

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 3 Gorffennaf, 2019

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Swyddog Cynllunio (CR) Swyddog Cefnogi Cynllunio (DR) Swyddog Cefnogi Cynllunio (SP) Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu - Priffyrdd) (EDJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Vaughan Hughes
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorydd R.G. Parry MBE, FRAGS (ar gyfer cais 7.1); Y Cynghorydd Ieuan Williams (ar gyfer cais 7.2); Y Cynghorydd Peter Rogers (ar gyfer cais 12.1); Y Cynghorydd Alun Mummery (ar gyfer cais 12.3); Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio)

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb y cyfeirir ato uchod.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Derbyniwyd datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Bryan Owen ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.4 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorydd Peter Rogers (sydd ddim yn aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, ond a oedd yn bresennol fel Aelod Lleol) ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen ac nid oedd yn bresennol pan drafodwyd y cais.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2019 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

4. YMWELIAD SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Mehefin, 2019 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd fod Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.1.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2019/116 – Cais llawn i newid defnydd hen eglwys i fod yn ddwy uned wyliau ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn St David's, Stryd Athol, Cemaes

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei alw i mewn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol am ddiogelwch ffyrdd, dyluniad y datblygiad arfaethedig a pherchnogaeth tir. Yn ogystal, derbyniwyd nifer o wrthwynebiadau i'r cais. O ganlyniad, roedd y Swyddog o'r farn y byddai'n fuddiol i aelodau'r Pwyllgor weld y safle cyn ystyried y cais. Yn ychwanegol, pe bai'r Pwyllgor yn penderfynu ymweld â safle'r cais, mae preswylwyr dau eiddo cyfagos wedi gofyn i'r Pwyllgor gymryd y cyfle i edrych ar safle'r cais o'u heiddo nhw er mwyn deall yn well eu pryderon ynghylch y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â safle'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd ac er mwyn edrych ar y safle o gyfeiriad y ddau eiddo cyfagos, yn unol â'r cais.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2018/42 – Cais llawn i godi 8 o anheddau marchnad agored a 2 o anheddau fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir ger Stad Llain Delyn, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn. Yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 5 Mehefin, penderfynwyd cynnal ymweliad safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 19 Mehefin, 2019.

Siaradwr Cyhoeddus

Amlinellodd Sioned Edwards (**o blaid y cais**) natur y cais a, gan fod hwn yn gais am 10 uned, dywedodd fod ymgynghoriad cyn cyflwyno cais wedi'i gynnal a oedd yn cynnwys Aelodau Lleol, Cyngor Cymuned Trewalchmai, y cyhoedd, ac ymgynghoreion statudol. Codwyd pryderon am fynediad i safle'r cais drwy Stad Llain Delyn ac am yr effaith bosib ar breswylwyr eiddo cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu, yn arbennig mewn perthynas â cherbydau adeiladu yn defnyddio'r lôn breifat sy'n cysylltu safle'r cais â Stryd y Goron. Pwysleisiodd Ms Edwards fod Adran Briffyrdd y Cyngor wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r cynnig mewn perthynas â'r fynedfa â chydymffurfiaeth â safonau parcio a bod y swyddogion yn argymhell fod Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu yn cael ei gyflwyno er mwyn cytuno ar lwybrau i'w ddilyn a threfniadau parcio. Yn dilyn hynny, bydd y datblygiad yn cael ei adeiladu yn unol â'r manylion y cytunwyd arnynt. Mae hyn yn dderbyniol i'r ymgeisydd a byddai hefyd yn sicrhau fod trefniadau mewn lle mewn perthynas â'r llwybr cyhoeddus sy'n rhedeg ar hyd y lôn breifat. Fel rhan o'r cynnig, bydd cyfraniad ariannol yn cael ei wneud tuag at ddarpariaeth addysg gynradd yn yr ardal a bydd 2 dŷ fforddiadwy yn cael eu darparu, ynghyd â llecyn agored a fydd hefyd yn rhan o'r datblygiad. Mae'r cynnig yn dderbyniol i Swyddogion Cynllunio, gydag amodau, a'r gobaith yw y bydd y Pwyllgor yn ei gefnogi.

Siaradodd y Cynghorydd R. G. Parry, OBE, FRAgS fel Aelod Lleol i gadarnhau, er nad oedd ganddo ef na'r Cyngor Cymuned unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig, eu bod yn pryderu am yr effeithiau posib yn ystod y cyfnod adeiladau ac ynghylch mynediad i'r safle. Yn ystod yr ymweliad safle, byddai'r Pwyllgor wedi gweld bod dwy lôn wahanol yn rhoi mynediad i'r safle - y gyntaf drwy stad Llain Delyn a'r ail ar hyd y lôn o'r feddygfa. Roedd ef a'r Cyngor Cymuned yn gofyn am osod amod ar unrhyw ganiatâd cynllunio i gyfyngu mynediad i'r safle ar hyd y lôn yn arwain o'r feddygfa yn unig yn ystod y cyfnod adeiladu er mwyn osgoi unrhyw effaith neu beryglon posib o ganlyniad i gerbydau adeiladu'n teithio drwy stad dai Llain Delyn.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cyngor Cymuned, yn ogystal â mynegi pryder am y fynedfa, wedi cwestiynu'r angen am ddatblygiad tai yn y lleoliad hwn a'r effaith bosibl ar seilwaith lleol drwy roi mwy o bwysau ar yr ysgol leol a'r feddygfa. Mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac mae Gwalchmai yn ganolfan wasanaeth lle y byddai disgwyl i ddatblygiad preswyl ddigwydd, yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad ac argymhellir rhoi caniatâd gydag amodau, yn benodol mewn perthynas â rheoli traffig adeiladu yn unol ag amodau (10) ac (11) yn adroddiad y Swyddog, er mwyn lleddfu'r pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned a'r Aelod Lleol. Dywedodd y Swyddog fod hynny'n golygu cytuno ar y manylion yn unol â'r amodau yn hytrach na gosod amod penodol i gyfyngu mynediad i gerbydau adeiladu ar hyd un llwybr yn unig. Mae'r gymysgedd o dai a gynigir fel rhan o'r datblygiad yn dderbyniol i'r Adran Dai ac ystyrir hefyd ei fod yn cydweddu â chymeriad ac edrychiad y rhan hon o Walchmai Uchaf, gan fod eiddo deulawr yn union gerllaw. Byddai cyfraniad ariannol yn cael ei roi tuag at dderbyn nifer tybiedig o ddisgyblion ychwanegol o'r datblygiad yn yr ysgol leol ynghyd â darparu llecyn agored, yn unol â Pholisi ISA 5. O ganlyniad, argymhelliad y Swyddog yw caniatáu'r cais, gyda'r amodau a rhestrwyd yn yr adroddiad, a chwblhau cytundeb cyfreithiol er mwyn sicrhau unrhyw gyfraniadau/darpariaethau perthnasol.

Wrth ystyried y cynnig, gofynnodd y Pwyllgor am farn yr Adran Briffyrdd am y mynediad i'r safle a chais yr Aelod Lleol am amod i bennu llwybr mynediad ar gyfer cerbydau adeiladu.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Rheoli Datblygu – Priffyrdd) wrth drafod y Cynllun Rheoli Amgylcheddol ar gyfer Gwaith Adeiladu y cyfeirir ato yn amodau (10) ac (11) gyda'r datblygwr, y byddai Swyddogion Priffyrdd yn cymryd i ystyriaeth y pryderon a fynegwyd ac yn asesu'r ddau lwybr mynediad yn ofalus cyn dod i gytundeb gyda'r datblygwr ynghylch pa opsiwn fyddai orau - defnyddio un neu'r llall o'r llwybrau, neu rannu'r ddau. Ymhellach, mewn ymateb i sylwadau fod ffordd stad Llain Delyn yn gul, cadarnhaodd y Swyddog bod ffyrdd stadau yn tueddu i fod yn gulach na ffyrdd eraill, ond nad yw'r ffordd drwy Llain Delyn yn anghyffredin a bod lled y ffordd yn nodweddiadol ar gyfer y math hwn o ddatblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod cytundeb cyfreithiol yn cael ei lofnodi yn cynnwys yr ymrwymadau fel y cawsant eu rhestru yn yr adroddiad.

7.2 FPL/2019/31 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol yn uned gwyliau ynghyd â gosod tanc septig newydd yn Tŷ Mawr, Pentraeth

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn. Yn ei gyfarfod ar 1 Mai 2019, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a chynhaliwyd yr ymweliad ar 15 Mai 2019. Yn dilyn hynny, yn ei gyfarfod ar 5 Mehefin 2019, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog

oherwydd y tybiwyd bod cyfiawnhad dros y datblygiad a'i fod yn cydymffurfio â Pholisïau TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a TAN23: Datblygu Economaidd (2014) ac y byddai'n dod â budd economaidd i'r ardal.

Gan ei bod wedi datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais. Cadeiriwyd y cyfarfod gan yr Is-Gadeirydd, y Cynghorydd Richard O. Jones yn ystod yr eitem hon.

Ail-ddatganodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, ei gred fod polisïau wedi cael eu dehongli'n rhy gaeth yn yr achos hwn gan fod gwrthwynebiad y Swyddog yn seiliedig ar faint yr addasiadau arfaethedig i'r hen adeilad, ond nad oedd yr estyniadau a ychwanegwyd dros gyfnod o amser wedi cael eu cymryd i ystyriaeth. Pwysleisiodd yr Aelod Lleol na fyddai ôl-troed yr adeilad wedi'i drosi ddim ond ychydig yn fwy na'r adeilad presennol ynghyd â'r estyniadau, ond byddai'n dod â budd economaidd gan fod yr ymgeiswyr – teulu amaethyddol – yn ceisio arallgyfeirio a chreu twristiaeth yn yr ardal. Mae'r adeilad dan sylw yn un o glwstwr o bedwar adeilad ac mae'r tri arall wedi cael eu gwerthu ar gyfer eu hail-ddatblygu gan olygu, o bosib, y byddai'r adeilad dan sylw'n cael ei adael i ddadfeilio ymhellach yn eu mysg petai'r cais yn cael ei wrthod. Dywedodd yr Aelod Lleol ei fod ar ddeall fod y rhai yr ymgynghorwyd â nhw yn cefnogi'r cais, yn cynnwys erbyn hyn prynwr yr olaf o'r pedwar adeilad yn ogystal â busnesau lleol, a gofynnodd i'r Pwyllgor ail-gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith am eglurhad pellach ynghylch maint a graddfa'r bwriad i drosi'r adeilad a chyfeiriodd at adroddiad y Swyddog sydd yn nodi mai dim ond cyfran fechan o'r adeilad presennol fydd yn cael ei gadw ac y byddai estyniad sylweddol yn cael ei adeiladu er mwyn gwneud y cynnig yn hyfyw fel uned wyliau 4 llofft. O ganlyniad, byddai'n llawer mwy gweladwy na'r adeiladau eraill o'i gwmpas ac felly'n fwy ymwithol yn yr ardal o'i gwmpas.

Eglurodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod yr adeilad allan ar y safle yn cynnwys yr adeilad gwreiddiol a nifer o estyniadau a gafodd eu hychwanegu'n ddiweddarach; diystyriwyd yr estyniadau wrth asesu'r cynnig oherwydd nad oedd y swyddog yn barnu eu bod yn addas i gael eu trosi, ond roedd yr agwedd honno'n rhy lym yn ei farn ef a chyn belled ag yr oedd yn ymwybodol, nid yw hynny'n cael ei adlewyrchu mewn polisi cenedlaethol na'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. O ran yr ôl-troed, dim ond 2% i 3% yn fwy na'r adeiladau presennol yw'r cynnig ac yn gyffredinol mae'r cynnig yn rhoi trefn ar yr hyn sydd eisoes ar y safle. Nid oedd yn credu chwaith y byddai'r cynnig yn rhy weladwy o'i leoliad nac yn cael unrhyw effaith ar unrhyw un nac ar unrhyw beth.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr adroddiad yn darparu ymateb i'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros ganiatáu'r cais yn ei gyfarfod blaenorol, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Derbyniwyd llythyr yn cefnogi'r cais gan yr ymgeisydd ac mae copi ohono yn y pecyn sylwadau, ynghyd â chopi o e-bost gan berchennog un o'r eiddo cyfagos yn cadarnhau nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig. Pwysleisiodd y Swyddog, er nad oes gwrthwynebiad i drosi'r adeilad ac y derbynnir y byddai'n dod â budd economaidd i'r ardal, ystyrir bod y cynnig, ar ei ffurf bresennol, yn hynod o anaddas o ran ei raddfa a'i faint ac y byddai'n dominyddu'r clwstwr o adeiladau y mae'n rhan ohono, gan fod yr estyniadau arfaethedig 100% yn fwy na'r adeilad presennol. O ganlyniad i hynny, mae'r cynnig yn groes i Bolisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a TAN 23, paragraff 3.2.3, y dyfynnodd y Swyddog ohono, yn ogystal â CCA yr Awdurdod. O ganlyniad mae sail polisi clir dros wrthod y cais ac mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd ei fod yn anaddas o ran ei raddfa a'i faint, ac wrth wneud hynny tynnodd sylw at sylwadau ysgrifenedig y Swyddog yn amlinellu pam nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TWR2; byddai caniatáu hefyd yn gosod cysnail

peryglus ar gyfer ceisiadau yn y dyfodol ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod penderfyniad blaenorol y Pwyllgor yn cael ei ail-gadarnhau ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen. Cytunodd y Cynghorydd Dafydd Roberts gan ddatgan, er na fyddai fel arfer yn cefnogi cais i drosi adeilad a oedd yn fwy o ran graddfa na'r adeilad gwreiddiol, roedd o'r farn fod y lleoliad diarffordd yn golygu bod y cynnig yn dderbyniol yn yr achos hwn.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cymeradwywyd y cynnig i ail-gadarnhau'r caniatâd gan fwyafrif o'r Pwyllgor.

Penderfynwyd ail-gadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac i awdurdodi'r Swyddogion i osod amodau ar y caniatâd, fel y bo'n briodol.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SYDD YN GROES I BOLISI

10.1 VAR/2019/5 – Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (09), (10) a (11) o gais cynllunio 30C246K/VAR (cais dan Adran 73 i amrywio amodau er mwyn symud lleoliad un annedd) fel y gellir cyflwyno manylion ynglŷn â draenio dŵr wyneb, cynllun rheoli traffig, a manylion ar gyfer cynnal a chadw'r system ddraenio yn dilyn cychwyn y datblygiad ar dir ger Tŷ'n Pwll, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod caniatâd ar gyfer tair annedd wedi ei roi ar y safle o dan y Cynllun Datblygu blaenorol a chaniatawyd cais i ail-leoli'r un o'r anheddau yn gymharol ddiweddar, gydag amodau mewn perthynas â draenio dŵr wyneb, cynllun rheoli traffig a manylion cynnal a chadw system ddraenio. Mae gwaith wedi cychwyn ar y safle cyn i'r amodau gael eu rhyddhau felly mae'r cais presennol yn ceisio amrywio'r amodau hynny er mwyn caniatáu i'r manylion gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo ar ôl i'r gwaith gychwyn. Dywedodd y Swyddog bod y manylion y gofynnir amdanynt o dan yr amodau uchod wedi cael eu darparu a'u hasesu fel rhan o'r cais a'u bod yn dderbyniol ac yn cydymffurfio â gofynion yr amodau yn ôl-weithredol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes argymhelliad y Swyddog i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

10.2 Cais dan Adran 73A i ddiwygio amod (04) (cynlluniau a gymeradwywyd) o gais cynllunio rhif 30C755B/DEL (Cais i dynnu amodau (09), (10), ac (11) (Côd ar gyfer Cartrefi Cynaliadwy) ac amrywio amod (08) (deunyddiau) o gais cynllunio 30C755 (Cais amlinellol i godi annedd) er mwyn ail-leoli'r annedd, diwygio'r dyluniad ac ychwanegu ystafell haul ym Min y Ffrwd, Minffrwd, Brynteg

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr egwyddor o annedd wedi cael ei sefydlu yn y lleoliad hwn eisoes o dan y Cynllun Datblygu blaenorol a bod y cais hwn ar gyfer dileu'r amodau uchod er mwyn gwneud newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol, gan gynnwys ail-leoli'r annedd 6m i'r Gogledd Ddwyrain, newidiadau i'r drysau a'r ffenestri, yn cynnwys ffenestri dormer a ffenestri to, ac ychwanegu ystafell haul ar y drychiad De Orllewin yn wynebu'r briffordd. Mae'r newidiadau arfaethedig yn dderbyniol ac ystyrir eu bod yn welliant cyffredinol ar y cynlluniau a ganiatawyd eisoes. Er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, o ystyried y caniatâd cynllunio sy'n bodoli'n barod a'r gwelliant a ddeuai yn sgil y newidiadau arfaethedig, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen argymhelliad y Swyddog i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2019/145 – Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw anifeiliaid yn Fferm Cefn Dderwen, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyn o dan y paragraff dywededig.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynllun arfaethedig ar gyfer codi sied amaethyddol newydd a fydd yn ffurfio estyniad i'r sied bresennol ar y safle. Yn ogystal, mae'r ymgeisydd yn cynnig gostwng lefel y llawr er mwyn iddo fod yn gyson ar hyd y sied newydd. Gan y byddai'r cynnig yn cael ei leoli mewn ardal sydd yn gyfoethog o ran hanes, cynigir amod yn ei gwneud yn ofynnol i gynnal asesiad archeolegol yn ystod y cyfnod adeiladu; yn ogystal, mae'r Adran Briffyrdd yn argymhell amod yn ei gwneud yn ofynnol i gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu cyn cychwyn y gwaith. Gan fod lleoliad y cynnig yn agos i'r AHNE ac y byddai'r cynnig i'w weld o'r llwybr cyhoeddus yn erbyn y siediau presennol am gyfnod byr, argymhellir cynnwys amod ychwanegol i liniaru unrhyw effaith tymor byr a allai godi o ganlyniad i hynny. Dywedodd y Swyddog fod y Cyngor Cymuned wedi cadarnhau erbyn hyn nad oes ganddo sylwadau ar y cais ac argymhelliad y Swyddog yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol mewn perthynas â thirlunio.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2019/14 – Cais dan Adran 73A i ddileu amod (08) (lefel llawr gorffenedig) ac amrywio amod (11) (cynlluniau a gymeradwywyd dan gais am y materion a gadwyd yn ôl rhif 15C48J/FR/DA) o gais cynllunio amlinellol rhif 15C48H (cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau) er mwyn galluogi diwygio gosodiad a dyluniad yr annedd a'r modurdy ar wahân a gymeradwywyd yn flaenorol, ynghyd â chodi wal amddiffyn llifogydd perimedr newydd yn Cae Eithin, Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch mynediad a materion yn ymwneud â pherchnogaeth tir.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod ymweliad safle'n cael ei gynnal oherwydd y pryderon ynghylch y fynedfa a pherchnogaeth tir. Esboniodd y Cynghorydd Owen ei fod yn credu bod y cais hwn yn gynamserol gan nad oes gan yr ymgeisydd fynediad i'r annedd ar hyn o bryd ac y dylai'r Pwyllgor weld safle'r cais yn gyntaf cyn dod i benderfyniad arno.

Eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais hwn ar gyfer diwygio'r caniatâd amlinellol a'r caniatâd materion a gadwyd yn ôl am annedd lle'r oedd y fynedfa yn cael ei rhannu â Pen Parc, yr eiddo drws nesaf. Rhoddwyd caniatâd ar wahân am fynedfa a dreif breifat ar wahân i Cae Eithin fel rhan o gais annibynnol diweddarach. Fodd bynnag, mae'r cais a gyflwynwyd ar gyfer amrywio amodau'r caniatâd yn ymwneud â'r annedd yn unig ac nid yw'n ymwneud â'r fynedfa breifat. O ganlyniad, nid yw'r rheswm a roddwyd ar gyfer cynnal ymweliad safle, h.y. materion yn ymwneud â'r fynedfa, yn rheswm cynllunio dilyn ar gyfer y cais hwn gan ei fod yn ymwneud â newidiadau i'r annedd.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen fod yr ail fynedfa y cyfeiriwyd ati wedi cael ei chreu ar dir nad yw'r ymgeisydd yn berchennog arno ac nad oes cytundeb rhwng yr ymgeisydd a'r cymydog drws nesaf ynghylch prynu'r tir. Dywedodd y Cynghorydd Owen y dylai'r mater yn ymwneud â'r fynedfa gael ei ddatrys yn gyntaf cyn bod modd dod i benderfyniad ar y cais hwn gan nad oes modd defnyddio'r eiddo heb fynediad cyfreithiol.

Cyflwynodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ychydig o wybodaeth gefndirol am y cais a'i gyd-destun i'r Pwyllgor ac, wrth gyfeirio at fap o'r safle, dangosodd y tir yr oedd y fynedfa ar wahân wedi'i lleoli arno mewn perthynas â'r tir y mae'r annedd sy'n destun y cais hwn wedi'i lleoli arno. Cymeradwywyd y fynedfa ar wahân fel caniatâd annibynnol a bu'n destun ymchwiliad gorfodaeth mewn perthynas â thorri amodau. Eglurodd y swyddog hefyd, fel rhan o'r cais hwn ar gyfer newid y caniatâd amlinellol gwreiddiol a oedd yn cynnwys mynediad, fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno rhybudd i'r tîrfeddiannwr ac o ganlyniad bod modd delio gyda'r cais hwn. Ar wahân i hynny, nid yw perchnogaeth tir yn fater cynllunio.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Dafydd Jones Russell Hughes (**o blaid y cais**) mai'r unig faterion sy'n berthnasol i'r cais yw bod lefel orffenedig y llawr, mân newidiadau i faint a lleoliad y tŷ a'r garej ar y safle yn wahanol i'r hyn a ganiatawyd a bod y mater ynghylch perchnogaeth tir yn fater sifil. Manylir ar y materion hyn yn adroddiad y Swyddog. Mae lefel orffenedig y llawr 170mm yn is na'r hyn y cytunwyd arno rhwng yr Adran Gynllunio a Chyfoeth Naturiol Cymru (CNC) fel mesur i amddiffyn rhag llifogydd. Gan fod yr eiddo wedi cael ei gwblhau a'i ddodrefnu, byddai'n hynod o anodd a chostus i godi lefel y llawr o'r tu mewn felly rhoddwyd ystyriaeth i adeiladu wal berimedr fechan o gwmpas yr eiddo i uchder cyfartal â'r lefel angenrheidiol; mae CNC wedi cytuno fod hyn yn ddigonol. Bychan yn unig yw'r gwahaniaethau eraill mewn perthynas â maint yr eiddo a lleoliad yr eiddo a'r garej ar y plot o gymharu â'r hyn a ganiatawyd. Mae lefel crib yr eiddo'n cydymffurfio â'r lefel a nodir yn y caniatâd cynllunio. O ganlyniad, mae'r ymgeisydd yn gofyn am ganiatâd i adeiladu wal fechan i amddiffyn rhag llifogydd o amgylch yr eiddo ac i'r Pwyllgor

ystyried na fydd y mân addasiadau i'r cynllun yn cael unrhyw effaith niweidiol ar yr amgylchedd naturiol neu adeiledig. Mae adroddiad y Swyddog yn cadarnhau na fydd yn cael effaith ar ddraenio dŵr wyneb. Dywedodd Mr Russell-Hughes eu bod nhw, fel asiantiaid ar ran yr ymgeisydd, wedi ymgynghori'n helaeth â'r Adran Gynllunio, CNC a'r Ymgynghorydd Rheoli Llifogydd er mwyn cyflwyno cais cynllunio sy'n delio'n foddhaol â'r mân newidiadau hyn. Ni chafodd y newidiadau eu gwneud er unrhyw fudd personol. Nid yw'r ymgeisydd yn adeiladwr a bu'n rhaid iddo ymddiried mewn eraill i adeiladu'r annedd yn unol â'r caniatâd cynllunio. O edrych ar hanes cynllunio'r safle, mae'n amlwg bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno nifer o geisiadau i geisio sicrhau fod pob rhan o'r datblygiad yn gyfreithiol. Mae methu â defnyddio'r eiddo yr oedd ganddo hawl ei adeiladu wedi achosi llawer o boen meddwl i'r ymgeisydd a'i deulu. Gobeithir y bydd y Pwyllgor yn cytuno ag argymhelliad y Swyddog i ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, Aelod Lleol, fod hwn yn gais a oedd wedi achosi gwrthdaro dros gyfnod hir o amser; cyfeiriodd at anghysonderau yn yr uchder, lefel orffenedig y llawr a gosodiad yr eiddo o gymharu â'r hyn a bennwyd yn amodau'r caniatâd cynllunio gwreiddiol. Roedd y materion hyn yn destun archwiliad gorfodaeth ac ni dderbyniwyd gwybodaeth am yr archwiliad hwnnw hyd yma. Yn ogystal, tynnodd y Cynghorydd Rogers sylw at y ffaith nad yw nifer o gwestiynau ynghylch y datblygiad ac achosion o dorri amodau cynllunio wedi cael eu hateb. Mae'r newidiadau i raddfa'r annedd, sydd wedi cynyddu ei uchder, hyd a lled, wedi creu datblygiad sydd yn rhy fawr ac mae ei effaith weledol yn fwy na'r hyn a ddangoswyd ar y cynlluniau a gymeradwywyd ac a ganiatawyd o dan yr amodau cynllunio. Dywedodd y Cynghorydd Rogers mai'r prif bryder yw'r dull arfaethedig o ddatrys y ffaith na chafodd y cynnig ei adeiladu yn unol â lefel orffenedig y llawr y manylwyd arno yn yr amod cynllunio, sef adeiladu wal berimedr i amddiffyn rhag llifogydd, a fydd yn gwaethygu effaith weledol y datblygiad ymhellach, yn ogystal â'i effaith ar fwynderau a phreifatrwydd yr eiddo gerllaw. Dywedodd y Cynghorydd Rogers mai'r rheswm dros geisio cael y caniatâd hwn yw er mwyn canfod yr ateb mwyaf effeithiol i broblem a grëwyd gan yr ymgeisydd ei hun. Dywedodd ei fod yn siomedig na fyddai ymweliad safle'n cael ei gynnal oherwydd yr oedd yn credu y dylai'r Pwyllgor weld drostynt eu hunain beth fu'r sefyllfa ar y safle ers ychydig o flynyddoedd yn awr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r prif bryder mewn perthynas â'r cais hwn yw effaith y wal amddiffyn rhag llifogydd ar fwynderau gweledol eiddo Pen Parc. Rhoddodd grynoded o hanes cynllunio'r datblygiad a dywedodd fod ymchwiliad gorfodaeth ynglŷn â thorri amodau'r caniatâd cynllunio annibynnol am y fynedfa breifat ar wahân wedi canfod anghysonderau mewn perthynas â'r annedd ei hun. Mae'r anghysonderau hyn yn ymwneud â lefel orffenedig y llawr, gosodiad yr annedd ar y plot, cynnydd yn hyd a lled yr annedd orffenedig a newid yng ngogwydd y garej. O ganlyniad, mae'r cais yn ceisio rheoleiddio'r materion a nodwyd, a phetai'n cael ei ganiatáu, mae asiant yr ymgeisydd wedi nodi y byddai cais ar wahân yn cael ei gyflwyno i ddelio gyda materion sy'n codi mewn perthynas â'r fynedfa breifat.

Yn wreiddiol, roedd lleoliad y cynnig mewn ardal a ddosbarthwyd fel parth llifogydd C1 lle bydd datblygiad yn cael ei ganiatáu cyhyd â'i fod yn cyfarfod â'r meini prawf yn TAN 15. O ganlyniad, pennwyd bod rhaid i lefel orffenedig y llawr fod o leiaf 4.42m Uwchlaw Datwm Ordnans (AOD) er mwyn diogelu'r datblygiad a phreswylwyr yn y dyfodol rhag llifogydd yn ystod oes y datblygiad. Mae lefel orffenedig gwirioneddol llawr yr annedd yn 4.25 AOD, 170mm yn is na'r lefel a bennwyd yn yr amod. Er mwyn rhoi sylw i'r risg o lifogydd a nodwyd o ganlyniad i lefel orffenedig y llawr, y bwriad yw adeiladu wal i amddiffyn rhag llifogydd yn agos at yr annedd ac o'i amgylch. Bydd uchder y wal hefyd yn cymryd i ystyriaeth y ffaith fod dosbarthiad yr ardal wedi newid o barth C1 i C2 (a fyddai wedi golygu y byddai argymhelliad i wrthod y cynnig petai'r safle ym mharth C2 pan gyflwynwyd y cais gwreiddiol). Golyga hyn y bydd yr annedd yn cael ei amddiffyn yn well rhag llifogydd nag y byddai petai wedi cael ei adeiladu yn unol â'r manylion

gwreiddiol. Ymgynghorwyd â Chyfoeth Naturiol Cymru fel rhan o'r cais ac nid ydynt wedi codi unrhyw wrthwynebiad.

Mae'r annedd hefyd 250mm yn hirach a 250mm yn lletach na'r hyn a ganiatawyd ac mae'r garej wedi'i lleoli fel bod y talcen blaen yn wynebu'r dreif newydd a gymeradwywyd fel rhan o'r caniatâd annibynnol ar gyfer mynedfa breifat. Dywedodd y Swyddog fod gwrthwynebiad cryf yn lleoli i uchder yr annedd ac roedd y caniatâd cynllunio amlinellol yn nodi na ddylai'r uchder fod yn fwy na 6m. Mae uchder yr annedd a adeiladwyd, o lefel orffenedig y llawer i'r grib, yn 5.85m, sydd yn llai na'r 6m a bennwyd yn yr amod. Fodd bynnag, mae uchder yr annedd o lefel wreiddiol y ddaear i'r grib yn 7.15m. Er bod amod (10) yn pennu na ddylai uchder y grib fod yn fwy na 6m, nid yw'n nodi a ddylid cymryd y mesur hwnnw o lefel orffenedig y llawr neu o lefel wreiddiol y ddaear ac, oherwydd diffyg eglurdeb, mae'n annhebygol y byddai modd gorfodi'r amod hwnnw. Oherwydd hynny, ac am nad yw'r uchder o lefel orffenedig y llawr yn fwy na 6m, nid ystyrir fod yr amod wedi cael ei dorri. Er gwaethaf pryderon lleol am gywirdeb y mesuriadau, y prif fater yw effaith y newidiadau, ynghyd ag effaith y wal amddiffyn rhag llifogydd arfaethedig, o ran effaith weledol y datblygiad cyfan a'r effaith ar fwynderau eiddo cyfagos. Nid ystyrir chwaith y bydd y wal i amddiffyn rhag llifogydd yn creu unrhyw effaith weledol annerbyniol. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, ar ôl ystyried yr holl wybodaeth a gyflwynwyd, ei fod o'r farn bod angen cynnal ymweliad safle er mwyn i Aelodau asesu drostynt eu hunain effeithiau posib y cynnig ar fwynderau'r ardal a mwynderau eiddo cyfagos. O ganlyniad cynigiodd fod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rheswm a roddwyd.

12.2 FPL/2019/98 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr ystafell gymunedol bresennol yn eiddo preswyl fforddiadwy yn Nhŷ'r Warden, Awel y Môr, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod wedi ei gyflwyno gan y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn golygu newid defnydd yr ystafell gymunedol bresennol yn Nhŷ'r Warden yn annedd marchnad leol un ystafell wely. Lleolir y cynnig ar stad dai ac mae'n cynnig cyfle i greu annedd fechan ychwanegol ar gyfer y farchnad dai leol ac mae'n cydymffurfio â Pholisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen argymhelliad y Swyddog i ganatau'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.3 HHP/2019/129 – Cais llawn i godi garej ar wahân yn Tŷ Arfon, Lôn Refail, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod ar ddeall fod yr Aelod Lleol yn dymuno i'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen fod y Pwyllgor yn cynnal ymweliad safle er mwyn asesu yn well effeithiau posib y cynnig ar fwynderau preswyl ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.4 FPL/2019/146 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir gwag i fod yn le chwarae sy'n cynnwys gosod offer chwarae yn Parc Peibio, Morawelon, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n cyflwyno'r cais.

Gan ei fod wedi datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Bryan Owen y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn golygu ail-leoli lle chwarae o dir preifat gerllaw i dir ym mherchnogaeth y Cyngor. Mae'r offer chwarae presennol yn dod i ddiwedd ei oes ddefnyddiol ond, yn hytrach nag adnewyddu'r parc presennol, bwriedir creu parc newydd oddeutu 23 metr i'r Gogledd, ac i dynnu'r parc presennol oddi yno. Derbyniwyd un llythyr sydd yn codi pryderon am breifatrwydd, mwynderau ac ymddygiad gwrthgymdeithasol. Dywedodd y Swyddog fod y lle chwarae arfaethedig 27 metr oddi wrth yr eiddo agosaf, ac mae hyn yn bellach na'r lle chwarae presennol ac, o gymryd hynny i ystyriaeth, yn ogystal â'r ffaith mai plant fydd yn defnyddio'r lle chwarae, nid ystyrir y bydd y cynnig yn cael unrhyw effaith ar breifatrwydd. Mae'r ardal yn ardal fawr agored sydd ar gael fel lle chwarae ac at ddefnydd hamdden ac nid ystyrir y byddai creu parc chwarae yn yr ardal hon yn cael mwy o effaith ar eiddo cyfagos nag sy'n bodoli'n barod. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag adroddiad ac argymhelliad y Swyddog gyda'r amod sydd wedi'i gynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13. MATERION ERAILL

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

**Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**