Pwyllgor cynllunio a gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2010

Presennol:	Y Cynghorydd John Arwel Roberts - Cadeirydd Y Cynghorwyr W.J.Chorlton; Lewis Davies; Jim Evans; W.T.Hughes; K.Hughes; R.L.Owen; Eric Roberts; H.W.Thomas; J.Penri Williams;
Hefyd yn bresennol:	Aelod Lleol : Cyng. R.Dylan Jones (yng nghyswllt eitem 11.1); Cyng. Bryan Owen (yn cynrychioli'r Cyng. Rhian Medi ar eitem 11.5);
Wrth law:	Prif Swyddog Cynllunio (EGJ); Rheolwr Rheoli Cynllunio (DFJ); Cymhorthydd Cynllunio (MG); Cymhorthydd Cynllunio (EH); Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu a Hawliau Tramwy Cyhoeddus) (JRWO); Swyddog Rheoli Datblygu (RE); Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ); Swyddog Pwyllgor (JMA) ;
Ymddiheuriadau:	Y Cynghorwyr Eurfryn Davies; T.H.Jones; J.V.Owen;

1 Ymddiheuriadau

Nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel uchod.

2 Datgan diddordeb

Derbyniwyd y datganiadau o ddiddordeb a'u cofnodi o dan yr eitemau perthnasol.

3 Cofnodion

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion o gyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf, 2010.

4 Ymweliadau safle

Ni chynhaliwyd ymweliadau safle ym mis Awst.

5 Ceisiadau a ohiriwyd

5.1 - 49C110D - Codi dau fwthyn gwyliau, lleoli naw o gabanau pren ynghyd â gosod gwaith trin yn Fferm New Inn, y Fali

Daethpwyd â'r cais hwn i sylw'r Pwyllgor ar ofyn yr Aelod Lleol. Argymhelliad y Swyddog oedd y dylid ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau ddod yn gyfarwydd â lleoliad a chyd-destun y safle.

Draft

Draft

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6 Ceisiadau yn codi o'r cofnodion

6.1 26C100A - Codi adeilad ffram portal ar gyfer storio preifat a chadw tractors amaethyddol clasurol a pheiriannau yn Tan y Coed, Marianglas

Cafwyd datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorydd W.T. Hughes ac ni chymerodd unrhyw ran yn y drafodaeth na'r pleidleisio ar y cais.

Yn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2010 roedd yr Aelodau wedi penderfynu caniatau'r cais a hynny'n groes i argymhellion y Swyddog ac yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, roedd y cais yn cael ei ailgyflwyno i'r Aelodau fel y gallent ystyried eu penderfyniad cynharach.

Y rhesymau roddwyd gan yr Aelodau dros ganiatáu'r cais oedd:

- Bod y safle'n safle "tir llwyd";
- Dim yn amlwg nac yn niweidiol i'r cefn gwlad;
- Argymhellodd yr Aelodau bod y cais yn cael ei ganiatau gyda'r 7 amod y cyfeirir atynt gan asiant yr ymgeisydd (wedi'u rhestru ar dudalennau 12 a 13 o'r adroddiad i'r Pwyllgor).

Gofynnodd y Swyddog i'r Aelodau nodi bod angen rhoi y gair **"no"** i mewn yn y fersiwn Saesneg o amod (02) i ddarllen *"there shall be **no** commercial servicing and repair of motor vehicles on the site "* ac yn y fersiwn Gymraeg o'r un amod roedd yn rhaid cynnwys y gair "masnachol" h.y. "*ni chaniateir gwasanaethu na thrwsio cerbydau **yn fasnachol** ar y safle."*

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Rhys Davies, oedd yn cynrychioli'r gwrthwynebwyr i'r cais, siarad gerbron y Pwyllgor.

Diolchodd Mr Davies i'r Aelodau am y cyfle i siarad yn y Pwyllgor ar ran nifer o breswylwyr lleol oedd yn pryderu ynglyn â'r cais. Dywedodd bod penderfyniad wedi cael ei wneud yn y Pwyllgor Cynllunio fis diwethaf i ganiatau'r cais ond yn anffodus nid oedd y trigolion lleol wedi cael cyfle i siarad yn y cyfarfod hwnnw. Gan gofio hynny, roedd yn siwr y byddai'r aelodau'n ystyried y mater o'r newydd yng nghyfarfod heddiw ac yn rhoi'r pwysau angenrheidiol i bryderon gwirioneddol y trigolion lleol.

Roedd y pryderon hynny'n cael eu hadlewyrchu gan y Swyddogion oedd yn parhau o'r farn y dylid gwrthod y cais. Roedd yn deall bod angen yr adeilad arfaethedig fel lle i gadw a thrwsio tractors a hen beiriannau amaethyddol a bod y defnydd hwn yng nghyswllt hobi'r ymgeisydd. Os mai dyma'r achos byddai'n disgwyl i adeilad oedd yn gysylltiad â hobi unrhyw un fod wedi'i leoli'n agos at gartref y person hwnnw neu mewn adeilad oedd yn bodoli, ac a ellid ei droi i ddefnydd arall pan na fyddai defnydd iddo ar gyfer yr hobi.

Dywedodd Mr Davies, yn yr achos hwn, mae'r cais gerbron y Pwyllgor yn ymwneud â chodi adeilad newydd sylweddol yn y cefn gwlad lle nad oes unrhyw angen wedi'i brofi hyd yn hyn. I bob pwrpas, mae hyn yn gofyn am ddefnydd dosbarthu a storio B8. Rhaid asesu pa mor dderbyniol yw'r cynnig felly o safbwynt hynny. Oherwydd nad oes unrhyw gyswllt clir ac agos rhwng cartref yr ymgeisydd a'r adeilad newydd, mae'r cyfiawnhad dros ei leoliad yn wan iawn. Oherwydd nad oes angen i'r adeilad arfaethedig fod wedi'i leoli yn agos i dy'r ymgeisydd, yna fe ddylid ystyried pob safle arall cyn dod i'r casgliad bod raid datblygu safle yn y cefn gwlad agored ac o fewn yr ardal dirwedd arbennig. Nid oes unrhyw reswm ymarferol wedi'i roi ymlaen pam na ellid lleolir adeilad ar gyfer defnydd hobi o fewn adeiladau diwydiannol sy'n wag yn rhywle fel stadau diwydiannol Pentraeth neu Amlwch. Fe arall, fe allai'r ymgeisydd ystyried ceisio newid defnydd adeilad amaethyddol sydd eisoes yn bodoli. Byddai unrhyw un o'r opsiynau hyn yn osgoi gorfod gwneud gwaith adeiladau dianghenraid a heb gyfiawnhad mewn Ardal o Dirwedd Arbennig.

Cyn rhoi caniatâd ar gyfer y datblygiad, dywedodd Mr Davies, bod yn rhaid gofyn y cwestiwn o ba ddefnydd fydd yn cael ei wneud o'r sied unwaith y bydd hobi'r ymgeisydd wedi dod i ben. O ystyried natur y defnydd arfaethedig, fe fyddai'r Pwyllgor, fel yr Awdurdod Cynllunio Lleol, yn ei chael yn anodd yn ei farn ef yn y dyfodol i wrthwynebu unrhyw newid defnydd i ddefnydd diwydiannol agored neu ddefnydd sui generis fel trwsio cerbydau'n fasnachol. Byddai hyn yn sicr yn andwyol i fwynderau preswyl y trigolion cyfagos a hefyd yn niweidiol i gymeriad ac edrychiad yr ardal oddi amgylch.

Terfynodd trwy ddweud nad oes unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig hwn gan yr Adran Briffyrdd. Fodd bynnag, o ymweld â'r safle a gadael trwy'r fynedfa sydd agosaf i ganol Marianglas, mae'n glir bod tarfu ar y gweledeedd a'i fod yn llawer is na'r safonau a osodir fel arfer. O gofio hefyd y bydd y cerbydau fydd yn mynd i mewn ac allan o'r safle yn rhai mawr fydd yn symud yn araf, sef hen dractors a pheiriannau, mae hyn ynddo'i hun yn achosi perygl ar y ffordd fyddai fel arfer yn arwain at wrthod y cais. Yn ôl ei symiau, mae'r gweledeedd wedi'i gwtogi i ryw 30-40 metr oherwydd bod top yr allt mor agos. Yn sicr fe ddylid ymchwilio ymhellach i mewn i'r mater hwn os na chaiff y cais ei wrthod. Gan gofio'r holl bwyntiau yr oedd wedi'u gwneud, gofynnodd yn barchus i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Nododd y Cynghorydd Hefin Thomas bod Mr Davies wedi cyfeirio at "nifer o drigolion lleol oedd yn pryderu" a gofynnodd iddo egluro faint yn union o'r trigolion yr oedd yn eu cynrychioli. Cadarnhaodd Mr Davies mai dau neu dri o drigolion oedd yn byw yn agos i'r safle oeddent.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Gwyn Hughes, oedd yn cynrychioli'r ymgeisydd, i siarad gerbron y cyfarfod.

Diolchodd Mr Hughes i'r Pwyllgor am y cyfle i siarad unwaith yn rhagor yn y cyfarfod. Cadarnhaodd mai hobi'r ymgeisydd yw casglu a thrwsio tractors a hen beiriannau amaethyddol i'w harddangos mewn gwahanol sioeau.

Byddai'r sied yn cael ei defnyddio'n hollol ar gyfer hobi'r ymgeisydd ac er mwyn cadw'r peiriannau mewn lle diogel, rhag y tywydd ac o dan un to. Roedd yr ymgeisydd yn fwy na pharod i dderbyn yr amodau ar y caniatâd cynllunio fyddai'n sicrhau :-

1. na fyddai'r adeilad yn cael ei ddefnyddio i bwrpasau masnachol;
2. byddai'r adeilad wedi'i inswleiddio'n ddigonol rhag swn er mwyn sicrhau na fyddai'r preswylwyr cyfagos yn cael eu heffeithio gan y defnydd wneid o'r adeilad;
3. peidio â thorri unrhyw un o'r coed na'r gwrychoedd sydd o amgylch y safle;
4. gwella'r briffordd gyfagos yn unol â gofynion yr Adran Briffyrdd.

Atgoffodd yr aelodau iddynt fod ar ymweliad safle ac y byddent wedi gweld olion y defnydd blaenorol wnaed o'r safle. Hyd at 1992, roedd y safle'n cael ei ddefnyddio fel depo Adran Priffyrdd Cyngor Gwynedd a chyn hynny gan Gyngor Sir Ynys Môn. Roedd 'cwt nissen' mawr ar y safle bryd hynny ac mae ei sylfeini i'w gweld yn blaen o hyd. Roedd ei gleient wedi dymchwel y cwt a chlirio'r safle rhyw ddwy flynedd yn ôl. Roedd hawl cyfreithiol yn bodoli i leoli'r garafan breswyl ar y tir ac fe roddwyd caniatâd cynllunio ar y safle ar gyfer byngalo yn 1992, er ei fod yn derbyn bod y caniatâd hwn wedi dod i ben erbyn hyn.

Dywedodd Mr Hughes mai pentref ar wasgar yw Marianglas gyda Tan y Coed rywle tu chanol y pentref fel rhan o'r comin. Mae'r safle'n gorwedd rhwng y comin a chlwstwr o ddatblygiad sy'n cynnwys pump o dai, ty tafarn y pentref (y Parciau Arms) a thri safle mawr ar gyfer carafanau gwyliau. Yn ystod yr ymweliad safle, fe fyddai'r Aelodau wedi gweld bod y safle mewn pant, gyda gwrychyn a choed uchel rhwng y safle a'r briffordd. O ganlyniad, ni fyddai'r adeilad arfaethedig yn cael effaith niweidiol ar y dirwedd gyfagos.

Wrth gloi, dywedodd Mr Hughes na allai gytuno gydag argymhelliad y Swyddog i wrthod a dywedodd y byddai'r Aelodau wedi gweld yn ystod yr ymweliad safle:-

1. nad yw'r safle mewn ardal wledig - ond yn hytrach mae'n rhan o bentref Marianglas;
2. na fyddai'r adeilad yn tynnu oddi wrth y dirwedd oherwydd bod y safle mewn pant ac wedi'i guddio gan goed a gwrychoedd;
3. bod y safle yn un oedd wedi'i ddefnyddio o'r blaen, ac y mae'n safle tir llwyd ac felly yn safle sy'n addas i'w ddatblygu yn unol â pholisïau cynllunio'r Cynulliad a rhai'r Cyngor.

Roedd felly am annog y Pwyllgor yn gryf i ail gadarnhau ei benderfyniad blaenorol a chaniatau'r cais gyda'r amodau oedd wedi'u cynnwys fel rhan o'r Rhaglen ar gyfer y cyfarfod.

Ceisio atgoffa'r Aelodau wnaeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio mai argymhelliad y Swyddog oedd un o wrthod ond bod y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 28 Gorffennaf 2010, wedi penderfynu caniatau'r cais yn groes i'r argymhelliad hwnnw. Roedd y rhesymau dros ganiatau ac ymateb y Swyddogion wedi'u cynnwys fel rhan o'r adroddiad i'r Pwyllgor. Dywedodd y Swyddog, gan ddefnyddio tystiolaeth ffotograffig, am leoliad y safle. Pwysleisiodd ei fod yn anghytuno gyda phenderfyniad y Pwyllgor ac roedd yn credu bod yr amodau yn annigonol. Ategodd ei safbwynt y dylid gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Chorlton ei fod yn fodlon bod y penderfyniad cywir wedi'i wneud yng nghyfarfod mis Gorffennaf ac nad oedd wedi clywed dim yn y cyfarfod heddiw fyddai'n newid ei feddwl. Roedd y Cynghorydd R.L.Owen yn cytuno gyda'r hyn a ddywedodd.

Dywedodd y Cynghorydd John Penri Williams ei fod yn bryderus y gallai'r adeilad gael ei werthu gyda chais yn cael ei wneud i newid yr amodau yn y dyfodol. Roedd yn cytuno gydag argymhelliad y Swyddog a chynigiodd y dylid gwrthod y cais. Mynegodd y Cynghorydd Lewis Davies hefyd ei bryderon ynglyn â gor ddatblygu a'r effaith gai'r cynnig o fewn ardal wledig. Roedd yn cytuno gydag argymhelliad y Swyddog.

Roedd hwn yn safle tir llwyd meddai'r Cynghorydd Hefin Thomas gyda defnydd oedd wedi'i sefydlu dros nifer o flynyddoedd, yn cynnwys Depo'r Cyngor. Doedd yr ymgeisydd ond yn dymuno storio peiriannau yn y sied fel rhan o'i hobi. Doedd gan yr Awdurdod Priffyrdd ddim gwrthwynebiad i'r datblygiad. Roedd yn credu y byddai'n anodd iawn gwrthwynebu'r cais hwn pe byddai yna apel. Roedd yn dymuno glynu wrth ei benderfyniad blaenorol a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatau gyda'r amodau a amlinellwyd yn flaenorol.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Hughes ei fod yn parhau o'r un farn ac y dylid caniatau'r cais. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Jim Evans, dywedodd y Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu a Hawliau Tramwy Cyhoeddus) nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig cyn belled ag y byddai'r ymgeisydd yn torri y tyfiant yn ôl ar y tir er mwyn cael cymaint â phosib o weledwdd yn y groeslon gyda'r briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Hefin Thomas bod y cais yn cael ei ganiatau yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R.L.Owen.

Cynigiodd y Cynghorydd John Penri Williams bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Roedd y pleidleisio fel a ganlyn:-

Caniatau'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorwyr John Chorlton; Jim Evans; Ken Hughes; R.L.Owen; Hefin Thomas; (5)

Gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorwyr Lewis Davies; Eric Roberts; J.Arwel Roberts; J.Penri Williams; (4)

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad wnaed yng nghyfarfod 28 Gorffennaf 2010 o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a chaniatau'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, gyda'r amodau a geir yn yr adroddiad a hefyd gryfhau amodau (4) a (7) i ddweud bod

angen cytuno ar fanylion llawn yr inswleiddio a'r cynllun lliw gyda'r Adran Gynllunio cyn dechrau'r datblygiad.

7 Ceisiadau economaidd

Nid oedd unrhyw Geisiadau Economaidd wedi'u cyflwyno i'w penderfynu gan y Pwyllgor hwn.

8 Ceisiadau tai fforddiadwy

Nid oedd unrhyw Geisiadau Tai Fforddiadwy wedi'u cyflwyno i'w penderfynu gan y Pwyllgor hwn.

9 Ceisiadau tynnu'n groes

Nid oedd unrhyw un wedi'i gynnwys fel rhan o'r Agenda i'r cyfarfod.

10 Cynigion datblygu a gyflwynwyd gan gynghorwyr a swyddogion

Nid oedd unrhyw un wedi'i gynnwys fel rhan o'r Agenda i'r cyfarfod.

11 Gweddill y ceisiadau

11.1- 11C553 - Cais llawn i godi annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd ar dir ger 28 Stad Gorwel, Amlwch

Yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R. Dylan Jones oedd wedi gofyn am i'r cais hwn gael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor a gofynnodd i'r Aelodau ymweld â'r safle cyn i'r cais gael ei ystyried gan y Pwyllgor.

Mae safle'r cais yn ffurfio rhan o ardd rhif 28 Stad Gorwel, Amlwch ac yn gais cynllunio llawn i godi annedd a gwnaed gwaith altro i'r fynedfa bresennol.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

11.2 - 12C393A - Cais amlinellol i godi annedd a garej a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir gyferbyn â Garth Wen, Llanfaes.

Yr Aelod Lleol, y Cynghorydd R.L. Owen oedd wedi gofyn am i'r cais hwn gael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor i'w ystyried.

Mae'r safle ar dir gwag sy'n ffryntio Camp Road ger eiddo a elwir yn Dolwar. Bwriad yw hwn i godi annedd a garej ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Rhys Davies i siarad gerbron y cyfarfod. Diolchodd Mr Davies i'r Pwyllgor am y cyfle i siarad o blaid y cais am annedd ar y safle sy'n gorwedd o fewn ffram ddatblygu Llanfaes yng Nghynllun Unedol Ynys Môn.

Dywedodd ei bod yn bwysig nodi nad yw'r cais yn un sy'n tynnu'n groes ac roedd yn amlwg felly na fyddai codi annedd ar y safle yn mynd yn groes i'r polisiau cynllunio.

Roedd Polisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn yn dangos Llanfaes fel pentref rhestredig lle mae'n bosibl caniatau anheddau unigol o fewn neu ar ffin y pentref. At hyn, mae Polisi HP5 o'r Cynllun Unedol yn caniatau adeiladu un annedd ar y safle "mewnlenwi" neu safleoedd eraill sy'n dderbyniol ac sydd yn agos i ardaloedd datblygiedig mewn pentrefi bychan.

Yn yr enghraifft hwn, roedd y cynllun gyflwynwyd fel rhan o'r Rhaglen i'r Pwyllgor yn dangos yn glir bod y safle hwn yn agos i'r rhan ddatblygedig o bentref Llanfaes a'i fod hefyd yn ffurfio estyniad

bychan i’r rhan o’r pentref oedd wedi’i ddatblygu’n flaenorol gan bod yna ddatblygiad sylweddol o eiddo, yn gyfagos i’r safle. Felly, y mae’n rhesymol dod i’r casgliad nad yw’r cynnig hwn yn groes i bolisi cynllunio. Roedd y pwynt hwn yn cael ei dderbyn gan y Cyngor Cymuned oedd yn cefnogi’r cais.

Yn anffodus, ychwanegodd Mr Davies bod y rheswm cyntaf roddwyd gan Swyddogion dros wrthod y cais yn dangos agwedd haearnaidd iawn tuag at Bolisi 50 y Cynllun Lleol a HP5 Cynllun Unedol.

Mae’r Cyngor yn y gorffennol wedi ceisio cynnwys polisiau o’r math hwn er mwyn diogelu dyfodol pentrefi bychan trwy sicrhau ei bod yn bosibl caniatau anheddau unigol i bobl leol. Os caiff y cais hwn ei wrthod ar safle sydd yn amlwg yn ffinio ar ddatblygiad arall sydd yno’n barod, mae yn berygl y bydd y drws yn cael ei gau i gyfleon eraill i ganiatau anheddau unigol i bobl leol mewn pentrefi bach ar yr ynys a gallai hwn osod cynsail peryglus.

O safbwynt y cais hwn, does dim diffiniad clir rhwng y terfyn gyda’r annedd y drws nesaf, dim ond weiren ffens a phost. Yn groes, felly, i’r hyn y mae’r Swyddogion wedi’i ddweud, ni fyddai’r datblygiad yn tynnu oddi ar gymeriad gwledig yr ardal. Mae’r annedd ar yr un lefel a’r tu drws nesaf ac wedi’i guddio’n rhannol, fel ag y mae’r ty presennol gan uchder y cae i’r gogledd ac i’r gorllewin o’r safle. Nid oes unrhyw berygl o osod cynsail trwy ddatblygu’r cae hwn ymhellach oherwydd bod y tir i’r gorllewin o’r safle yn sylweddol uwch na’r safle.

I ddiweddu, dywedodd Mr Davies, ei fod yn dymuno delio gyda’r rhesymau 2 a 3 dros wrthod. Nid yw’r ffaith bod y lôn yn gul yn broblem. Mae’n amlwg bod caniatâd wedi’i roi i dai ar hyd y ffordd hon yn ddiweddar heb bod unrhyw angen i wella’r ffordd. Mae yna ddau dy sydd bron a chael eu darfod o fewn tafliad carreg i’r safle. Yn yr achos hwn, y bwriad yw gwella gweledigaeth y safle a hynny’n arwain at sefyllfa lle y bydd digon o lefydd pasio ychwanegol ar y ffordd. Bydd gweleddedd o 70 metr i’r gorllewin a thros 100 metr i’r dwyrain. Mae hyn yn fwy na digon ar ffordd lle na fydd traffig yn teithio ar fwy na 30mya. Hefyd, byddai gwella’r ffordd o fantais i’r trigolion presennol ac yn cynnig gwelliannau fydd yn arbed arian i’r Cyngor trwy greu llefydd pasio ar dir yr ymgeisydd a chael y gwaith wedi’i gwblhau heb unrhyw gost i’r Cyngor. Roedd felly am annog y Pwyllgor i ganiatau’r cais.

Mewn ateb i gwestiwn gan y Cynghorydd Lewis Davies, cadarnhaodd Mr Rhys Davies nad yw’r ymgeisydd yn berson lleol ac nid yw’r cynnig yn un am dai fforddiadwy. Cadarnhaodd Mr Rhys Davies y byddai’r datblygwr yn talu am y gwaith o wella’r ffordd ac wedi hynny yn ildio’r hawl i’r tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod yna wrthwynebiad sylweddol i’r cais yn cynnwys deiseb wedi’i harwyddo gan 23 o bobl a 4 gwrthwynebwr unigol. Roedd cais ar y safle wedi’i wrthod fis Medi 2009. Roedd yn cydnabod y gallai Polisi 50 fod yn berthnasol cyn belled na fydd datblygiad yn ymwthio i’r cefn gwlad, ac yn yr achos hwn roedd o’r farn bod hynny’n digwydd. Roedd yn cydnabod bod caniatâd wedi’i roi ar gyfer dau eiddo ac ar y ddau achlysur roedd yr aelod lleol wedi dweud mai hwn oedd y cais olaf. Roedd ganddo bryderon mawr y byddai ceisiadau pellach yn dod am ddatblygiadau eraill ar hyd y ffordd hon.

Dweud wnaeth y Cynghorydd R.L. Owen, yr Aelod Lleol, nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i’r cais a hefyd bod y ffordd wedi bod yn gul ers amser y Frenhines Fictoria gyda’r Cyngor heb wneud unrhyw ymdrech i wella na lledu’r ffordd. Ei ddealltwriaeth ef o bethau oedd bod yr ymgeisydd yn bwriadu symud i mewn i’r eiddo. Cynigiodd bod y cais yn cael ei dderbyn.

Dywedodd y Cynghorydd Hefin Thomas ei fod o blaid cefnogi cartrefi lleol i bobl leol, ond yr achos hwn, nid oedd yn gallu gwneud hynny oherwydd y byddai’r cynnig yn ymwthio i’r cefn gwald. Dywedodd y Cynghorydd K. Hughes bod y Cyngor wedi cael ei feirniadu yn y gorffennol am gymeryd penderfyniadau anoeth ac roedd yn credu y byddai caniatau’r cais hwn yn rhagfarnu’r penderfyniad i droi tudalen newydd i beidio a gwneud yr un hen gamgymeriadau. Roedd am gefnogi argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies iddo ymweld â’r safle a’i fod yn credu bod y cais yn erbyn polisiau’r cyngor am nifer o resymau. Roedd am i’r Pwyllgor fod yn gyson. Roedd cais diweddar yn Tan y Coed wedi’i wrthod oherwydd cyflwr y ffordd fechan. Roedd yn credu bod yn bwysig parchu a chadw’r cefn gwlad. Cytunodd gyda’r sylwadau wnaed gan yr Adran Briffyrdd.

Draft

Cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd J. Penri Williams.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Roedd y Cynghorydd R.L. Owen yn dymuno iddo gael ei gofnodi ei fod wedi cefnogi'r cais.

11.3 - 17C456/AD - Codi arwydd dehongli heb ei oleuo ar dir ger 1 Maes Ffynnon, Hen Llandegfan.

Mae'r cais ar dir y Cyngor gyda'r safle ger arosfan bws ac ar ochr y palmant. Mae'r safle ar yr ochr chwith wrth fynd i mewn i Stad Maes Ffynnon, Hen Llandegfan. Y bwriad yw codi arwydd dehongli heb ei oleuo. Pwrpas yr arwydd fyddai cyfeirio aelodau'r cyhoedd i'r Warchodfa Natur Leol sydd gerllaw. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio y dylai amod (2) gael ei dileu oherwydd nad oes gan yr ymgeisydd unrhyw reolaeth dros y tir ac nid oedd felly yn gallu cydymffurfio. At hynny roedd y tir yn briffordd gyhoeddus ac roedd rheolaethau eraill yn bodoli yn y cyswllt hwn.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad yn dileu amod (2).

11.4 - 19C924A - Gosod 2 ffrynt siop newydd a newid defnydd y lloriau 1af a'r 2il yn 2 fflat a gwneud gwaith altro ac ymestyn iddynt ac adeiladu teras ar y llawr cyntaf yn 7-9 & 11-13 Stryd y Farchnad, Caergybi

Cafwyd Datganiad o Ddiddordeb gan y Cynghorydd W.J.Chorlton a'r Cynghorydd J.A.Roberts (Cadeirydd) ac ni chymerodd yr un o'r ddau ran yn y drafodaeth na phleidleisio ar y cais. Cymerodd yr Is-Gadeirydd y Gadair am y drafodaeth a'r pleidleisio ar y cais.

Yr Awdurdod Lleol oedd wedi cyflwyno'r cais. Mae'r safle yng nghanol tref Caergybi ac o fewn yr Ardal Cadwraeth Caergybi ddynodedig. Roedd safle'r cais yn ymwneud â dwy siop gyfagos a'u lloriau uchaf. Mae'r safle ar Stryd y Farchnad ac yn nghefn y safle ceir maes parcio cyhoeddus ar Ffordd Fictoria.

Roedd y cynnig yn golygu gosod dau ffrynt newydd, newid defnydd y lloriau 1af a'r 2il yn eiddo preswyl, dymchwel yr estyniad presennol yn y cefn a gwneud gwaith altro ac ymestyn i'r eiddo. Bydd mynedfa i'r fflatiau o gefn y safle. Bydd teras yn cael ei adeiladu ar y llawr cyntaf yng nghefn yr eiddo.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod llythyr wedi'i dderbyn yn gwrthwynebu gan Asiantiaid Gwerthu Tai Burnell. Y rhesymau dros wrthwynebu'r cais oedd:-

- Problemau gyda'r tenantiaid - ymddygiad gwrthgymdeithasol;
- Gorddatblygu;
- Byddai codi grisiau yn y cefn yn ei gwneud yn rhwydd i rai fynd i mewn i'r eiddo cyfagos yn anghyfreithlon;
- Gwrthwynebiad i fflatiau preswyl uwchben adeiladau masnachol;
- Fe allai greu ardal "no-go/war zone";

Dywedodd y Swyddog nad oedd yn barod i ystyried na thrafod agweddau moesol ond y byddai'n delio gyda'r cais o safbwynt cynllunio yn unig. Dywedodd ei fod yn fodlon gyda'r newidiadau gan eu bod yn bodloni cyfarwyddyd llym. Dywedodd bod lleoliad y grisiau yn un bwysig oherwydd bod yr adeiladau mewn ardal gadwraeth. Cyfeiriodd at Amod (7) oedd yn ymwneud â sgrinio gan ddweud y byddai'n rhaid cael cytundeb am y manylion gyda'r ymgeisydd. Roedd o'r farn y byddai cyflwyno mwy o bobl i ganol y dref yn helpu i fywiogi'r ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Hefin Thomas bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio a chynigiodd y dylid ei ganiatau. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jim Evans.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad. Rhoddodd yr Aelodau Bwerau i'r Swyddog weithredu oherwydd nad oedd y cyfnod ymgynghori yn dod i ben hyd 2 Medi 2010.

11.5 - 34C230F - Newid defnydd o siop adwerthu (A1) i siop fetio Drwyddedig (A2) yn 32 Sgwar Buckley, Llangefni.

Yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Rhian Medi oedd wedi gofyn am i'r cais gael ei ddwyn gerbron.

Mae safle'r cais yng nghanol Stryd Fawr Llangefni gyda'r eiddo i'w weld rhwng siop Fferyllfa Rowlands a Thy Tafarn y Market. Mae'r cais yn golygu newid defnydd yr hen siop Ethel Austin i greu siop fetio.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr Jeremy Williams (yn cynrychioli'r ymgeiswyr) i siarad gerbron y cyfarfod.

Dywedodd Mr Williams bod y cais gerbron y Pwyllgor yn fuddsoddiad yng nghanol Tref Llangefni gan weithredwr cenedlaethol, BetFred. Roedd y newid defnydd arfaethedig wedi'i asesu gan y cwmni a gan swyddogion cynllunio, gan gymryd i ystyriaeth ystod eang o faterion cynllunio a pholisiau. Yn y ddau achos fe welwyd bod y cais yn cydymffurfio'n llawn gyda chyfarwyddyd cenedlaethol a'r polisiau perthnasol yn y cynllun lleol a fabwysiadwyd.

Roedd yr asesiad wedi ystyried nifer o faterion a deliodd gyda hwy yn fyr sef:

Egwyddor y newid defnydd arfaethedig ym mhrif ffryntiad siopau Llangefni. Mae Cyfarwyddyd Cenedlaethol yn ceisio cadw a gwella bywiogrwydd ac ymarferoldeb canol trefi. Roedd Cynllun Lleol 20 y Cyngor yn caniatáu newid defnydd o siopau i ddefnyddiau eraill mewn prif ffryntiadau siopa lle na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad siopa y canol. Mae eiddo'r cais ger fferyllfa a thy tafarn gyda defnydd siopa arall ar ddwy ochr y brif stryd yng nghanol y dref. Yn unol â barn y Swyddogion, roedd yn ystyried na fyddai'r newid defnydd yn niweidio "cymeriad siopa" canol y dref. Byddai siopau eraill gerllaw yn parhau i ffynnu ac yn ei farn ef yn cael mantais o'r cerddwyr fyddai'n mynd i'r siop fetio arfaethedig.

Nid yw Polisi Cynllunio yn ceisio cyfyngu defnyddiau mewn Prif Ffryntiadau i ddim byd arall ond adwerthu. Mae y Cyfarwyddyd Cynllunio Cenedlaethol yn cydnabod bod gan ddefnyddiau eraill eu rhan i chwarae mewn darparu canol tref gwahanol ac ymarferol.

Effaith y newid defnydd arfaethedig ar yr Ardal Gadwraeth

Roedd hwn yn bwynt oedd yn cael ei godi gan sylwadau ar y cais. Mae'r cais yn un i newid defnydd yr eiddo ac nid ar gyfer unrhyw waith ffisegol. Tra bod y safle o fewn Ardal Gadwraeth, nid oedd yn ystyried y byddai defnyddio'r eiddo fel siop fetio yn cael effaith andwyol ar gymeriad ac edrychiad yr Ardal Gadwraeth. Ni fyddai'r defnydd arfaethedig chwaith yn cael effaith ar osodiad unrhyw Adeilad Rhestredig. Mae BetFred yn rhedeg unedau eraill llwyddiannus mewn Ardaloedd Cadwraeth, ac yn ddiweddar fe roddwyd caniatâd iddynt weithredu o Adeiladau Rhestredig yng nghanol tref Manceinion a Chanol Tref Hexham yn Northumberland.

Materion eraill

Roedd y rhai oedd wedi gwneud sylwadau ar y cais wedi codi materion eraill, ond nid oedd llawer ohonynt yn ystyriaethau cynllunio o bwys. Er enghraifft, nid yw'r ffaith bod yna siop fetio arall yn y dref yn reswm cynllunio dilys i awgrymu na ddylid caniatáu i rywun arall fasnachu. Mae cyfarwyddyd cenedlaethol yn ceisio annog yn hytrach na rhwystro cystadleuaeth yng nghanol trefi.

Wrth gloi, dywedodd Mr Williams ei fod yn ystyried bod y cynnig yn cytuno'n llawn gyda'r holl bolisiau cynllunio cenedlaethol a lleol. Byddai'r siop fetio arfaethedig, yn ei farn ef, yn gwneud

cyfraniad cadarnhaol i fywiogrwydd ac ymarferoldeb canol y dref. Roedd Swyddogion hefyd wedi dod i'r casgliad bod y cais yn cydymffurfio gyda pholisi cynllunio ac roedd am ofyn felly i ganiatâd gael ei roi.

Gwahoddodd y Cadeirydd y Cynghorydd Brian Owen (oedd yn cynrychioli'r Aelod Lleol, y Cynghorydd Rhian Medi oedd yn methu bod yn bresennol i siarad gerbron y Pwyllgor. Cadarnhaodd y Cynghorydd Owen mai ar fyr rybudd yr oedd wedi cael y cais i siarad gerbron y Pwyllgor.
Dywedodd bod yna wrthwynebiad cryf i'r cynnig yn y dref. Dyma un o'r prif siopau yng nghanol y dref meddai a byddai holl statws y siop yn newid. Cyfeiriodd at y problemau traffig, yn arbennig yn Lôn Refail sydd yn ffordd heb ei mabwysiadu a dywedodd ei fod yn credu y byddai'r problemau yno'n cael eu gwaethygu pe câi'r cais yn cael ei ganiatáu. Mynegodd bryderon hefyd y byddai'n anodd iawn pe bai cerbydau argyfwng eisiau mynd i eiddo ar Lôn Refail. Roedd yn meddwl beth fyddai sylwadau Swyddog Adfywio Canol Dref Llangefni ar y cynnig. Nid oedd yn credu mai dyma'r ffordd orau ymlaen oherwydd bod Llawr y Dref yn llawn o siopau elusen a siopau kebab ac mae yna eisoes siop fetio yng nghanol y dref. Mae rhan o Langefni o fewn ardal Cymunedau'n Gyntaf a dywedodd ei fod yn rhagweld problemau cymdeithasol yn codi pe cai'r cais ei ganiatau.

Roedd y Rheolwr Rheoli Cynllunio'n gallu cadarnhau mai dim ond dau lythyr yn gwrthwynebu oedd wedi eu derbyn. O safbwynt y materion parcio, mater o reolaeth gywir oedd hyn. Yng nghyswllt y siopau kebab ac elusen, roedd am atgoffa'r Aelodau bod yna nifer o siopau gwag yng nghanol y dref. O safbwynt materion moesol, pwysleisiodd ei fod yn asesu'r cais o safbwynt defnydd cynllunio'n unig. Dywedodd ei fod wedi pwyso a mesur y cais yn erbyn cael siop wag yn y canol ac roedd wedi trafod y cynnig gyda'r ymgeisydd er mwyn sicrhau na fyddai yna unrhyw newidiadau yn cael eu gwneud i'r adeilad fyddai'n gofyn am i'r cais gael ei wrthod. Cyfeiriodd at y ffaith mai hwn yw'r ail gais am siop fetio yn y stryd fawr ac i'r cyntaf gael ei gwrthod gan y Pwyllgor ond i ymchwiliad cyhoeddus gael ei gynnal, pryd lleisiwyd dadleuon tebyg i wrthwynebu'r cais. Fe gollwyd yr apêl oherwydd nad oedd unrhyw dystiolaeth i gefnogi'r gwrthwynebiadau. Dywedodd mai ei argymhelliad ef oedd un o ganiatáu.

Cytuno gyda'r Swyddog wnaeth y Cynghorydd Hefin Thomas a dweud y byddai'n well ganddo weld siop fetio na siop wag yng nghanol y dref. Cytunodd y Cynghorydd John Chorlton gyda'r sylw. Dywedodd bod yna dair siop fetio yng Nghaergybi, a doedd 'run ohonynt, cyn belled ag y gwyddai ef, yn achosi unrhyw ymddygiad gwrthgymdeithasol.

Dywedodd y Cynghorydd J. Penri Williams mai'r rheswm dros gael siopau gwag yng nghanol y dref yw'r siopau "ar y cyrion" y rhoddwyd caniatâd iddynt e.e. Asda, Aldi, Lidl. Fodd bynnag, dywedodd ei fod yn gwybod am siop fetio yng Nghaernarfon ac nid oedd yn gwybod am unrhyw broblemau yno. Roedd am gefnogi'r cais. Roedd y Cynghorydd Ken Hughes hefyd yn cefnogi'r cais.

PENDERFYNWYD caniatau'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad i'r Pwyllgor.

12 Materion eraill

12.1 - 35LPA929/CC/LB - Caniatâd Adeilad Rhestredig i dynnu'r strwythur presennol i lawr i lefel y bondo, newid yr aelodau strwythurol diffygiol ac ail adeiladu gan ddefnyddio'r deunyddiau presennol lle byddai hynny'n bosibl yn y Clock Tower, Gerddi Haulfre, Llangoed.

Nododd yr Aelodau y bydd y cais uchod yn cael ei anfon ymlaen i Lywodraeth Cynulliad Cymru i'w benderfynu yn unol â Rheoliad 13 o Ddeddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

13 Penderfyniadau a ddirprwywyd

Cyflwynwyd a derbyniwyd fel gwybodaeth, adroddiad Pennaeth y Gwasanaeth Cynllunio yng nghyswllt ceisiadau a ddirprwywyd ac a benderfynwyd ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor hwn.

Roedd y Rheolwr Rheoli Cynllunio am ddwyn sylw at ddiwygiad ar Rhif 8 ar Tudalen 8 lle y dylid nodi bod y cais hwn wedi cael ei gyfeirio i'r Cyngor Sir.

14 Apeliadau

14.1 - 21C120B - Stablau ac Ystafell Tac yn Carreg Boeth, Llanddaniel.
Caniatawyd yr Apêl.

Dechreuodd y cyfarfod am 1.00 p.m. a daeth i ben am 1.50p.m.

Y Cynghorydd John Arwel Roberts
Cadeirydd

Drafft