rydych chi'n caniatáu i ddatblygwyr amharchu tirwedd treftadaeth Cymru i wneud lle i 500 o gabanau, archfarchnadoedd, bariau, bwytai a phwll nofio trofannol a gosod concriid ar rannau o goetir ar gyfer bron i 1,000 o geir! Mae gennym dystiolaeth sy'n dangos yr amser a'r dyddiad sy'n profi nad yw gwaith datblygu wedi dechrau yn gyfreithlon gan Land & Lakes ar gyfer eu pentref Hamdden o'r Radd Flaenaf. Nid yw'r gwaith wedi dechrau o fewn yr amser a nodir ar y caniatâd, felly mae'r caniatâd wedi dod i ben, fel y diffinnir yn y Deddf Cynllunio Gwlad a Thref, sef gosod sylfeini, creu neu adeiladu ffordd a newid sylweddol i adeilad neu

dir. Honnir bod y Beili yn 'Ganolfan Ymwelwyr', mae gennym dystiolaeth ffotograffig bod arwyddion yn dal i ddangos bod yr adeilad yn parhau i fod yn 'Glwb Criced Caergybi. Tynnodd Land & Lakes garped o'r ystafell, a symudwyd cadeiriau/meinciau i'r naill ochr. Nid oes pamffledi na stondinau y byddai rhywun yn eu disgwyl mewn Canolfan Ymwelwyr. Yn sicr, nid ydym mor ffôl â chredu mai ffordd yw'r llwybr bach 12 troedfedd, os felly, mae gen i 3 ffordd yn fy ngardd fach. Nid yw taflu cerrig ar ben glaswellt sydd bellach wedi gordyfu ac sydd wedi'i guddio'n llwyr yn gyfystyr â ffordd. Byddech yn meddwl po fwyaf y datblygiad, y mwyaf arwyddocaol a sylweddol y dylai'r gwaith datblygu cychwynnol fod. Rwy'n siŵr pe bawn i'n cael ystafell wydr fach ar gyfer fy nhŷ, na fyddai gadael bag o dywod yn fy ngardd y diwrnod y daw fy nghaniatâd i ben yn cael ei ystyried fel gwaith datblygu sydd wedi cychwyn, a byddai swyddogion cynllunio yn gwrthwynebu. Nid ydym yn derbyn bod gwaith datblygu gwirioneddol wedi'i wneud, dylai Land & Lakes gyflwyno cais newydd neu mae'n edrych fel y gallem fod yn mynd i'r Llys.

Dywedodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y llythyr gan Richard Buxton Solicitors wedi ei gynnwys unwaith eto gyda'r dogfennau o fewn yr Agenda ar gyfer y cyfarfod. Derbyniwyd llythyr pellach gan Richard Buxton Solicitors sydd hefyd wedi cael ei anfon yn uniongyrchol at Aelodau'r Pwyllgor sy'n grynoded o'u barn ar y materion a godwyd. Dywedodd yr ystyrir nad oes unrhyw faterion arwyddocaol newydd o fewn y llythyr ac felly mae crynodeb a chanfyddiad y swyddogion yr un fath ag yn llythyr Bruges Salmon a dderbyniwyd gan Richard Buxton Solicitors. Nid yw'r materion yn y llythyr yn gysylltiedig nac yn gysylltiedig â'r materion cynllunio a godwyd ynglŷn â'r ceisiadau cynllunio gerbron y Pwyllgor.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid ystyried y 3 chais fel un cais. Pleidleisiodd y Pwyllgor o blaid hyn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd cynllunio wedi'i roi i Land and Lakes ar gyfer datblygiad hybrid ar 19 Ebrill 2016. Roedd y caniatâd hybrid yn cynnwys y 3 safle ar wahân, ond sy'n gysylltiedig â'i gilydd- Penrhos, Cae Glas a Kingsland. Ystyrir bod y caniatâd gwreiddiol wedi'i weithredu'n gyfreithlon a bod egwyddor y cais hwn wedi'i sefydlu fel rhan o'r cais gwreiddiol. Nid cyfle i herio rhinweddau'r caniatâd ei hun yw'r tri chais gerbron y Pwyllgor, mae'r rhain yn faterion penodol a manwl a oedd yn gofyn am gytundeb yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn unol â gofynion cytundeb cyfreithiol adran 106. Gan fod y caniatâd gwreiddiol ar ffurf hybrid, mae gan ran fawr o'r caniatâd ganiatâd amlinellol a bydd angen i'r datblygwyr gyflwyno ceisiadau materion a gadwyd yn ôl cyn y gallant ddechrau datblygu'r cabanau gwyliau. Cyflwynwyd ceisiadau materion a gadwyd yn ôl ar gyfer y llwybrau o fewn tir mynediad cyhoeddus Penrhos, ond nid ar gyfer camau nesaf y datblygiad, sef y cabanau gwyliau eu hunain. Bydd cais o'r math hwn yn cynnwys materion fel dyluniad y cabanau, parcio a phrifyrdd, materion ecolegol ac amgylcheddol ac ati a bydd yn rhaid i'r datblygwyr gynnal yr holl arolygon angenrheidiol fel rhan o'r ceisiadau materion a gadwyd yn ôl hyn.

Bydd y Cyngor yn ymgynghori ar unrhyw geisiadau o'r math hwn a bydd cyfle i'r cyhoedd fod yn rhan o'r broses ymgynghori. Fodd bynnag, ar yr achlysur hwn, nid yw'r ceisiadau gerbron y Pwyllgor hwn yn newid nac yn effeithio ar egwyddor y datblygiad sydd eisoes wedi'i roi. Bwriedir i'r ceisiadau hyn gytuno ar rai o'r rhwymedigaethau sydd wedi'u cynnwys yng nghytundeb gwreiddiol adran 106 yn unig (h.y. mae'r caniatâd gwreiddiol yn dal i sefyll beth bynnag yw'r penderfyniad ar y ceisiadau hyn heddiw). Mae'r cais penodol hwn yn ceisio cyflawni gofynion adrannau 7 a 13.1 o Atodlen 8 o Gytundeb Adran 106 mewn perthynas â chyflwyno Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol a Chynllun Tir Mynediad Cyhoeddus Penrhos. Mae'r dogfennau hyn yn ymwneud yn benodol â'r tir a ddiffinnir fel Tir Mynediad Cyhoeddus

Penrhos. Bydd angen diweddarau'r dogfennau hyn, ac yn benodol y Cynllun Grŵp Cyswllt Cymunedol, wrth i bethau symud ymlaen gyda chamau eraill y datblygiad. Mae'r Datblygwr wedi cyflwyno'r ddwy ddogfen yn unol â chytundeb adran 106 ac mae Adroddiad y Pwyllgor yn cynnwys manylion am gynnwys y dogfennau hyn. Mae'r Adran Gynllunio wedi ymgynghori ar y dogfennau hyn ac yn fodlon eu bod yn bodloni'r gofynion. Ystyrir bod y manylion a gyflwynir yn dderbyniol ar gyfer y cam hwn o'r datblygiad ac yn bodloni gofynion adran 7 ac 13.1 o Atodlen 8 o Gytundeb Adran 106. Yr argymhelliad felly yw cytuno bod y wybodaeth a gyflwynir fel rhan o'r datblygiad yn ddigonol i gyflawni gofynion Cytundeb Adran 106.

Cytunodd y Cadeirydd i ganiatáu i'r Cynghorydd Dafydd R Thomas siarad am y cais yn dilyn ei gais i siarad.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas ei fod yn gwerthfawrogi'r gwaith a wnaed gan Grŵp Achub Penrhos o ran y cynnig gan Land and Lakes. Dywedodd fod y cais hybrid yn gymhleth ac roedd o'r farn bod y penderfyniad i gymeradwyo'r cais gwreiddiol ym Mharc Arfordir Penrhos yn benderfyniad anghywir. Yn y lle cyntaf, roedd addewid o swyddi'n gysylltiedig â'r datblygiad fel rhan o brosiect Wylfa Newydd ac y byddai tai'n cael eu hadeiladu yn ardal Kingsland gan gynnwys safle Cae Glas. Roedd y Cynghorydd Thomas o'r farn mai'r unig ffordd i wyrdroi'r penderfyniad yw drwy adolygiad barnwrol, achos llys neu gallai Llywodraeth Cymru ymyrryd. Mae ethos Llywodraeth Cymru wedi newid o ran materion gwyrdd ac amgylcheddol a byddai'r datblygiad ym Mharc Arfordir Penrhos yn sicr yn erbyn eu polisïau gwyrdd. Dywedodd ymhellach fod gan y Pwyllgor dri opsiwn i ohirio'r ceisiadau, gwrthod y ceisiadau gyda'r posibilrwydd y bydd y datblygwr yn apelio yn erbyn y penderfyniad i Lywodraeth Cymru neu gymeradwyo'r ceisiadau. Gofynnodd y Cynghorydd Thomas a fyddai cymeradwyo'r ceisiadau cyn cyfarfod heddiw yn ei gwneud yn haws i'r datblygwr ddatblygu'r safle?

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu na fyddai gohirio ystyried y ceisiadau yn datrys y materion yn ei farn ef. Dywedodd fod gwahaniaeth barn rhwng Richard Buxton Solicitors a Burgess Salmon ac ystyrir na fydd y ddwy ochr yn dod i gytundeb ar y cais hwn. Ailadroddodd fod y tri chais gerbron y Pwyllgor mewn cysylltiad â materion penodol o dan gytundeb Adran 106 yn unig ac nad oes ganddynt unrhyw beth i'w wneud â chyfreithlondeb y caniatâd gwreiddiol. Mewn ymateb i'r cwestiwn a godwyd ynghylch a fyddai cymeradwyo'r amodau a osodir ar y cais yn ei gwneud yn haws i'r datblygwr ddatblygu'r safle, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y datblygwr wedi darparu tystiolaeth bod y gwaith eisoes wedi dechrau ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ac Aelod Lleol ei fod yn awyddus i'r materion gael eu datrys o ran y cais hwn, y dylai fod yn broses deg a thryloyw, gan sicrhau bod pawb yn hyderus bod materion cynllunio yn ystyried barn pob person yn llawn a diduedd p'un a ydynt o blaid neu yn erbyn y datblygiad. Dywedodd fod amheuan ynghylch a yw'r gwaith wedi dechrau ar y safle ac yn y llythrau gan Richard Buxton Solicitors sy'n datgan *'nad yw'r caniatâd ar gyfer ceisiadau amlinellol a llawn wedi cael eu gweithredu'n gyfreithlon a gan fod y dyddiad cau wedi mynd heibio, nid yw'n bosibl bellach ei weithredu. Yn unol â hynny, dylai fod yn ofynnol i'r datblygwr, os yw'n dymuno parhau â'r datblygiad, gyflwyno cais newydd. Mae'n naturiol yn dilyn nad oes gan y Cyngor unrhyw awdurdodaeth i ystyried y ddau amod a gyflawnwyd ar 3 Mai'*. Cynigiodd y Cynghorydd Evans y dylid gohirio'r cais gan fod angen i'r cyfreithwyr ar gyfer y ddwy ochr ddod i gytundeb cyffredin ac os nad ydynt yn gallu dod i gytundeb cyffredin yna efallai mai'r unig opsiwn yw bod y Llys yn penderfynu ar y cais. Cyfeiriodd at benderfyniadau apêl a anfonwyd at Lywodraeth Cymru, gyda rhai'n cael

eu cadarnhau ac eraill eu gwrthod sy'n dangos nad yw'r Pwyllgor bob amser yn ei gael yn iawn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y ceisiadau hyn gerbron y Pwyllgor yn rhan o gytundeb cyfreithiol Adran 106 a bod y datblygwr wedi cyflwyno'r dogfennau fel rhan o ofynion cytundeb cyfreithiol Adran 106 i nodi bod gwaith wedi dechrau ar y safle, bod ymgynghoriad wedi'i gynnal a'i fod yn dderbyniol. Dywedodd nad oedd o'r farn y byddai canlyniad unrhyw apêl yn erbyn y penderfyniadau yn wahanol i sylwadau'r Swyddogion Cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod angen i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ac na ddylid gohirio'r cais unwaith eto. Cyfeiriodd at gofnodion y cyfarfod diwethaf a oedd yn nodi'r rheswm pam ei fod yn cefnogi'r penderfyniad i ohirio'r cais sy'n datgan ei fod wedi *'cyfeirio at honiad a wnaed mewn e-bost diweddar at aelodau'r Pwyllgor fod yna dystiolaeth i ddangos pa waith oedd wedi ei wneud ar y safle neu heb ei wneud ar y safle a gofynnodd i'r dystiolaeth honno fod ar gael i aelodau'r Pwyllgor cyn i'r mater gael ei ystyried ymhellach yn enwedig gan fod y caniatâd gwreiddiol ar gyfer cais Land and Lakes a'r trafodaethau ynglŷn â'r cais wedi digwydd cyn i aelodaeth y Pwyllgor presennol gael ei ffurfio.'* Dywedodd y Cynghorydd Williams hefyd ei fod wedi nodi ymhellach yn y cyfarfod ei fod wedi *'nodi ei gefnogaeth i ohirio, nad oedd yn gwerthfawrogi y gallai'r cyfnod gohirio fod am gyfnod amhenodol gan feddl y byddai'r gohiriad am fis tan y cyfarfod nesaf i ganiatáu i'r dystiolaeth yr oedd wedi cyfeirio ati gael ei chyflwyno, ac felly roedd yn tynnu'n ôl ei gefnogaeth i'r cynnig'*. Dywedodd ei fod o'r farn bod mis yn ddigon o amser i gyflwyno tystiolaeth i'r Pwyllgor gan fod honiadau bod lluniau sy'n dangos bod y gwaith wedi dechrau. Nid yw'r ail llythyr a dderbyniwyd gan Richard Buxton Solicitors dyddiedig 26 Ebrill, 2023 yn codi materion pellach o'r hyn a nodwyd yn y llythyr cyntaf a dderbyniwyd ganddynt ar 3 Ebrill, 2023.

Nid oedd y Cynghorydd Williams yn ystyried y bydden nhw ar eu hennill yn gohirio'r cais unwaith eto gan ei bod yn amlwg bod gwahaniaeth barn rhwng Richard Buxton Solicitors a Burges Salmon sy'n cynrychioli'r Cyngor. Dywedodd fod holl Aelodau'r Cyngor wedi derbyn dwy sesiwn frifio gan Swyddogion y Cyngor ynglŷn â'r ceisiadau hyn.

Dywedodd y Cynghorydd Robert Ll Jones fod gwrthwynebiad cryf i'r ceisiadau hyn ac mai rôl Aelod Etholedig yw gwrandao ar y bobl ac ar eu pryderon. Dywedodd iddo ysgrifennu llythyr o wrthwynebiad yn 2015 yn erbyn y datblygiad ym Mharc Arfordirol Penrhos. Mae aelodau newydd ar y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion bellach a phwysleisiodd fod y cais yn gais hybrid, sy'n brin iawn, gan fod y datblygwr wedi dweud na allent fforddio gwneud y datblygiad ym Mharc Arfordirol Penrhos heb yr elw yn sgil gwerthu'r tai a oedd yn rhan o brosiect Wylfa Newydd. Dywedodd y Cynghorydd Jones ymhellach y dylid bod wedi cynnwys cymal wrth gymeradwyo'r cais gwreiddiol i nodi na fyddai'r cais gwreiddiol ym Mharc Arfordirol Penrhos yn gallu mynd rhagddo pe na bai Wylfa Newydd yn cael ei ddatblygu.

Mewn ymateb i'r sylwadau, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y caniatâd a roddwyd yn ganiatâd hybrid. Er bod y rhan fwyaf o'r caniatâd yn amlinellol, mae angen caniatâd llawn ar gyfer rhai elfennau oherwydd na ellir ymdrin â newid defnydd h.y. ar gyfer yr adeiladau rhestredig ar y safle, o dan ganiatâd amlinellol, felly daw'r elfennau hynny o dan y caniatâd llawn. Mae'r tri chais a gyflwynir yn cyfeirio at safle Penrhos yn unig; er mwyn i ddatblygiadau Kingsland a Chae Glas fynd yn eu blaenau byddai angen cytundeb cyfreithiol rhwng Land & Lakes a datblygwr newydd ar gyfer safle Wylfa sy'n annhebygol yn y tymor byr. Fel y dywedodd yn y Sesiynau Brifio i Aelodau, dim ond 10 mlynedd sydd gan y datblygwr (Ebrill 2026) i gyflwyno'r cais am faterion a gadwyd yn ôl fel y'i nodwyd yn amod 3 o'r caniatâd gwreiddiol ar gyfer y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod ganddo bryderon ynglŷn â'r sylwadau'n ymwneud â'r penderfyniadau apelio. Dywedodd y gall unrhyw ddatblygwr/ymgeiswyr benderfynu apelio yn erbyn unrhyw benderfyniad a wneir gan y Pwyllgor. Gall datblygwr y cais hwn benderfynu apelio i'r Arolygiaeth Gynllunio i herio'r penderfyniad os oedd y Pwyllgor yn bwriadu gwrthod y ceisiadau gerbron y Pwyllgor. Dywedodd y Cynghorydd Williams ymhellach nad oedd yn ystyried bod unrhyw reswm dros ohirio'r ceisiadau eto a dywedodd y dylai'r Pwyllgor wneud penderfyniad naill ai i wrthod neu gymeradwyo'r ceisiadau.

Mewn ymateb, dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn fodlon cynnig eu bod yn gwrthod y cais. Cynigiodd y Cynghorydd Evans y dylid gwrthod y tri chais yn groes i argymhellion y swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig.

Gofynnodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE a allai'r Pwyllgor hwn dynnu cymeradwyaeth y cais gwreiddiol yn ôl. Mewn ymateb, dywedodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod y caniatâd gwreiddiol wedi'i gymeradwyo 7 mlynedd yn ôl. Ailadroddodd nad yw'r 3 chais gerbron y cyfarfod heddiw yn gysylltiedig â'r caniatâd gwreiddiol. Byddai angen i unrhyw benderfyniad i herio'r gymeradwyaeth wreiddiol gael ei wneud drwy adolygiad barnwrol drwy'r llysoedd.

Gofynnodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE ymhellach p'un ai a oes gan y Cyngor bolisi i Swyddogion y Cyngor ymweld â'r safle i weld a yw gwaith wedi'i ddechrau. Mewn ymateb, ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y datblygwr wedi cyflwyno dau adroddiad ym mis Ebrill 2021, ynghylch gwaith ar lwybrau troed a Thŵr y Beili, ac felly nad oes angen i Swyddogion ymweld â'r safle. Cyflwynwyd y dogfennau i Gyfreithwyr y Cyngor ac mae'r holl dystiolaeth a gyflwynwyd wedi'i hadolygu'n drylwyr.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod Burgess Salmon yn cynrychioli'r Cyngor a thrigolion Ynys Môn. Dywedodd fod y penderfyniad i gymeradwyo'r cais gwreiddiol wedi digwydd yn 2016 a byddai angen i unrhyw benderfyniad i geisio gwyrddroi hynny gael ei wneud drwy'r llysoedd. Mae'r tri chais gerbron y Pwyllgor heddiw yn ymwneud â materion manwl o dan gytundeb Adran 106. Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r ceisiadau. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams yn awyddus i'r hyn a ddywedwyd yn y Sesiwn Briffio Aelodau gael ei wneud yn gyhoeddus, pe bai her gyfreithiol gan y gwrthwynebwyr ynglŷn â'r gymeradwyaeth wreiddiol a roddwyd i'r cais a bod y penderfyniad o blaid Grŵp Achub Penrhos, yna ni fyddai'r 3 chais gerbron y pwyllgor heddiw yn cael eu gwireddu. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, pe bai'r caniatâd gwreiddiol yn cael ei ddileu, ni fyddai'r 3 chais yn ddilys.

Yn dilyn y bleidlais, gyda 6 yn erbyn y 3 cais a 5 o blaid:-

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd nid yw'n glir a yw'r caniatâd wedi'i weithredu ym Mharc Arfordirol Penrhos.

Bu i'r Cynghorydd Robin Williams ymatal rhag pleidleisio.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi amser i'r Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

- 7.2 S106/2020/3 – Cyflwyno ‘Cynllun Iaith Gymraeg Parc Arfordirol Penrhos’ o dan Adran 1 (Cynllun Iaith Gymraeg) o atodlen 12 o’r Cytundeb 106 a gwblhawyd mewn cysylltiad â chaniatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON a chyflwyniad Gweithred Amrywio i amrywio darpariaethau canlynol y cytundeb cyfreithiol hwn: paragraffau 2.1.1. Atodlen 8 (Manyleb Canolfan Ymwelwyr a Gwarchodfa Natur Cae Glas), Atodiad 2 Bond Bwrdd Canolfan Ymwelwyr Penrhos (yn cynnwys Toiledau Canolfan Ymwelwyr Penrhos) a’u cynnal a chadw, paragraffau 1.1 a 1.2 Atodlen 12 (Cynllun Iaith Gymraeg) a disodliad Cynllun 2 Lluiniad Tir Penrhos – Cynllun 2 cyferinod llunio PL1114.VW008 /Rev 03 dyddiedig 03/03/2016 yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2023 gohiriwyd y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am yr un rhesymau a nodwyd yn 7.1 uchod.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i’r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi amser i’r Swyddogion ymateb i’r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

- 7.3 COMP/2021/1 – Cyflwyno gwybodaeth angenrheidiol i ryddhau adrannau; Atodlen 8, Adran 1, Cymal 1.1; Strategaeth Parcio Ceir a Mynediad Cyhoeddus – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Cymal 12.1; Cynllun Coetir Hynafol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 15, Cymal 15.1; Cynllun Cysylltiadau Gwyrdd – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 17, Cymal 17.1; Cynllun Rheoli SoDdGA – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.1; Arolwg Ecolegol a Chynllun Monitro – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 19, Cymal 19.4; Archwiliad Cydymffurfiaeth Ecolegol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 20, Cymal 20.1 – Cynllun Rheoli Coed Presennol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.1 – Penodi Gwasanaeth Warden / Adroddiad Blynyddol Gwasanaeth Warden – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.2 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Goblygiadau diogelwch / Asesiad monitro effaith Cysylltiadau Gwyrdd a’r defnydd ohonynt – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 8, Adran 21, Cymal 21.3 – Gwasanaeth Warden, AHNE - Ymrwymiad Adroddiad Blynyddol o Effaith – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 9, Adran 3, Cymal 3.1; Cynllun Fesul Cyfnod Pentref Hamdden Penrhos – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos. Atodlen 11, Adran 1, Cymal 1.1; Cynllun Llafur Lleol – Cyfnod Parc Arfordirol Penrhos o oblygiadau’r cytundeb Adran 106 ynghlwm i ganiatâd cynllunio 46C427K/TR/EIA/ECON yn Land and Lakes, Parc Arfordirol Penrhos, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2023 gohiriwyd y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am yr un rhesymau a nodwyd yn 7.1 uchod.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i’r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi amser i’r Swyddogion ymateb i’r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

7.4 FPL/2022/256 – Cais Llawn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy, mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, adeiladu ffordd newydd i'r stad ynghyd â gwaith cysylltiedig ar dir ger Crown Street, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y ddau Aelod Lleol. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2023 penderfynwyd cynnal ymweliad safle. Yn dilyn hynny ymwelwyd â'r safle ar 26 Ebrill, 2023.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Maldwyn Owen fel gwrthwynebydd i'r cais a dywedodd ei fod wedi cael ei ddewis i gynrychioli pobl Gwalchmai i siarad yn erbyn y cais. Dywedodd fod 119 o lythrau a ffotograffau o wrthwynebiadau wedi eu cyflwyno, ynghyd â gwrthwynebiad unfrydol y Cyngor Cymuned i'r cynnig. Ystyrir bod y datblygiad yn rhy fawr i'r pentref gwledig, glos, Cymraeg, sy'n un o'r tlotaf ar yr ynys, felly pam gwneud sefyllfa wael yn waeth? Yn ôl y Cyngor Sir, mae 913 o geisiadau tai ar Ynys Môn, ac mae 222 ohonynt nhw yn ward Crigyll, felly mae 24% o bobl eisiau byw yn un o'r wardiau tlotaf ar yr ynys, sef chwarter yr holl geisiadau. Nid yw hyn yn gwneud synnwyr i ni. Mae Gwalchmai, sydd eisoes dan anfantais, wedi'i glustnodi ar gyfer tai cymdeithasol ychwanegol, ac, yng ngeiriau Cadnant, bydd gan Bentref Gwasanaeth Gwalchmai drosiant uchel o bobl. Eisoes mae 104 o dai ar ystâd Cyngor Maes Meuring, 22 yn Llain Delyn, gan gynnwys datblygiad newydd o 10 o dai cymdeithasol gan Cynefin. Mae yna hefyd un tŷ Clwyd Alun ac mae gan Cynefin bedwar fflat un ystafell wely, drws nesaf i'r ysgol, lle bu nifer o ddigwyddiadau difrifol a dau ddigwyddiad erchyll ar 8 a 9 Chwefror. Mae'r cais hwn yn cynnwys 12 fflat un ystafell wely. Nid yw'r cynllun yn rhoi unrhyw ystyriaeth i'r straen ychwanegol ar ein pentref. Mae'r ffyrdd i mewn i'r pentref o'r A5 yn gul iawn mewn mannau. Mae Bysiau Arriva wedi bygwth stopio'r gwasanaeth i'r pentref ac ni all ceir basio ei gilydd, heb ychwanegu at y traffig. Mae'r ysgol eisoes dan bwysau, ac mae gan 25% o'r plant anghenion dysgu ychwanegol. Does dim lle parcio, ac mae'r Cyngor wedi gorfod culhau'r ffordd oherwydd diogelwch. Mae'r feddygfa hefyd dan bwysau oherwydd y galw, gyda dim ond un meddyg llawn amser yn gwasanaethu ardal eang. Unwaith eto, nid oes lle parcio na chyfleusterau ar gyfer pobl anabl y tu allan i'r feddygfa. Dim ond siop fach sydd yna, sydd dros chwarter milltir o'r datblygiad, ac mae parcio ar yr A5 tu allan i'r siop yn creu anhrefn llwyr. Mae'r asesiad effaith a'r adroddiad ar y Gymraeg yn gwbl annigonol. Mae'r math yma o gais yn lladd cymunedau Cymraeg, ac maen nhw'n cael effaith niweidiol ar y defnydd o'r Gymraeg ac ar ein diwylliant. Mae gan y pentref ddigon o anghenion a phroblemau eisoes ac nid ydym am ychwanegu atynt. Gofynnodd Mr Owen i'r Pwyllgor ystyried barn mwyafrif pobl Gwalchmai a gwrthod y cais hwn.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn ar gyfer codi 33 o dai fforddiadwy ynghyd â chau'r fynedfa bresennol, creu mynedfa newydd a chreu ffordd fynediad fewnol newydd. Bydd y fynedfa newydd yn 20m i'r gogledd i sicrhau gwell gwelededd o'r safle. Yn unol â pholisi cynllunio TAN 18 gwnaed cais gan yr Awdurdod Prifffyrdd i gynnal arolwg cyflymder a arweiniodd at y gofyniad i sicrhau bod modd gweld 60m i'r chwith a 70m i'r dde o'r safle. Bydd darpariaeth ar gyfer 75 o leoedd parcio ar y safle gyda 3 lle parcio ychwanegol i ymwelwyr. Bydd yr anheddau yn ddeulawr a bydd ganddynt doeau teils, waliau rendr gwyn, bricwaith coch a ffenestri, drysau a landerau a phibellau dŵr upvc gwyn. Bydd y safle'n cynnwys y gymysgedd dai fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Mae'r safle datblygu wedi'i leoli yn anheddiad gwledig Gwalchmai union gerllaw Crown Street yn rhan uchaf y pentref. Ar hyn o bryd mae'r safle'n dir amaethyddol wedi'i amgáu ac mae modd cael mynediad i'r safle o

Crown Street. Mae wal gerrig bob ochr i'r fynedfa ar hyd y llain welededd ac mae wal gerrig ar hyd y ffin ger ochr y ffordd. Mae safle'r cais mewn cefn gwlad agored oherwydd ei leoliad y tu allan i (ond gyfagos â'r) ffin ddatblygu ddynodedig. Dywedodd ymhellach nad oes patrwm datblygu penodol yn yr ardal leol, a bod pob math o eiddo a gorffeniadau i'w gweld yno. Ar yr ochr arall i Crown Street, gyferbyn â'r safle, mae byngalos ac eiddo deulawr, ac mae pob math o wahanol ddeunyddiau wedi cael eu defnyddio. Mae ystâd Maes Meurig yn syth i'r de o'r safle sy'n cynnwys tai teras.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach, fel y crybwyllwyd eisoes, fod safle'r cais y tu allan i ffin ddiffiniedig Gwalchmai ond mae'n gyfagos i'r ffin ar 3 o'i ddrychiadau ac felly gellir ei ystyried fel safle eithrio yn unol â pholisi cynllunio TAI 16 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae angen i'r datblygwr ddangos bod angen lleol wedi'i brofi am dai fforddiadwy na ellir eu darparu'n rhesymol o fewn y ffin datblygu. Mae'r ymgeisydd wedi manylu sut yr aseswyd y cyflenwad a'r galw am dai drwy asesu'r ffynonellau canlynol: Asesiad o Farchnad Dai Leol Ynys Môn; Data'r cyfrifiad; Cofrestr Fforddiadwy Tai Teg; Gwasanaeth Galluogi Tai Gwledig a Chofrestr Tai Cymdeithasol yr Awdurdod Lleol. Daethpwyd i'r casgliad bod angen 50 o dai fforddiadwy yn ardal Trewalchmai, er y cydnabuwyd efallai bod rhywfaint o ddyblygu o ran y gwahanol ffynonellau. Mae'r Adran Gwasanaethau Tai wedi cadarnhau bod 913 o geisiadau ar y rhestr aros am Dai Cymdeithasol ar Ynys Môn; mae 222 o'r rhain o fewn Ward Crigyll a 50 yn benodol ar y rhestr aros ar gyfer ardal Gwalchmai. Mae'r Adran Gwasanaethau Tai hefyd wedi cadarnhau bod 26 cais ar gofrestr Tai Teg ar gyfer tai fforddiadwy yng Ngwalchmai. Fodd bynnag, mae'r adran yn cydnabod efallai bod rhywfaint o ddyblygu a bod rhai ymgeiswyr ar restr aros y Gwasanaethau Tai a Thai Teg, ond mae'n amlwg bod angen dybryd am Dai Cymdeithasol. Dywedodd hefyd fod polisi cynllunio PCYFF 2 yn nodi y dylai pob datblygiad tai sicrhau dwysedd tai o leiaf 30 uned yr hectar er mwyn gwneud y defnydd gorau a mwyaf effeithlon o dir. Mae'r safle datblygu yn 0.83 hectar sy'n cyfateb i ddwysedd tai o 41 uned yr hectar ac felly mae'r cynllun yn bodloni'r dwysedd tai lleiaf a nodir o dan y polisi. Mae'r Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio yn nodi y dylai anheddau gynnwys ardal amwynder o oddeutu 55m². Yn y cynlluniau arfaethedig nodir y bydd gan yr anheddau ardd sy'n mesur rhwng 54m² a 62m². Oherwydd hyn, ystyrir nad oes rhesymau cynllunio cyfreithlon dros gredu y byddai'r safle'n cael ei or-ddatblygu. Mae Polisi Cynllunio TAI 8 yn datgan y dylai pob datblygiad tai newydd gyfrannu at wella cydbwysedd stoc tai a diwallu anghenion a nodwyd gan y gymuned gyfan. Fel y soniwyd uchod, cyflwynwyd datganiad cymysgedd tai fel rhan o'r cais a oedd yn cynnwys manylion am y modd y cafodd ffynonellau amrywiol eu hasesu. Roedd y datganiad yn nodi bod galw am unedau 1 ystafell wely, ac mae'r cynllun wedi'i ddylunio i fodloni'r galw hwn. Roedd yr adran dai yn fodlon bod y gymysgedd o dai yn briodol ac felly mae'r adran o'r farn bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 8.

Dywedwyd ymhellach, gan fod Gwalchmai yn anheddiad lle mae'r ddarpariaeth yn uwch na'r ddarpariaeth ddangosol, rhaid dangos bod cyfiawnhad digonol ar gyfer y cynllun a rhaid cyflwyno asesiad o'r effaith ar y Gymraeg i gefnogi'r cynllun wedi'i asesu gan Reolwr Polisi a'r Gymraeg yr awdurdod lleol. Dangosodd Rheolwr Polisi a'r Gymraeg y Cyngor bryderon ar y cychwyn a chwestiynodd rai o'r ffigyrau gan fod yr asesiad yn cynnwys ystadegau ar gyfer Bryngwran a Bodffordd. Cadarnhaodd yr ymgeisydd fod y rhain o fewn ward estynedig Trewalchmai ac felly roedd yn bwysig bod yr ystadegau yn cwmpasu'r ward gyfan er mwyn bod yn gywir. Mae'r Rheolwr Polisi a'r Gymraeg yn fodlon â'r esboniad gan fod y datblygiad ar gyfer tai fforddiadwy er mwyn mynd i'r afael â'r angen lleol yng Ngwalchmai. Hefyd ystyriwyd na fyddai'n cael effaith negyddol ar y Gymraeg gan y byddai'r preswylwyr yn bobl leol neu gyda chysylltiadau teuluol â'r ardal. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Comisiynydd y Gymraeg wedi derbyn llythyr dyddiedig 27 Ebrill, 2023 yn dilyn cwyn gan aelod o'r

cyhoedd ynglŷn â'r asesiad a wnaed. Gan fod y gŵyn yn ddilys mae Comisiynydd y Gymraeg yn rhwym yn gyfreithiol i gynnal ymchwiliad. Mae wedi gofyn i'r Cyngor gadarnhau'r ffeithiau cyn penderfynu a ddylid cynnal ymchwiliad ai peidio a rhaid i'r Cyngor ymateb erbyn 15 Mai 2023. Fel y gwelir, nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith negyddol ar y Gymraeg ac mae'r Awdurdod yn ffyddiog na fydd ymchwiliad pellach gan Gomisiynydd y Gymraeg.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod gan ddatblygiadau ar raddfa fawr botensial i effeithio ar gapasiti ysgolion lleol. Ar ôl asesu capasiti presennol ysgolion lleol a gofynion tebygol y datblygiad, daeth yr adran addysg i'r casgliad y byddai angen cyfanswm cyfraniad ariannol o £67,497 a oedd yn cynnwys £49,028 tuag at Ysgol y Ffridd, Gwalchmai a £18,469 tuag at ddisgyblion ôl-16 yn Ysgol Uwchradd Bodedern. Yn unol â Chanllawiau Cynllunio Atodol ar Fannau Agored mewn Datblygiad Preswyl Newydd, dywedodd y bydd angen cyfraniad ariannol o £15,211 gan y datblygwr tuag at fannau agored a fydd yn cynnwys offer chwarae. Bydd y cyfraniad ariannol yn cael ei sicrhau drwy gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Ar ôl adrodd ar brif ystyriaethau pellach fel y nodir yn yr adroddiad, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod gan yr Awdurdod Cynllunio bryderon ar y cychwyn ynglŷn â maint y datblygiad mewn perthynas â'r pentref gwledig bach, fodd bynnag, ar ôl derbyn cadarnhad gan yr adran dai bod angen sylweddol am ddatblygiad o'r fath, ni ystyrir bod rheswm cynllunio sylweddol digonol dros ei wrthod ar y sail hon. O'r herwydd, mae'r adran yn fodlon bod y cynnig yn unol â'r holl bolisiau cynllunio cenedlaethol a lleol perthnasol ac nad oes ystyriaethau perthnasol eraill sy'n awgrymu y dylid gwrthod y cais. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol Adran 106 ynghyd ag amodau eraill a gynhwysir yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Douglas M Fowlie, Aelod Lleol fod gwrthwynebiad sylweddol i'r datblygiad gan drigolion pentref Gwalchmai gyda 119 o lythyrau yn ei wrthwynebu a bod gwrthwynebiad unfrydol gan Gyngor Cymuned Trewalchmai. Roedd yn dymuno egluro ei fod ef, fel Aelod Lleol, hefyd wedi galw'r cais i mewn i'r Pwyllgor ei ystyried. Dywedodd fod amheuan ynglŷn â chywirdeb y ffigurau ar gyfer yr angen am dai fforddiadwy yng Ngwalchmai a'r posibilrwydd eu bod wedi eu dyblygu o fewn gwahanol gofrestrau tai. Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac o ystyried bod argyfwng hinsawdd bydd cae amaethyddol gwyrdd arall yn cael ei golli yng nghefn gwlad. Wrth ymweld â'r safle, roedd hi'n amlwg pa mor gul yw'r rhwydwaith priffyrdd o fewn yr ardal a gwrthodwyd palmant ar gais y cyngor Cymuned gan fod y ffyrdd yn rhy gul. Roedd y Cynghorydd Fowlie o'r farn y byddai datblygiad o'r fath yn cael effaith ar y Gymraeg gan nad yw'n glir a fydd pobl leol yn byw yn yr eiddo. Dywedodd ei fod yn Llywodraethwr yn Ysgol y Ffridd, Gwalchmai ac nad oes unrhyw drafodaeth wedi'i chynnal ynglŷn â chyfraniad ariannol y datblygiad hwn tuag at yr ysgol. Dywedodd nad yw'r cyfraniad ariannol o £49,028 yn ddigonol i dalu costau athro ychwanegol nac ar gyfer *porta cabin* ar dir yr ysgol gynradd. Cododd y Cynghorydd Fowlie fater pellach, sef y gymysgedd o dai y bwriedid eu codi a dywedodd, yn ôl y ffigurau, nifer y bobl ar y rhestr aros ar gyfer eiddo 4 ystafell wely ym mis Ebrill 2023 oedd sero ac felly cwestiynodd yr angen am 3 thŷ pedair ystafell wely ar y safle. Ychwanegodd hefyd y bydd 12 o fflatiau un ystafell wely ar y safle, fodd bynnag, mae 36 o bobl ar y rhestr aros am dai. Dywedodd fod fflatiau 1 ystafell wely yn wag yng Nghaerdybi ers dros flwyddyn ac roedd o'r farn nad yw'r cymysgedd o dai ar y safle arfaethedig hwn yn mynd i'r afael â'r angen am dai. Mynegodd bryder pellach nad oedd Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr wedi ymateb i'r broses ymgynghori gyhoeddus o ran capasiti'r feddygfa. Dywedodd y gallai Swyddogion fod wedi ymweld â'r feddygfa i ganfod y capasiti.

Ailadroddodd y Cynghorydd Neville Evans, ac Aelod Lleol, sylwadau ei gyd-Aelod Lleol ynghylch y datblygiad arfaethedig. Dywedodd nad yw yn erbyn datblygu tai fforddiadwy ond mae gwrthwynebiad lleol cryf i'r datblygiad. Dywedodd fod hyn yn amlwg mewn cyfarfod cyhoeddus a drefnwyd ym mhentref Gwalchmai gyda dros 60 o bobl yn bresennol, y mwyafrif ohonynt yn gwrthwynebu'r datblygiad. Nid oedd y Gymdeithas Tai yn bresennol, dim ond yr asiant ar ran y datblygwr oedd yn bresennol yn y cyfarfod cyn ymgeisio. Dywedodd y Cynghorydd Evans, fel Cadeirydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ei fod yn ymwybodol bod yn rhaid ystyried cais yn ôl ei deilyngdod ond bydd y cais hwn gyda 33 o dai mewn pentref gwledig bach sy'n falch o'i hanes ac o'i gymuned Gymreig yn cael effaith niweidiol gan fod datblygiad arall yn y pentref sydd eisoes wedi'i gymeradwyo. Cyfeiriodd ymhellach at rai o'r polisiâu yng Nghynllun Corfforaethol y Cyngor, sef creu cymunedau diogel cryf, diogelu'r iaith a'r diwylliant Cymraeg, sicrhau seilwaith neu adnoddau cymunedol h.y. cyflenwad dŵr, cyfleusterau iechyd, ysgolion ac ati. Dywedodd y Cynghorydd Evans ymhellach ei bod yn bwysig nodi bod cwyn wedi cael ei hanfon gan y trigolion at yr Ombwdsmon ynghylch cywirdeb ystadegau tai, yr angen am gymaint o dai a'r fformiwla a ddefnyddir ar gyfer yr angen am dai yn yr ardal. Dywedodd fod cwyn hefyd wedi cael ei hanfon at Gomisiynydd y Gymraeg ynglŷn â'r effaith y bydd datblygiad o'r fath yn ei chael ar yr iaith Gymraeg gan fod y mwyafrif sy'n byw yn yr ardal yn siaradwyr Cymraeg (70%). Dywedodd ymhellach ei fod wedi ystyried gofyn am ohirio'r cais ond yn dilyn trafodaethau gyda'r Swyddogion dywedwyd bod angen penderfynu ar y cais cyn ymateb i'r cwynion a gyflwynwyd i Gomisiynydd y Gymraeg. Roedd y Cynghorydd Evans yn anghytuno gan ei fod o'r farn ei bod yn fwy priodol aros am yr ymateb i'r gŵyn gan y bydd hi'n rhy hwyr i newid penderfyniad y Pwyllgor os oedd yn bwriadu cymeradwyo'r cais.

Roedd y Cynghorydd Evans o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn or-ddatblygiad o'r safle gyda gwrthwynebiad lleol cryf ac ystyrir ei fod yn ddatblygiad rhy fawr i'r pentref a'i fod y tu allan i'r ffin datblygu. Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog.

Mewn ymateb i'r sylwadau gan yr Aelodau Lleol, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yn rhaid i'r datblygwr brofi bod angen yn lleol am y datblygiad tai. Fel y mynegwyd yn flaenorol, cynhaliwyd ymgynghoriad gyda'r Adran Tai ac mae ffigurau anghenion tai wedi cael eu darparu gyda 50 ar y rhestr tai cymdeithasol yn ward Trewalchmai. Mae angen lleol yn cyfeirio at ardal leol Gwalchmai. Dywedodd ymhellach fod y datblygwr wedi cyflwyno Asesiad o'r iaith Gymraeg yn unol â gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Dywedodd y Cynghorydd R LI Jones fod gwrthwynebiad cryf i'r cais a dywedodd fod y datblygiad y tu allan i'r ffin datblygu a bod tir amaethyddol yn cael ei golli. Dywedodd fel y nodir yn yr adroddiad, ei bod yn ymddangos bod yr adran dai yn dylanwadu ar yr adran gynllunio bod angen sylweddol am ddatblygiad o'r fath ar gyfer tai. Eiliodd y Cynghorydd R LI Jones y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod llawer o ansicrwydd ynglŷn â'r cais, p'un ai y bydd y feddygfa'n gallu darparu ar gyfer y preswylwyr o'r datblygiad arfaethedig, nifer y bobl ar y rhestr aros am dai sydd angen fflatiau 1 ystafell wely, capasiti'r ysgol gynradd ar hyn o bryd a ph'un ai y gallai'r ysgol ymdopi â nifer y plant o'r datblygiad hwn. Dywedodd fod trafodaethau wedi cael eu cynnal mewn Pwyllgor Sgriwtini diweddar ar adfywio Canol Trefi a bod yna gyfleoedd i adnewyddu siopau gyda fflatiau uwch eu pennau i ddarparu ar gyfer pobl sydd angen fflat 1 ystafell wely. Dywedodd fod y safle datblygu, yn ddaearyddol, ar ffin datblygu Trewalchmai a bod angen ystyried p'un ai y gall pentrefi ymdopi â datblygiad mor fawr a'r effaith y gall ei chael ar yr iaith Gymraeg.

Ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y safle datblygu ar ffin datblygu Trewalchmai. Dywedodd fod angen 36 o fflatiau 1 ystafell wely yn ardal Trewalchmai a dywedodd fod y ffigyrau ar gyfer anghenion tai a ddarparwyd gan yr Adran Dai yn bwysig ac yn enwedig o ran y cais hwn gan ei fod y tu allan i'r ffin datblygu ac eithrio bod angen tai o'r fath yn yr ardal. O ran capasiti'r feddygfa, dywedodd fod ymgynghoriad cyhoeddus yn cael ei gynnal gyda nifer o geisiadau cynllunio ac anaml y bydd Bwrdd Lechyd Betsi Cadwaladr yn ymateb. Mae trafodaethau wedi eu cynnal gyda chynrychiolwyr o'r Bwrdd Lechyd i'w hannog i ymateb i'r cais hwn. Yna cyfeiriodd at gapasiti'r ysgol a dywedodd fod ymgynghoriad yn cael ei gynnal gyda'r Adran Addysg a bod fformiwla o fewn Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth addysgol ynghyd â chyfraniad ariannol tuag at offer maes chwarae.

Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ei basio.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyrir ei fod yn or-ddatblygiad a bod amheuon ynghylch a oedd angen lleol digonol, ei fod yn ddatblygiad rhy fawr ar gyfer y pentref a'i fod y tu allan i'r ffin datblygu, roedd gwrthwynebiadau cryf o fewn y gymuned a'i fod yn erbyn sawl polisi o fewn Cynllun Corfforaethol y Cyngor.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi amser i'r Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

7.5 HHP/2022/291 – Cais llawn ar gyfer addasu garej yn anecs yn Monfa, Ffordd Caergybi, Mona

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2023, penderfynwyd ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 26 Ebrill, 2023.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynnig yn cynnwys newidiadau i'r garej bresennol ynghyd â'i addasu'n anecs. Fel y dangoswyd pan ymwelwyd â'r safle, mae'r garej bresennol yn agos at ddrychiad cefn y brif annedd ac ystyrir nad yw'n cael unrhyw effeithiau negyddol ar yr eiddo cyfagos. Bwriedir gwneud gwelliannau bach i edrychiad allanol yr adeilad i 'w addasu'n anecs. Ystyrir na fydd hynny'n cael unrhyw effaith ar ddyluniad yr adeilad. Mae'r ymgeisydd wedi darparu cyfiawnhad y tu ôl i'r cynllun arfaethedig a fydd yn darparu llety atodol i'w rieni. Bydd yr anecs yn rhannu'r un fynedfa, lle barcio a gardd â'r brif annedd a bydd amod i sicrhau bod yr anecs ar gyfer defnydd ategol i'r brif annedd. Dywedodd hefyd ei bod yn amlwg yn ystod yr ymweliad â'r safle fod digon o gyfleusterau parcio ar y safle ac nad oes gwrthwynebiad gan yr Awdurdod Priffyrdd na Dŵr Cymru o ran materion draenio. Mae'r safle wedi'i leoli gerllaw Ardal Tirwedd Arbennig 'Cors Malltraeth a'r Cyffiniau' h.y. yn ffinio â ffordd yr A5, ond ystyrir na fydd yn cael effaith andwyol ar yr ardal. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais yn amodol ar osod yr amodau sydd yn adroddiad y Swyddog.

Gan siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei bod wedi galw'r cais i mewn gan fod yr anecs wedi cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau a byddai'r cais hwn am anecs yn ychwanegu at y busnes llety gwyliau presennol. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi rhoi tystiolaeth na fydd hyn yn digwydd. Mae'r ymgeisydd bellach yn talu Treth y Cyngor ar yr eiddo fel cartref ac nid llety gwyliau ac mae wedi darparu

tystiolaeth mai Monfa yw eu prif gartref. Gofynnodd a ellid gorfodi amod i sicrhau'r amodau sy'n gysylltiedig ag unrhyw gymeradwyaeth i'r cais.

Ailadroddodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac Aelod Lleol, sylwadau'r cyd-aelod lleol.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd wedi dweud ei fod wedi byw yn yr eiddo ers mis Medi 2022 ac mae'r adran Treth Gyngor wedi cadarnhau bod taliad wedi ei dderbyn ers y dyddiad hwn. Dywedodd ymhellach fod amod (3) o fewn adroddiad y Swyddog yn cyfyngu ar y defnydd o'r anecs arfaethedig fel un atodol i'r defnydd preswyl o'r brif annedd ac y byddai'r amod hwn yn cael ei orfodi.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Neville Evans y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar y amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.6 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 gan ei fod wedi cael ei alw i mewn yn wreiddiol am benderfyniad y Pwyllgor gan gyn Gynghorydd ac Aelod Lleol. Cymeradwywyd y cais cynllunio gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ym mis Ebrill, 2021 yn amodol ar amodau a chwblhau cytundeb cyfreithiol. Yn dilyn y penderfyniad hwn cyflwynwyd tystysgrif perchnogaeth C ddiwygiedig gan yr ymgeisydd a oedd yn rhoi rhybudd i'r cyngor fel perchennog y tir. Cyfeiriwyd y cais yn ôl wedyn at gyfarfod Gorffennaf 2021 y Pwyllgor lle cafodd ei gymeradwyo. Nid yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i gwblhau eto. Fodd bynnag, gan fod cynlluniau diwygiedig wedi'u derbyn, ystyrir bod angen cyhoeddu'rwydd, ymgynghori ac adrodd ymhellach i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yng ngoleuni'r newidiadau arfaethedig hyn. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Ebrill 2023 gohiriwyd y cais er mwyn rhoi amser i'r Cyngor Cymuned graffu ar y cais yn unol ag amserlenni.

Siaradwr Cyhoeddus

Gan gefnogi'r cais, dywedodd Mr Jamie Bradshaw fod Swyddogion yr Awdurdod yn gefnogol i'r cynllun hwn ar ôl rhoi ystyriaeth fanwl o'r holl faterion. Mae'n bwysig nodi yn gyntaf bod y cynnig hwn ar gyfer mân newidiadau i gynllun a gymeradwywyd eisoes gan y pwyllgor hwn ym mis Gorffennaf 2021, yr unig newid yw'r trefniadau draenio dŵr wyneb. Hefyd mae caniatâd wedi'i roi eisoes ar gyfer chwech o dai ar y safle sydd â threfniadau draenio sydd yn union yr un fath â'r rhai a gynigir yma. Gellid cwblhau'r cynllun hwnnw ar unrhyw adeg, ac mae hwn yn gynllun wrth gefn pwysig y mae'n rhaid ei gadw mewn cof. Mae'r Swyddogion wedi pwysleisio mai'r unig fater sydd angen ei ystyried heddiw yw'r mân newid i'r cynllun draenio dŵr wyneb. Yn flaenorol y bwriad oedd cysylltu â draen yn 17 Y Bryn. Fodd bynnag, roedd perchennog tir gerllaw ychydig yn bryderus ynglŷn â hyn, ac er nad ydym yn cytuno bod cyfiawnhad dros y pryder hwnnw, er mwyn tawelu ei bryderon paratowyd cynllun draenio diwygiedig sy'n bwriadu cysylltu â draen dŵr wyneb yr Awdurdod Lleol a osodwyd ger rhif 1 Y Bryn. Cytunwyd ar y cynllun arfaethedig ymlaen llaw gyda Swyddogion Priffyrdd a Draenio'r awdurdod, ac fe welwch fod y ddau ohonynt o blaid y cynllun. Mae hefyd wedi derbyn cymeradwyaeth SAB gan yr Awdurdod hwn, ac mae'n siŵr y byddwch yn ymwybodol bod derbyn caniatâd SAB yn ofyniad ffurfiol ar gyfer unrhyw ddatblygiad a bod y ceisiadau hynny'n ymwneud yn unig â sicrhau bod trefniadau draenio dŵr wyneb yn dderbyniol ac yn addas. Mae cymeradwyaeth tair adran yr Awdurdod yn cadarnhau'n

glir bod y trefniadau yn dderbyniol ac yn addas, ac nad oes sail i wyro oddi eu cyngor. Nid oes unrhyw sail chwaith i wyro oddi wrth gasgliad y pwyllgor pan gafodd yr achos ei gymeradwyo yn 2021. Fodd bynnag, er mwyn ymateb yn fyr i sylwadau diweddar, cadarnhawyd bod y datblygiad mewn gwirionedd yn cynnwys dau dŷ fforddiadwy - sy'n fwy na'r polisi gofynnol 1.8, mae gan garthffos Dŵr Cymru sy'n gwasanaethu'r safle gapasiti digonol fel y cadarnheir gan sylwadau gan Dŵr Cymru, ac mae'r ffordd sy'n ei gwasanaethu hefyd yn ddiogel ac yn gwbl addas ar gyfer y datblygiad fel y cadarnheir hefyd gan yr adran priffyrdd. Ar y cyfan, mae'r cynnig yn cydymffurfio'n llwyr â'r CDLI, ac yn cael ei gefnogi'n llawn gan y Swyddogion ar ôl ystyried yn fanwl, ac nid oes sail i wyro oddi wrth eu cyngor proffesiynol ac ystyriol. Nid oes unrhyw sail chwaith i ddod i benderfyniad gwahanol i benderfyniad y pwyllgor hwn ym mis Gorffennaf 2021 gan fod y datblygiad yr un fath, felly hefyd y Cynllun Datblygu Lleol, ac ni fu unrhyw newid sylweddol mewn amgylchiadau a fyddai'n cyfiawnhau dod i benderfyniad gwahanol. Felly, ar ôl asesu'r materion yn briodol mae achos clir a chadarn dros gymeradwyo'r cynllun hwn.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i roi i ddechrau yn 2007 ar gyfer datblygu 6 uned breswyl ar safle'r cais. Rhoddwyd cais am faterion a gadwyd yn ôl hefyd ac fe gafodd amod a gychwynnwyd ymlaen llaw ei ryddhau. Yn 2020 cyflwynwyd cais ychwanegol i gynyddu nifer yr unedau o 3 i 9 ac ym mis Gorffennaf, 2021 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gymeradwyo'r cais, yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd ddarparu dau dŷ fforddiadwy. Nodwyd nad yw'r cytundeb cyfreithiol wedi'i arwyddo eto, fodd bynnag, mae cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno ac mae'n ofynnol cynnal ymgynghoriadau a'i ailgyflwyno i'r Pwyllgor i ystyried y gwelliannau arfaethedig. Dywedodd ymhellach fel rhan o'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol y byddai draeniau dŵr budr a dŵr wyneb yn cael eu cysylltu mewn lleoliadau ar y briffordd gyhoeddus ger Y Bryn. Nid oes unrhyw newid yn cael ei gynnig i drefniadau draenio dŵr budr. Fodd bynnag mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, yn hytrach na chysylltu i'r rhwydwaith ddraenio bresennol, cynigir bod pibellau'n cael eu cysylltu i'r gyli draenio dŵr wyneb sydd dan reolaeth yr Awdurdod Lleol ac sydd wedi'i leoli ar y briffordd heb fod yn bell o 1 Y Bryn i gyfeiriad y dwyrain. Oherwydd maint a natur y datblygiad bydd angen cymeradwyaeth SuDS. Felly, mae cais eisoes wedi'i gyflwyno a'i gymeradwyo gan y Cyngor Sir fel Corff Cymeradwyo SuDS (SAB) sy'n penderfynu. Mae'r manylion hyn a roddwyd gan y cais SuDS yn cynnwys yr un manylion draenio arfaethedig sydd wedi'u cyflwyno fel lluniadau diwygiedig. Mae egwyddor y datblygiad wedi'i dderbyn yn flaenorol gan y Pwyllgor. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol fel y nodir yn adroddiad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol ei bod wedi gofyn am ohirio'r cais yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor gan nad oedd y cyngor cymuned wedi cael digon o amser i lunio safbwynt ynglŷn â'r cais. Roedd pryderon yn flaenorol ynghylch dileu elfen dai fforddiadwy y datblygiad a draenio dŵr wyneb o'r safle. Cyfeiriodd y Cynghorydd Medi hefyd at y problemau draenio a charthffosiaeth hanesyddol ym mhentref Llanfaethlu a dywedodd fod pryderon difrifol o fewn y gymuned ar y sail honno. Fodd bynnag, roedd hi'n falch bod yr ymgeisydd yn mynd i'r afael â'r pryderon ynglŷn â dŵr wyneb a draenio.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

Fe wnaeth y Cynghorydd T LI Hughes MBE ymatal rhag pleidleisio gan nad oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth ar y cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 FPL/2023/43 – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi annedd newydd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger 27 Zealand Park, Caergeiliog, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cynnig yn groes i bolisiau Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl ar y safle eisoes wedi'i sefydlu drwy ganiatâd cynllunio 32C192 a 32C192A. Mae Tystysgrif Cyfreithlondeb wedi'i chyhoeddi sy'n cadarnhau bod y gwaith wedi dechrau ar y cynnig sydd wedi sicrhau'r caniatâd. Cais yw hwn i ddiwygio dyluniad yr eiddo a gymeradwywyd a fydd 700mm yn uwch na'r hyn a gymeradwywyd yn flaenorol a gydag ôl troed ychydig yn uwch. Er bod yr annedd a gymeradwywyd yn flaenorol yn debyg i'r tri eiddo a ddatblygwyd yn ddiweddar yr ochr arall i'r llwybr mynediad, bydd y cynnig presennol yn parchu graddfa a chymeriad yr eiddo cyfagos sy'n rhannu ffin â'r eiddo dan sylw tua gogledd y safle. Dywedodd ymhellach fod 4 llythyr o wrthwynebiad wedi'u derbyn gan ddeiliaid dau eiddo cyfagos, ni ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau'r eiddo cyfagos. Mae'r cais yn groes i bolisi cynllunio TAI 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, ond mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod y caniatâd eisoes wedi'i roi.

Cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/49 – Cais llawn i gadw'r adeilad parod ar y tir dros dro am 5 mlynedd ychwanegol, er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau ar gyfer disgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont, Ffordd Cildwrn, Llangefni

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

Dyweddod y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i gadw adeilad parod ar y tir dros dro am 5 mlynedd ychwanegol er mwyn darparu dwy ystafell ddosbarth a tholedau ar gyfer disgyblion yng Nghanolfan Addysg y Bont. Yn wreiddiol, gofynnwyd am yr adeilad parod er mwyn cwblhau gwaith cynnal a chadw hanfodol a helaeth ar y to yn Ysgol y Bont. Roedd yr adeilad parod yn golygu fod disgyblion yn gallu parhau i gael mynediad at gymaint â phosib o ddysgu wyneb yn wyneb tra bod y gwaith hanfodol yn mynd rhagddo. Mae'r gwaith hanfodol i'r to bellach wedi'i gwblhau, fodd bynnag, mae'r Adran Eiddo wedi gofyn am gadw'r adeilad parod ar y tir am 5 mlynedd ychwanegol tra bydd niferoedd disgyblion yn cael eu monitro a thra ymchwilir i atebion hirdymor i ddarparu lle ychwanegol yn yr ysgol. Ni ystyrir bod y cynnig yn cael unrhyw effaith ar yr ardal gan ei fod wedi'i leoli o fewn cwrtil yr ysgol ac nid yw'n gyfagos i eiddo preswyl.

Gan siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod angen dybryd am yr adeilad parod gan fod yr ysgol dros ei chapasiti.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 FPL/2023/38 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol gynradd i ganolfan gymunedol yn Ysgol Gynradd Bodorgan, Bodorgan

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

Dyweddod y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol gynradd i fod yn ganolfan gymunedol. Dywedodd fod 24 llythyr o gefnogaeth ar gyfer y cais wedi dod i law gyda 2 lythyr o wrthwynebiad. Roedd yn awyddus i newid adroddiad y Swyddog gan fod Cyngor Cymuned Bodorgan wedi ymateb yn ystod y broses ymgynghori ac wedi nodi bod ganddynt bryderon ynghylch y diffyg gwybodaeth am y cais, y dilysrwydd o ran pwysu'r ymgeisydd, y ffaith bod yr adeilad yn llaith, nad oes adroddiadau trydan a diogelwch tân wedi'u cyflwyno, diffyg adroddiad strwythurol, materion traffig a pharcio. Hefyd ni chyflwynwyd unrhyw arolwg ecolegol ac roedd materion yn ymwneud â phrydlesu'r adeilad. Fodd bynnag, cais yw hwn ar gyfer newid defnydd yr adeilad ac nid oes angen y materion a godwyd ar gyfer cais o'r fath. Dywedodd fod y Swyddog Ecoleg wedi dweud nad oes angen arolwg ecolegol ac nad oes angen adroddiad strwythurol gan y bydd yr adeilad presennol yn cael ei ddefnyddio. Nid yw materion tân a thrydan yn faterion cynllunio gan eu bod yn berthnasol i faterion rheoli adeiladu. Nid yw ystyriaethau o ran y les a dilysrwydd yr ymgeisydd chwaith yn fater cynllunio.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach fod y cynnig ar gyfer newid defnydd yr hen ysgol gynradd yn ganolfan gymunedol ac na wneir unrhyw newidiadau allanol fel rhan o'r datblygiad. Mae Cyngor Cymuned wedi bod yn ynghlwm â'r defnydd o'r ysgol gynradd ers blynnyddoedd, ac mae'r cais hwn yn cynnig ehangu defnydd y Ganolfan Gymunedol i'r safle cyfan ar ôl i'r defnydd addysgiadol ddod i ben. Mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd y ganolfan gymunedol yn cynnal amrywiaeth o weithgareddau cymunedol fel y nodwyd yn yr adroddiad. Mae gan y sefydliad hefyd gysylltiad â Choleg Menai, a byddant yn darparu hyfforddiant addysgol a chreffft yn yr ysgol. Dywedodd fod polisi cynllunio ISA2 yn nodi y bydd y cyfleusterau cymunedol newydd a ddatblygir yn cael eu cymeradwyo, ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r

meini prawf penodol a nodir yn y polisi. Ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r polisi. Bydd yn darparu cyfleuster hanfodol ar gyfer cymuned Bodorgan, gan ddefnyddio adeilad presennol sydd o raddfa briodol, ac sydd wedi'i leoli mewn lleoliad canolog ar gyfer y gymuned gyfan. Ni fwriedir gwneud unrhyw newidiadau allanol i'r adeilad, ac felly ystyrir nad yw'n cael unrhyw effaith ar ei amgylchedd naturiol ac adeiledig o'i amgylch, yn unol â pholisi PCYFF 3. Mae'r hen ysgol gynradd yn agos at eiddo cyfagos, fodd bynnag, o ystyried y defnydd blaenorol o'r adeilad fel ysgol gynradd, ni ystyrir y byddai'r newid defnydd i ganolfan gymunedol yn cael llawer o effaith ar yr eiddo cyfagos ac ystyrir ei bod yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2. Dywedodd ymhellach nad oes unrhyw newidiadau yn cael eu cynnig i drefniadau parcio na mynediad y safle ers i'r hen ysgol gau ac ystyrir bod digon o le parcio o fewn y safle ar gyfer y defnydd arfaethedig. Nid oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, ystyrir ei fod yn cydymffurfio â'r polisiau trafnidiaeth perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Gan siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei fod yn falch bod safle'r hen ysgol gynradd ym Modorgan am gael ei ddefnyddio fel canolfan gymunedol a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 HHP/2023/51 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y modurdy presennol ynghyd â chodi anecs deulawr yn Lancefield, Ffordd Cynlas, Benllech

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

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol i ymweld â'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cynnal ymweliad safle Eiliodd y Cynghorydd Alwen Watkin y cynnig.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle am y rhesymau a roddwyd.

12.4 ADV/2023/6 – Cais ar gyfer newid arwydd dehongli yn Nhŵr Gwyllo, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais sy'n cael ei wneud gan y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer bwrdd gwybodaeth monolith yn lle'r bwrdd gwybodaeth presennol a fydd yn tynnu sylw at asedau hanesyddol y porthladd. Ystyrir na fydd y cais yn cael unrhyw effaith ar amwynderau eiddo cyfagos, y briffordd na'r ardal gadwraeth.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 MAO/2023/2 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2022/46 (codi 12 annedd preswyl ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol) er mwyn gallu gwneud newidiadau i'r dyluniad a'r ffiniau ar Dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y caniatâd gwreiddiol wedi ei gymeradwyo ganddo.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i wneud newidiadau i'r cynlluniau a gymeradwywyd i leihau'r cladin yng nghefn yr anheddau, cael gwared ar y muriau cynhaliol yn y gerddi cefn yn unol â Chanllawiau Llywodraeth Cymru a gwneud newidiadau mewnol i'r annedd 4 ystafell wely. Ystyrir bod y diwygiadau arfaethedig yn ansylweddol ac na fyddant yn cael effaith sy'n wahanol i'r effaith y mae'r cynllun datblygu gwreiddiol a gymeradwywyd yn ei chael.

Gan siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y gwaith datblygu wedi dechrau ond fod rhai gwrthwynebiadau wedi bod gan drigolion lleol gan fod coed wedi cael eu torri. Dywedodd fod y Cyngor Cymuned yn gyffredinol yn fodlon â'r cynnig. Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais.

Gan siarad fel Aelod Lleol, ailadroddodd y Cynghorydd Alwen Watkin sylwadau ei chyd-Aelod Lleol ac eiliodd y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.6 FPL/2022/219 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd ar y llawr gwaelod o lolfa gymunedol i estyniad i fflat uwchben 1 Lon Deg, Caergybi

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

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais yw hwn i newid defnydd y lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod i fod yn estyniad i'r fflat preswyl presennol ar y llawr cyntaf er mwyn troi'r adeilad cyfan yn un llety preswyl, ynghyd ag addasu tu allan yr adeilad a chodi sied fetel. Fel rhan o'r cais mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau yn ysgrifenedig fod proses ymgynghori wedi'i chynnal gyda phreswylwyr yn yr ardal i asesu eu barn ynghylch rhoi'r gorau i ddefnyddio'r adeilad fel lolfa gymunedol a newid y defnydd i lety. Nid oedd gan y preswylwyr lleol unrhyw wrthwynebiad i'r bwriad o golli cyfleuster cymunedol. Ystyrir bod y bwriad i newid defnydd y lolfa gymunedol ar y llawr gwaelod er mwyn creu estyniad i'r fflat preswyl ar y llawr cyntaf yn dderbyniol gan nad oes angen am y cyfleuster cymunedol mwyach. Mae'n cydymffurfio â pholisi cynllunio ISA 2 a bydd y defnydd arfaethedig yn darparu mwy o arwynebedd llawr a phreifatrwydd i'r sawl fydd yn byw yno. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys cynnig i gael gwared ar ffenestr ystafell ymolchi ar y llawr gwaelod ac adeiladu drws newydd ar y drychiad Gogledd Ddwyrain, ynghyd â chodi sied fetel fechan ar y drychiad Gogledd Orllewin. Bydd y drws newydd yn cael ei guddio o olwg yr eiddo cyfagos gan yr adeilad garej sy'n bodoli'n barod. Ystyrir bod y drws a'r sied fetel newydd yn dderbyniol gan nad ydynt yn cael effaith negyddol ar yr annedd presennol ac ni fyddant yn edrych dros eiddo cyfagos na'u gerddi, gan gydymffurfio â pholisïau PCYFF2 a PCYFF3.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Robert Ll Jones y cynnig.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**