# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Mawrth 2020

| | |
|---|---|
| **PRESENNOL:** | Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd)<br><br>Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts a Robin Williams. |
| **WRTH LAW:** | Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio (SO),<br>Uwch Swyddog Cynllunio (GJ),<br>Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd)(JAR),<br>Cynorthwywyr Cynllunio,<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),<br>Swyddog Pwyllgor (MEH). |
| **YMDDIHEURIADAU:** | Dim |
| **HEFYD YN BRESENNOL:** | Aelodau Lleol: Y Cynghorydd Margaret M Roberts (cais 12.1).<br><br>Y Cynghorydd Llinos M Huws – Arweinydd y Cyngor |

---

### 1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad.

### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

### 3 COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Chwefror 2020 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

### 4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 19 Chwefror 2020.

### 5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1 a 12.2.

## 6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

### 6.1 19C1231 – Cais amlinellol ar gyfer codi 32 annedd marchnad a 4 annedd fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr, darparu man chwarae a mannau agored ynghyd â manylion llawn y fynedfa a'r gosodiad ar dir ger Stad Cae Rhos, Ffordd Porthdafarch, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei gyfeirio gan Aelodau Lleol. Yn ei gyfarfod ar 8 Ionawr 2020 penderfynodd y Pwyllgor i ymweld â safle'r cais cyn gwneud penderfyniad arno. Ymwelwyd â'r safle ar 22 Ionawr 2020.

Adroddodd y Swyddog Gorfodaeth Cynllunio na dderbyniwyd ymateb yr Awdurdod Cynllunio mewn perthynas â'r arolwg traffig a pharcio. Ychwanegodd, yn dilyn derbyn adroddiad gan aelod o'r cyhoedd, bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi hysbysu'r awdurdod bod daear moch daear yn agos i safle'r cais ac nad oedd y ddaear honno wedi'i nodi yn yr arolwg ecolegol a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio. O ganlyniad, bydd rhaid cael rhagor o wybodaeth ecolegol. Yr argymhelliad i'r Pwyllgor oedd gohirio'r cais.

**PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais am y rhesymau a nodwyd yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

## 7 CEISIADAU'N CODI

### 7.1 FPL/2019/253 - Cais llawn ar gyfer trosi adeiladau allanol i ddwy uned gwyliau sydd yn cynnwys addasu ag ehangu ynghyd â gosod paced trin carthffosiaeth yn Penfor, Porth Swtan

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Chwefror 2020, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â safle'r cais cyn penderfynu ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 19 Chwefror 2020.

*Siaradwr Cyhoeddus*

Dywedodd Mr Wharmby (ymgeisydd) bod y felin a'r granar ar y safle mewn cyflwr gwael a heb fuddsoddiad mae'n debygol y bydd yr adeiladau'n dymchwel. Bydd trosi'r adeiladau allanol a'r felin yn unedau gwyliau hunan wasanaeth yn diogelu adeiladau y mae perygl o'u colli oni bai bod incwm yn cael ei gynhyrchu i'w trosi. Ychwanegodd bod pryderon ynghylch goredrych eiddo cyfagos a chyflwynwyd cynlluniau diwygiedig i liniaru pryderon lleol. Cyfeiriodd Mr Wharmby at bryderon mewn perthynas ag effaith cynnydd mewn traffig yn ystod cyfnod adeiladu a chyfnod gweithredol yr unedau gwyliau ond nododd ei fod o'r farn na fyddai'r traffig ychwanegol yn sylweddol.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith beth oedd pwrpas trosi'r adeiladau allan yn Penfor, Porth Swtan ac a fyddai'r ymgeisydd yn rhoi sicrwydd na fyddai'n byw yn yr eiddo. Dywedodd Mr Wharmby bod polisïau cynllunio'n gwahardd defnyddio'r adeiladau fel eiddo preswyl a bod rhaid iddynt fod yn llety gwyliau. Ychwanegodd y Cynghorydd Griffith bod y ffordd un trac i'r safle yn gul a bod

gweleded yn y gyffordd gyfagos yn wael; gofynnodd a yw'r ymgeisydd yn bwriadu gwella'r ffordd a'r fynedfa yn sgil cynnydd yn y defnydd o ganlyniad i'r datblygiad. Dywedodd Mr Wharmby bod Astudiaeth Traffig wedi dangos mai un ddamwain yn unig sydd wedi digwydd o fewn radiws o ddeng milltir i'r safle yn ystod yr 20 mlynedd diwethaf. Ychwanegodd nad ef yw perchennog y cloddiau ger y gyffordd felly ni fyddai modd iddo eu tocio er mwyn gwella llain weleded y gyffordd.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi cael ei roi'n barod ar gyfer yr adeilad ar y safle ac ni dderbyniwyd yr un gwrthwynebiad gan yr ymgyngoreion statudol mewn perthynas â'r cais arfaethedig. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais gyda'r amodau a gynigiwyd gan yr Awdurdod Cynllunio; bod lle parcio'n cael ei ddarparu ar y safle a bod cynllun rheoli traffig adeiladu'n cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn fodlon bod yr ymgeisydd wedi rhoi sylw i oredrych eiddo cyfagos. Cyfeiriodd at bryderon lleol ynghylch y lôn ddi-ddosbarth at y safle arfaethedig - mae'n llwybr cyhoeddus, nid oes llefydd pasio arni ac mae'n rhy gul i'r lori sbwriel ei defnyddio. Gofynnodd y Cynghorydd Hughes a yw llain weleded y gyffordd T yn ddigonol. Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd), yn dilyn cyflwyno Asesiad Trafnidiaeth, bod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon na fyddai'r datblygiad yn cael fawr o effaith ar y rhwydwaith ffyrdd cyfagos oherwydd cyflymder isel cerbydau ger y gyffordd ac ni chofnodwyd unrhyw ddamweiniau. Ychwanegodd y gofynnwyd am Gynllun Rheoli Trafnidiaeth Adeiladu fel rhan o'r datblygiad arfaethedig.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ynghyd ag amodau ychwanegol mewn perthynas â pharcio ceir ar y safle a bod cynllun rheoli traffig adeiladu yn cael ei gyflwyno a'i gymeradwyo cyn i waith ddechrau ar y datblygiad.**

## 8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

## 9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

## 10 CEISIADAU'N GWYRO

### 10.1 VAR/2019/92 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (08) o ganiatâd cynllunio rhif 33C265 (Trosi adeilad allanol) er mwyn diwygio'r dyluniad yn Glan Morfa, Gaerwen

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

Dywedodd yr Uwch Swyddog Cynllunio bod yr egwyddor o ddatblygu'r safle wedi cael ei sefydlu'n barod dan y Cynllun Datblygu Lleol blaenorol a bod gwaith ar y fynedfa newydd wedi cychwyn ym mis Awst 2010; o'r herwydd, ystyrir bod y caniatâd cynllunio blaenorol wedi cael ei ddiogelu. Ychwanegodd bod y cais a gyflwynwyd i'r Pwyllgor ar gyfer amrywio amod (08) y caniatâd cynllunio blaenorol sy'n golygu addasu'r dyluniad gan dynnu rhai ffenestri ac ychwanegu ffenestri newydd a newid rhai o'r ffenestri a gymeradwywyd yn flaenorol, ynghyd â chodi estyniad bychan.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## 11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

### 11.1 FPL/2020/3 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys anecs ynghyd ag ymestyn cwrtil yn Parciau, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeiswyr yn Swyddogion perthnasol sy'n gweithio yn y Gwasanaeth Cynllunio. Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, mae Swyddog Monitro'r Cyngor wedi craffu ar y cais.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio na chyflwynwyd unrhyw wrthwynebiadau gan ymgyngoreion statudol mewn perthynas â'r cais. Mae'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio mewn perthynas â dyluniad yr annedd a ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiadau yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus. Argymhellir cymeradwyo'r cais gydag amod yn cyfyngu ar ddefnydd yr anecs i ddibenion sy'n atebol i'r defnydd preswyl a wneir o'r annedd.

Cynigodd y Cynghorydd Eric W Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

**12.1 HHP/2019/301 - Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn cynnwys ardal teras, pwll nofio, ystafell gemau ynghyd â chodi sied ddomestig yn Tan y Fron, Pentraeth**

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

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, nad oedd yn dymuno gwrthwynebu argymhelliad y Swyddog o ganiatáu'r cais. Nododd bod Clerc Cyngor Cymuned Pentraeth wedi ysgrifennu at Lywodraeth Cymru yn mynegi dicter ynghylch y modd y bu i'r ymgeisydd anwybyddu rhybudd gan Swyddogion Cynllunio i atal gwaith ar y safle nes byddai'r cais cynllunio wedi cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Dywedodd bod ceisiadau ôl-weithredol, yn ei barn hi ac ym marn Cyngor Cymuned Pentraeth, yn tanseilio'r broses gynllunio a'i bod yn annheg i'r mwyafrif o bobl sy'n parchu'r broses. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor roi pwysau ar Lywodraeth Cymru i wahardd ceisiadau ôl-weithredol gan eu bod yn tanseilio'r Awdurdod Cynllunio a'r Pwyllgor Cynllunio.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod elfen o'r cais yn ôl-weithredol, fodd bynnag, sefydlwyd yr egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes dan y caniatâd cynllunio blaenorol am ganiatâd i godi annedd newydd. Cynhaliwyd trafodaethau gyda'r ymgeisydd, y Swyddog Achos Cynllunio a'r Swyddog Tirwedd i gytuno ar ddyluniad a maint derbyniol ar gyfer yr annedd yn Tan y Fron, Pentraeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor hwn. Mae'r Awdurdod Cynllunio o'r farn bod y newidiadau a wnaed i'r cynlluniau yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliodd y Cynghorydd Bryan Owen y cynnig.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

**12.2 FPL/2019/341 - Cais llawn ar gyfer codi 26 annedd (3 fforddiadwy), addasu mynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â chreu gwaith cysylltiedig yn Ysgol Gynradd Llaingoch, South Stack Road, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yn cael ei wneud ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

*Siaradwr Cyhoeddus*

Dywedodd cynrychiolydd o Cadnant Planning (asiant yr ymgeisydd) bod y datblygiad arfaethedig ar gyfer codi 26 annedd gydag un, dwy a phedair ystafell wely sydd yn cydymffurfio â'r angen am dai cymdeithasol yn yr ardal. Mae'r datblygiad arfaethedig hefyd yn cydymffurfio â Pholisi TAI1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC). Dywedodd, petai'r datblygiad arfaethedig yn cael ei gymeradwyo, y rhagwelir y byddai'r datblygiad wedi'i gwblhau erbyn Mai 2021 ac y bydd yr unedau'n cael eu trosglwyddo i'r awdurdod lleol ar gyfer cynllun tai cymdeithasol. Defnyddir arian grant tai fforddiadwy

Llywodraeth Cymru i adeiladu'r unedau tai fforddiadwy ac mae'n rhaid cael caniatâd cynllunio i ganiatáu i'r anheddau barhau i fod yn dai cymdeithasol. Bydd y safle'n cael ei dirlunio a darperir man agored cymunedol mawr. Ychwanegodd bod materion wedi cael eu codi yn ystod y cyfnod ymgynghori ac ar y sail hynny bod Swyddogion Cynllunio yn gofyn am bwerau dirprwyedig i ddelio gyda'r wybodaeth ychwanegol a gyflwynwyd yn ddiweddar gan y datblygwr, gan gynnwys cynllun tirlunio manwl, adroddiad ecoleg a'r pellter rhwng yr anheddau arfaethedig ac eiddo cyfagos. Ystyrir y byddai'r datblygiad arfaethedig yn gydnaws â chymeriad yr ardal leol. Gwneir cyfraniad ariannol i'r Cyngor Tref tuag at gae chwaraeon.

Dywedodd y Cynghorydd Glyn Haynes na fu gwrthwynebiad yn lleol i'r datblygiad arfaethedig ond ei fod yn cwestiynu cyfanswm y cyfraniad ariannol tuag at gaeau chwaraeon. Dywedodd y cynrychiolydd o Cadnant planning y bydd cyfraniad o £8,050 yn cael ei roi tuag at gaeau chwaraeon yng Nghaergybi oherwydd bod diffyg cyfleusterau o'r fath yn yr ardal.

Cyflwynodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio fanylion y cais gan ddiweddaru'r Pwyllgor bod yr Awdurdod Priffyrdd yn ceisio caniatâd gydag amodau ac y gofynnir am gyfraniad ariannol tuag at Orchymyn Rheoli Traffig. Bydd angen cyfraniad ariannol tuag at ddarparu tai fforddiadwy cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio. Yn ogystal, bydd Swyddogion yn cael pwerau dirprwyedig i ddiwygio amodau cynllunio gan roi ystyriaeth i'r cynlluniau diwygiedig/gwybodaeth ychwanegol a sylwadau'r ymgyngoreion statudol ar y manylion hyn.

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

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â:-**

- **cyfraniad ariannol tuag at Orchymyn Rheoli Traffig a gwelliannau i'r briffordd cyn rhydau'r caniatâd cynllunio;**
- **cyfraniad ariannol tuag at ddarpariaeth tai fforddiadwy cyn rhyddhau'r caniatâd cynllunio;**
- **bod Swyddogion yn derbyn pwerau dirprwyedig i ddiwygio amodau cynllunio gan gymryd i ystyriaeth y cynlluniau diwygiedig/gwybodaeth ychwanegol a sylwadau'r ymgyngoreion statudol ynghylch y manylion hyn.**

## 13 MATERION ERAILL

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

**Eitem ychwanegol a ystyriwyd gyda chaniatâd y Cadeirydd.**

**CEISIADAU ÔL-WEITHREDOL**

Cynhaliwyd trafodaethau mewn perthynas â cheisiadau ôl-weithredol a **CHYTUNODD** y Pwyllgor i ofyn i'r Deilydd Portffolio Cynllunio ysgrifennu at Lywodraeth Cymru yn mynegi anfodlonrwydd cryf ynghylch y broses ceisiadau cynllunio ôl-weithredol. Gofynnodd y Pwyllgor i'r Swyddog Cynllunio godi'r mater y tro nesaf y cynhelir Cynhadledd Orfodaeth Cymru.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS**
**CADEIRYDD**