

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 10 Ionawr, 2018

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Cynllunio Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio)
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd R.G.Parry, OBE, FRAgS

1. YMDDIHEURIADAU

Cafodd yr ymddiheuriad am absenoldeb ei gyflwyno a'i nodi.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3. COFNODION CYFARFOD 6 RHAGFYR 2017

Cadarnhawyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2017 fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle Cynllunio a gynhaliwyd ar 20 Rhagfyr, 2017 ac fe'u cadarnhawyd fel cofnod cywir yn amodol ar nodi y cyflwynodd y Cynghorydd John Griffith ymddiheuriad am absenoldeb o ganlyniad i'r ffaith ei fod i ffwrdd ar fusnes y Cyngor ar y pryd.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Ni chafwyd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 39C285D - Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Swyddog yn argymhell gohirio gwneud penderfyniad ar y cais tan y ceir adroddiad ar ddigwyddiad llifogydd a gafwyd yn ddiweddar

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 28C472E – Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger Cartref, Station Road, Rhosneigr

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu leol ar y Cyd (JLDP) ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafodd y drafodaeth ar y cais ei gohirio yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor ym mis Rhagfyr, 2017 fel y gallai'r ymgeisydd gyflwyno rhybudd o'r cais ar berchennog y tir lle mae'r ffordd fynediad i safle'r cais wedi ei lleoli. Mae'r tystysgrifau perchnogaeth perthnasol bellach wedi eu cyflwyno. Mae'r cais fel y'i cyflwynir ar gyfer dyluniad diwygiedig i gynllun sy'n cynnwys codi dwy annedd ar y safle a gymeradwywyd yn flaenorol ym Medi 2015 o dan y cyfeirnod cynllunio 28C472B; dyma'r sefyllfa wrth gefn. Mae gwrthwynebiadau i'r cais ac mae crynodeb ohonynt i'w gweld yn yr adroddiad ysgrifenedig. Hefyd, mae llythyr ychwanegol wedi dod i law gan ddeiliaid yr annedd y cyfeirir ati fel Cartref ac sy'n ailadrodd y gwrthwynebiadau blaenorol a godwyd yn ogystal â dwyn sylw at bryderon am agosrwydd y tanc storio nwy, sy'n gwasanaethu Cartref, i'r datblygiad. Tynnodd y Swyddog sylw'r Pwyllgor at y ffaith bod caniatâd cynllunio yn amodol ar wneud gwaith sgrinio ar hyd ffin safle'r datblygiad gyda'r eiddo cyfagos gan gynnwys Cartref. Mae Swyddogion yn disgwyl y bydd rheoliadau lechyd a Diogelwch perthnasol yn cael eu cymryd i ystyriaeth wrth wneud y gwaith sgrinio.

Dyweddodd y Swyddog, o ran polisi, nad yw'r cais yn cydymffurfio'n ddigonol â pholisiau presennol y JLDP, yn enwedig Polisi TAI 5 sy'n nodi mai dim ond tai marchnad leol y gellir eu cefnogi mewn ardaloedd a nodir fel Canolfannau Gwasanaeth Lleol a bod Rhosneigr wedi'i adnabod fel Canolfan o'r fath. Hefyd, lle mae datblygiad yn cynnwys dau neu fwy o dai, rhaid cael darpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o'r cynllun. Fodd bynnag, o ystyried bod caniatâd Cynllunio yn bodoli am annedd ar y safle ac mai'r tebygolrwydd yw y bydd hyn yn cael ei weithredu, ynghyd â'r ffaith yr ystyrir bod y newidiadau arfaethedig yn well na'r cynllun a gymeradwywyd yn wreiddiol, argymhelliad y Swyddog yw y dylid cymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i'r sicrwydd a geisiwyd gan y Pwyllgor fod y mater o berchnogaeth tir bellach wedi'i ddatrys, cadarnhaodd y Swyddog, fel rhan o'r broses o ddilysu cais bod rhybuddion priodol yn gorfod cael eu rhoi i'r perchnogion tir perthnasol; mae hynny bellach wedi'i wneud mewn perthynas â'r cais o dan sylw. Mewn ymateb i gais y Pwyllgor am gadarnhad ar y sefyllfa tai fforddiadwy, dywedodd y Swyddog, o ystyried y bod caniatâd cynllunio am ddwy annedd eisoes ar y safle ac y gallai'r caniatâd hwnnw fodd wedi'i weithredu, na fydd yr Awdurdod Cynllunio yn gofyn i'r datblygwr gwrdd â'r gofyniad tai fforddiadwy sydd fel arall yn ofynnol dan y polisi presennol.

Ar sail y sefyllfa wrth gefn a'r gwelliant y mae'r cynllun diwygiedig yn ei gynnig i'r sefyllfa wrth gefn, cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

10.1 17C503B/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) (gwaith datblygu i gael ei wneud yn gwbl unol â'r cynllun(iau) a gyflwynwyd ar 01/12/2015 a 19/01/2016 a'r arolwg o rywogaethau a ddiogelir dyddiedig 21/06/2015) o ganiatâd cynllunio rhif 17C503 (addasu, addasu ac ehangu tŷ fferm adfeilliedig) fel y gellir cyflwyno cynlluniau diwygiedig yn Rhos Bella, Llansadwrn.

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un i amrywio amod (04) ar ganiatâd cynllunio a ryddhawyd yn 2016 ar gyfer addasu hen dŷ fferm i fod yn annedd fel y gellir cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Mae'r gwelliannau a gynigir yn gysylltiedig â deunyddiau a dyluniadau ac nid ydynt yn cael eu hystyried yn sylweddol ac yn ogystal, maent yn well na'r hyn a gymeradwywyd yn wreiddiol. Dywedodd y Swyddog mai'r dyddiad terfynol ar gyfer derbyn ymatebion oedd 9 Ionawr, 2018; ni dderbyniwyd unrhyw sylwadau'r naill fordd na'r llall. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn disgwyl am arolwg rhywogaethau a warchodir fel rhan o'r cais; bydd hefyd angen sicrhau bod mesurau lliniaru yn cael eu gweithredu cyn i unrhyw waith trawsnewid gael ei gwblhau. Bydd y rhain yn cael eu cynnig fel amodau ychwanegol yn unol â threfniadau Trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru. Dywedodd y Swyddog, er bod y cais yn groes i Bolisi TAI7 y JLDP o ran ei fod yn ymwneud ag addasu adeilad traddodiadol ar gyfer defnydd preswyl yn hytrach na chyflogaeth ac o ystyried bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer addasu ac ehangu adeilad allanol i fod yn annedd a bod y cynllun diwygiedig yn well na'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol, argymhelliad y Swyddog yw un o ganiatáu.

Nododd y Pwyllgor mai newydd ddod i ben oedd y cyfnod ymgynghori y diwrnod cynt ac nad oedd hynny'n rhoi amser realistig ar gyfer ystyried unrhyw adborth a allai fod wedi'i gyflwyno ar y pryd gan fod yr adroddiad ysgrifenedig wedi'i baratoi cyn y dyddiad cau. Holodd y Pwyllgor a yw hyn yn cyfleu difaterwch mewn perthynas â'r broses ymgynghori.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, oherwydd natur y system gynllunio a'r amserlenni perthnasol, fod hyn yn digwydd o bryd i'w gilydd. Mae'r Gwasanaeth Cynllunio yn ceisio dod â cheisiadau i'r Pwyllgor yn brydlon ac yn unol â'r amserlen dynn ar gyfer delio â cheisiadau. Petai gwrthwynebiadau i'r cais neu unrhyw adborth arall wedi dod i law, byddai'r Pwyllgor wedi derbyn diweddariad ar lafar yn y cyfarfod hwn. Petai unrhyw fater wedi cael ei godi na chafodd sylw yn adroddiad y Swyddog yna byddai argymhelliad wedi'i wneud i ohirio'r cais er mwyn rhoi amser i ddod ag adroddiad pellach i'r cyfarfod er mwyn sicrhau bod yr holl faterion yn sylw yn y modd priodol.

Ar sail y sefyllfa wrth gefn a'r ffaith bod hwn yn welliant ar y cynllun gwreiddiol, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn dilyn derbyn arolwg a chamau lliniaru diweddar a derbyniol ar rywogaethau a ddiogelir ac amodau ychwanegol sy'n nodi bod yn rhaid i'r mesurau lliniaru hynny gael eu gweithredu cyn i unrhyw waith addasu gael ei wneud yn unol â gofynion trwyddedu Cyfoeth Naturiol Cymru.

10.2 25C259B/VAR - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (11) o ganiatâd cynllunio rhif 25C259 (newid adeilad allanol yn annedd) er mwyn diwygio dyluniad yr annedd ar dir gyferbyn â Bryn Gollen Newydd, Llannerchymedd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu lleol ar y Cyd (JLDP) ond yn un y mae'r Awdurdod lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer amrywio amod ar ganiatâd cynllunio blaenorol i drawsnewid adeilad yn annedd er mwyn diwygio dyluniad yr annedd arfaethedig. Mae'r diwygiadau yn cynnwys gosod 4 ffenestr ychwanegol ac ystyrir bod y newidiadau yn fychan iawn ac na fyddant yn cael unrhyw effaith negyddol ac eiddo cymdogion ac maent yn cynnal nodweddion pensaernïol yr adeilad gwreiddiol. Nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi dod i law, ac roedd y dyddiad cau ar gyfer derbyn unrhyw ymatebion wedi dod i ben ar 29 Rhagfyr, 2017. Mae'r Cyngor Cymuned hefyd wedi cadarnhau nad yw'n gwrthwynebu'r cais. Er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 17 o'r JLDP, o gofio'r sefyllfa wrth gefn, sef bod caniatâd cynllunio eisoes yn bodoli ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd a'r hyn y mae'r gwelliannau yn eu cynnig, argymhelliad y Swyddog yw y dylid caniatáu'r cais. Os rhoddir caniatâd, gosodir amod ar y caniatâd a fydd yn atal gweithrediad y caniatâd blaenorol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Shaun Redmond.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11. CEISIADAU DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 11LPA657/CC – Cais llawn i addasu ac ehangu Tŷ'r Warden, Amlwch.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais gan yr Awdurdod ar dir y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn un ar gyfer estyniad cymharol fychan i'r ystafell hawul fel y gellir ei defnyddio fel ystafell gymunedol yn adeilad Tŷ'r Warden. Bydd deunyddiau'r to a'r ffenestri yr un fath â rhai'r adeilad presennol. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac ni fydd ei weithredu yn achosi unrhyw effaith andwyol i'r ardal na'i thrigolion.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderyfnwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.2 19LPA1038/CC – Cais llawn i ddymchwel y modurdai presennol ynghyd â chodi 4 annedd i bobl sengl yn cynnwys lle parcio ym Maes yr Ysgol, Caergybi.

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n ei gyflwyno.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, y dylai Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallant ystyried materion diogelwch priffyrdd a allai godi o ganlyniad i'r datblygiad arfaethedig oherwydd ei leoliad ger ysgol gynradd.

Eiliwyd y cais am ymweliad safle gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

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

13. MATERION ERAILL

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

**Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**