

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 6 Hydref, 2021

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)
- Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams.
- Y Cynghorydd Richard A Dew – Aelod Portffolio – Cynllunio.
- WRTH LAW:** Prif Swyddog Cynllunio (DFJ),
Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio (SO),
Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JIW),
Uwch Gynorthwywyr Cynllunio (CR) a (JR),
Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IWH),
Rheolwr Gwasanaethau Cynllunio,
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN BRESENNOL** Aelodau Lleol: Cynghorydd Jeff Evans (cais 7.1); Carwyn Jones ac Alun Roberts (cais 7.2); Dylan Rees (cais 7.3); Margaret M Roberts (ceisiadau 7.4, 7.5 a 12.4); Aled M Jones (cais 12.5).
- Y Cynghorwyr Bryan Owen, Bob Parry OBE FRAGS, Peter Rogers

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, a gynhaliwyd yn rhithwir, yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 15 Medi 2021, yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.3, 12.4 a 12.5.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2021/144 – Cais llawn ar gyfer gwaith dymchwel rhannol ynghyd ag addasiadau ac estyniadau er mwyn creu unedau ychwanegol yn Llys y Gwynt, Llanfawr Close, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Gwyndaf Williams, a oedd yn siarad o blaid y cais, fod y cais ar gyfer moderneiddio ac adeiladu unedau ychwanegol ar gyfer pobl ifanc ddigartref yn Llys y Gwynt. Os caiff ei gymeradwyo, bydd y datblygiad hwn yn hwb enfawr i wella ansawdd bywyd a chyfleoedd i'r bobl ifanc dan sylw. Nododd ei bod yn bwysig i'r pwyllgor Cynllunio dderbyn y wybodaeth a ganlyn wrth iddynt ystyried y cais cynllunio i wella a chynyddu maint y cynllun.

- Datblygwyd Llys y Gwynt yn 1998 gan Gymdeithas Tai Eryri fel uned sydd yn cynnig 9 gwely ar gyfer pobl ifanc digartref yr Ynys.
- Mae'r cynllun yn cael ei reoli a'i staffio 24 awr y dydd gan Digartref Cyf.
- Dros y blynyddoedd mae'r cynllun wedi darparu cartref i nifer o unigolion ifanc yr Ynys ac wedi rhoi cyfle iddynt wella a ffynnu.
- Gan i'r cynllun fod ar waith am 23 o flynyddoedd, mae angen uwchraddio'r adeilad er mwyn cwrdd â'r safonau diweddaraf, ac oherwydd y gofyn cynyddol am y gwasanaeth mae cyfle yn bodoli i roddi 3 uned ychwanegol yno a fydd yn codi cyfanswm yr unedau o 9 i 12 uned.
- Mae'r gwelliannau dan sylw yn golygu buddsoddi bron i £1.1m yn y cynllun a denwyd £513k o arian grant Atal Digartrefedd gan Lywodraeth Cymru yn sgil y galw cynyddol sy'n bodoli am y math hwn o wasanaeth.
- Yn ystod y 12 mis a ddaeth i ben ar 31 Mawrth 2021 cyfeiriwyd 84 o bobl ifanc i'r gwasanaeth sydd yn cael ei gynnig gan Llys y Gwynt.
- O'r 84 unigolyn derbyniwyd 38 ohonynt gan y cynllun. Allan o'r 53 a wrthodwyd roedd 12 oherwydd bod y risg o'u cartrefu yno rhy uchel sy'n tystiolaethu bod asesiad manwl yn cael ei gynnal cyn derbyn unrhyw berson ifanc i'r cynllun.
- O'r 38 a leolwyd yn Llys y Gwynt yn ystod y flwyddyn dan sylw, roedd 4 ohonynt yn unigolion ôl-ofal a fu yng ngofal y Cyngor.
- Yn ystod y flwyddyn dan sylw, roedd 11 o ddigwyddiadau lle'r oedd angen cysylltu â'r gwasanaethau brys, 4 oherwydd yr angen am ambiwlans, 2 oherwydd bod plentyn ar goll a 5 oherwydd ymddygiad gwrthgymdeithasol lefel isel. Mae hyn yn lefel isel o achosion ac yn debyg iawn i lefelau a welir mewn cynlluniau fflatiau rhent cyffredinol.

- Mae Cyfarwyddwr Gwasanaethau Cymdeithasol a Phennaeth Tai Cyngor Sir Ynys Môn yn gefnogol iawn i'r cynnig hwn i wella'r ddarpariaeth yn Llys y Gwynt.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel rhan o'r adeilad a'i addasu a'i ymestyn i greu 6 uned ychwanegol fel hostel i ddarparu llety â chymorth i bobl ifanc. Byddai'n cynnwys 9 ystafell wely a byddai'r preswylwyr yn rhannu cegin ac ardaloedd cymunedol. Mae'r cynnig yn golygu ail-gyflunio'r adeilad presennol a chreu estyniad deulawr gyda tho fflat ar ardal amwynder sy'n gysylltiedig â'r hostel. Yn dilyn ymgynghoriad statudol mewn perthynas â'r cais, argymhellir gosod amod ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais i wahardd torri unrhyw goed yn ystod y cyfnod adeiladu. Byddai amod arall yn cael ei osod yn nodi bod rhaid defnyddio gwydr aneglur ar ddrychiad gorllewinol y datblygiad er mwyn gwarchod mwynderau eiddo cyfagos.

Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Glyn Haynes, bod pobl sy'n byw mewn eiddo cyfagos wedi mynegi pryder ynghylch diffyg ymgynghori mewn perthynas â'r datblygiad hwn. Cyfeiriodd hefyd at adroddiad ysgrifenedig y swyddog sy'n datgan na chyflwynwyd unrhyw wrthwynebiad gan Gyngor Tref Caergybi. Fodd bynnag, roedd y Clerc wedi datgan fod gwrthwynebiad i'r cais pan roddwyd ystyriaeth iddo yn ystod cyfarfod o'r Cyngor Tref yn ddiweddar. Awgrymodd y Cadeirydd y dylai Cyngor Tref Caergybi gysylltu â'r awdurdod cynllunio lleol ynghylch y mater hwn a gofynnodd a fyddai modd rhannu rhestr o'r ymgynghoreion statudol ar gyfer y cais hwn gydag aelodau'r Pwyllgor. Ymatebodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio i sylwadau'r Aelod Lleol gan ddweud y cynhaliwyd proses ymgynghori statudol gan y derbyniwyd yr ymatebion y cyfeirir atynt yn yr adroddiad, yn ymwneud â'r gofyn i ddefnyddio gwydr aneglur ac i beidio â thorri coed.

Ategodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE, fel Aelod Lleol, sylwadau ei gyd-aelod lleol a nododd y cafodd pryderon eu mynegi yn lleol ynghylch diffyg ymgynghoriad digonol mewn perthynas â'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Ieuan Williams.

Ataliodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a T LI Hughes MBE eu pleidlais oherwydd eu bod yn ystyried nad ymgynghorwyd yn ddigonol â phreswylwyr lleol.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 FPL/2019/338 – Cais llawn ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concriid presennol a chodi morglawdd newydd yn ei le ar y terfyn yn Cerrig, Penmon

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelodau Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Gorffennaf 2021 penderfynwyd bod angen cynnal ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 21 Gorffennaf 2021. Gohiriwyd y cais yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 28 Gorffennaf 2021 ar ôl derbyn cynlluniau diwygiedig a oedd yn newid dyluniad y morglawdd arfaethedig o strwythur seilbyst dolennog i blinth concriid wedi'i atgyfnerthu. Yng nghyfarfod diwethaf y pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021, penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog gan y barnwyd y byddai'r datblygiad yn cael effaith niweidiol ar yr ardal sensitif ac oherwydd diffyg sicrwydd ynghylch sgil effeithiau datblygiad o'r fath yn y dyfodol. Ystyriwyd bod y datblygiad yn groes i bolisiau PCYFF 2 a 3 a pholisi PS20 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, nad oedd ei gyd-aelod lleol, y Cynghorydd Gary Pritchard yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod. Roedd y Cynghorydd Pritchard yn cefnogi'r datganiad a fyddai'n cael ei gyflwyno ganddo. Dywedodd y Cynghorydd Roberts fod y cais hwn yn un cynhennus a bod newid hinsawdd yn ffactor, fel y mae mewn nifer o geisiadau cynllunio, ac mae'n fater nad oes modd ei osgoi. Yn ddiweddar, mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi rhagweld y bydd cynnydd o 20% mewn lefelau glaw ac y bydd lefel y môr yn codi yn ystod y blynnyddoedd nesaf, gyda llanw uwch a stormydd yn fwy cyffredin. Nododd fod dwy elfen wedi cael eu hystyried mewn perthynas â'r cais hwn yn ystod y cyfarfod diwethaf - y morglawdd a chaniatáu i beiriannau trwm groesi'r traeth i wneud y gwaith adeiladu. Erbyn hyn mae swyddogion cynllunio wedi cael mis i ystyried y materion a godwyd yn y cyfarfod diwethaf pan wrthodwyd y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Roedd y Cynghorydd Roberts o'r farn nad oedd rhai elfennau o'r materion a godwyd yn y cyfarfod diwethaf wedi cael sylw. Ychwanegodd y byddai'r morglawdd yn 7 metr o led a dros 100 metr o hyd. Roedd o'r farn nad oedd effaith creu morglawdd o'r fath ar brosesau'r môr yn yr ardal hon o Ynys Môn wedi cael ei asesu. Ychwanegodd y Cynghorydd Roberts fod yr atodiadau diwygiedig ynghlwm i adroddiad y swyddog yn nodi y byddai erydiad môr yn parhau ar y naill ochr a'r llall i'r morglawdd. Fodd bynnag, nid oes cyfeiriad yn yr adroddiad at effeithiau negyddol adeiladu morglawdd newydd. Mae unrhyw ymyrraeth ym mhrosesau'r môr yn creu newid ym mhatrwm gweithgarwch y môr. O gyplysu hyn oll â newid hinsawdd, bydd yn creu problemau'r naill ochr a'r llall i'r amddiffynfeydd môr a gallai gael effaith ar anheddau ger yr arfordir.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Roberts at ganiatáu peiriannau trwm ar y traeth pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Roedd o'r farn nad oedd adroddiad y swyddog yn rhoi sylw trylwyr i effaith niweidiol caniatáu peiriannau trwm ar y traeth i adeiladu'r morglawdd h.y. rheoli cerbydau ar y traeth, maint y peiriannau, oriau gwaith, faint o bwysau y caniateir i'r peiriannau eu cario, llwybrau ar y traeth, adfer y traeth, amserlen ar gyfer cwblhau'r gwaith ac atebolrwydd. Wedi darllen y dogfennau a oedd yn cydfynd â'r cais, nododd nad yw'r wybodaeth ynddynt yn ddigonol ac mae'r awgrym nad oes angen rhai elfennau o'r gwaith yn destun pryder. Ychwanegodd y Cynghorydd Roberts y bydd polisi cynllunio TAN 15 yn cael ei gyflwyno yn ystod yr wythnosau nesaf a bydd y polisi yn rhoi mwy o sylw i newid hinsawdd ac yn mynd i'r afael â llifogydd a'r peryglon i arfordir Cymru.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, y byddai adeiladu morglawdd dros 100 metr o hyd a 7 metr o led ar hyd Traeth Lleiniog yn cael effaith niweidiol ar ardal sensitif ac y byddai'n creu difrod sylweddol i ffurfiannau craig o Oes yr Ia ar y traeth sydd o bwysigrwydd byd-eang. Nododd na dderbyniwyd sylwadau gan GeoMôn ar y cais hwn ond eu bod eu sylwadau yn hanfodol mewn perthynas â'r datblygiad hwn oherwydd sensitifrwydd daearyddol yr ardal. Mae'r safle wedi'i leoli yn Ardal Gadwraeth Afon Menai a'r Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA), mae o gerllaw Cored Bysgod Aberlleiniog ac yn yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Dywedodd y Cynghorydd Jones na fyddai modd adfer yr ardal sensitif hon i'w chyflwr gwreiddiol ar ôl i'r difrod gael ei wneud. Dywedodd y byddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cysail ar gyfer nifer o geisiadau tebyg yn y dyfodol ac y byddai'n difrodi amddiffyniad yr Ynys rhag y môr; bydd hefyd yn newid cwrs natur. Dywedodd bod oddeutu 50 o breswylwyr yn byw ger yr arfordir yn yr ardal hon ac y gallai cymeradwyo'r cais olygu y bydd rhaid i bobl adeiladu eu hamddiffynfeydd môr eu hunain i ddiogelu eu heiddo.

Ychwanegodd y Cynghorydd Carwyn Jones nad yw'r cais yn cydymffurfio â'r Cynllun Rheoli Traethlin. Mae'r Cynllun Rheoli Traethlin yn nodi mai'r polisi ar gyfer glannau'r Fenai yw Dim Ymyrraeth Weithredol. Ychwanegodd bod polisi AMG 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi 'bod datblygiad arfordirol sydd yn andwyol i'r

amgylchedd neu gymeriad y tir yn annerbyniol'. Felly, gofynnodd y Cynghorydd Jones i'r Pwyllgor gadarnhau ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod adroddiad y swyddog yn rhoi sylw i'r pryderon a godwyd yn y cyfarfod blaenorol mewn perthynas ag effaith negyddol a niweidiol ar yr amgylchedd ac ar ddynodiadau sensitif gerllaw, a'r sgil effeithiau niweidiol ar yr ardal arfordirol gerllaw. Nododd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno manylion a chamau lliniaru ychwanegol mewn ymgais i warchod yr amgylchedd a safleoedd dynodedig lleol. Maent yn cynnwys mesurau i reoli aflonyddu ar fywyd gwyllt ac ecoleg drwy reoli materion megis storio deunyddiau a pheiriannau trwm, dŵr wyneb, bioddiogelwch, llwch, sŵn, dirgryniadau ac unrhyw ollyngiadau. Mae'r ymgeisydd wedi cynnig proses monitro ac adrodd yn ystod y cyfnod cyn cychwyn y gwaith adeiladu, yn ystod y gwaith adeiladu ac ar ôl cwblhau'r gwaith. Bydd y gwaith monitro'n cynnwys cael ecolegydd ar y safle, creu cofnodion ffotograffig ac arolygon topograffeg. Mewn perthynas â symudiadau cerbydau ar hyd y blaendraeth, bydd gan y peiriannau cloddio a'r tryciau dympio draciau daear pwysedd isel neu deiars aergrwn fel eu bod yn amharu cyn lleied â phosib ar y tywod a'r graean. Cyfyngir symudiadau cerbydau i lain diffaith o raeon a fydd yn cael ei farcio'n glir. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr ymgynghoreion arbenigol, gan gynnwys CNC, Ecolegydd yr Awdurdod, CADW a Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd (GAPS) i gyd wedi asesu'r cais a'i effaith ar y derbynyddion sensitif. Mae'r holl ymgynghoreion o'r farn, oherwydd natur dros dro'r gwaith adeiladu, na fydd y gwaith yn cael effaith andwyol ar yr ardal sensitif yn amodol ar osod amodau.

O ran effaith y datblygiad arfaethedig ar yr arfordir gerllaw, dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth sy'n dangos y bydd adeiladu'r morglawdd yn gwasgaru'r tonau yn fwy effeithiol ac yn lleihau'r effaith. Nid yw CNC yn anghytuno â'r asesiad a gyflwynwyd. Nododd fod swyddogion o'r farn bod y datblygiad yn golygu atgyweirio a chynnal a chadw'r morglawdd, ond roedd yn tybio bod yr aelodau lleol yn credu bod y datblygiad yn mynd y tu hwnt i hynny, ei fod yn ddatblygiad sylweddol ac yn gyfystyr â strwythur newydd. Nododd bod yr Aelodau Lleol wedi cyfeirio at y Cynllun Rheoli Traethlin, ac oherwydd eu dehongliad o'r datblygiad, gellid dadlau na fyddai'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â'r dull rheoli ar gyfer yr ardal a nodir yn y Cynllun Rheoli Traethlin, sef polisi 'Dim Ymyrraeth Weithredol'. Cyfeiriodd y Prif Swyddog Cynllunio at adroddiad y swyddog sydd yn cynnwys y disgrifiad polisi o ran dim ymyrraeth weithredol i'r dwyrain o Benmon yn y Cynllun Rheoli Traethlin, a dywedodd bod y swyddog yn ystyried nad yw'r cynnig yn gwrthdaro â bwriad y cynllun.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a yw'r ymgeisydd wedi dweud yn ffurfiol y bydd yn adfer unrhyw ddifrod i'r safle os caiff y cais ei gymeradwyo. Cyfeiriodd hefyd at y Cynllun Rheoli Traethlin y cyfeirir ato yn adroddiad y swyddog a'r polisiâu perthnasol yn y Cynllun. Holodd am argymhellion CNC fod yr ymgeisydd yn trafod y cynllun â'r Awdurdod Lleol er mwyn newid lefel y polisi. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig a oedd yn nodi y byddai trefniadau monitro, adrodd a chamau lliniaru ar waith i warchod yr amgylchedd. Argymhellir gosod amodau cynllunio i warchod yr amgylchedd a bydd disgwyl i'r datblygwr gydymffurfio â'r gofynion. Mewn perthynas â'r Cynllun Rheoli Traethlin ac argymhellion CNC bod yr ymgeisydd yn trafod newid lefel polisi'r cynllun, ystyrir bod hyn yn fater i'r ymgeisydd fynd i'r afael ag o ar wahân i'r broses hon. Roedd yn ymddangos, yn ei farn ef, bod gwahaniaeth barn rhwng swyddogion ac aelodau lleol ynghylch hyd a lled a sgôp y gwaith, ac o ganlyniad bod gwahaniaeth barn ynghylch a oedd y gwaith yn cydymffurfio â'r Cynllun Rheoli Traethlin ai peidio. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith a geiswyd barn gyfreithiol ynghylch a ddylid cymeradwyo gwaith o'r fath ar y safle hwn. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol na cheiswyd barn gyfreithiol ond

nododd bod y polisïau yn y Cynllun Rheoli Traethlin yn annibynnol ar bolisïau cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod wedi atal ei bleidlais yn y cyfarfod blaenorol gan fod angen rhagor o wybodaeth am y cais arno. Dywedodd ei fod wedi darllen adroddiad y swyddog cyn y cyfarfod a bod y cais ar gyfer tynnu rhan o'r morglawdd concrid presennol ac adeiladu morglawdd yn ei lle i ddiogelu eiddo'r ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno nifer o fesurau lliniaru i ddiogelu'r amgylchedd lleol ac mewn ymateb mae'r ymgynghoreion proffesiynol wedi nodi na fydd y gwaith ar y safle'n cael effaith niweidiol ar yr ardal sensitif hon. Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y byddai'r cais yn cael ei wrthod pe bai'n gais i godi morglawdd newydd gan na fyddai'n cydymffurfio â pholisïau. Fodd bynnag, mae'r cais o flaen y Pwyllgor ar gyfer adnewyddu rhan o'r morglawdd ac os nad yw sylfaen y morglawdd yn cael ei gynnal bydd yn dymchwel o ganlyniad i erydiad y môr. Eiliodd y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ei fod o'r farn y gallai'r ymgeisydd gynnal a chadw'r morglawdd o'i eiddo ei hun a chadarnhaodd ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd 9 o'r aelodau o blaid y cynnig i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog, a phleidleisiodd 1 aelod yn erbyn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y s swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 HHP/2021/183 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â chodi ystafell ardd yn Dirion Dir, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Ms Edwina M Jones **yn erbyn y cais** a dywedodd ei bod o'r farn y byddai'r cynllun hwn yn achosi cynnydd mewn maint, graddfa a mas a fyddai'n arwain at orddatblygu'r safle. Serch hynny, ei phrif gonsyrn oedd yr effaith ar ei phreifatrwydd ac ar breifatrwydd ei chymydog yn Glen Ridge. Yn ôl y cynlluniau a gyflwynwyd bydd cyfanswm o 10 ffenestr ar yr ochr dde-orllewinol yn edrych dros ei chartref yn Dolgynydd ac mae 3 ohonynt yn eithriadol o fawr. Byddai hyn yn gwaethgu'r sefyllfa sydd eisoes yn bodoli lle mae uchder crib Dirion Dir a'i sefyllfa uchel uwchben Dolgynydd yn golygu y byddai defnyddio rhai o'r ffenestri yn creu problemau difrifol gan y byddent yn edrych dros ei chartref ac yn arwain at ddirywiad pellach yn ei phreifatrwydd. Nododd y gallai'r fideo o'r safle a gyflwynwyd yn yr Ymweliad Safle roi'r argraff fod y coed a blannwyd ganddi yn ei gardd gefn, a'r rhai hynny a blannwyd yn Glen Ridge, yn rhoi rhywfaint o breifatrwydd, ond rhaid cofio bod y coed yn colli eu dail yn y gaeaf ac y bydd Dirion Dir i'w weld yn ei gyfanrwydd o Dolgynydd. Yn ogystal, gallai effaith newid hinsawdd greu problemau tymor hir i'r coed 'leylandii', a phetaent yn cael eu dadwreiddio mewn storm byddai'r goredrych dros ei chartref o Dirion Dir yn llawer gwaeth. Ychwanegodd Ms Jones y byddai'r diffyg preifatrwydd a'r cynnydd sylweddol yn yr effaith weledol yn achosi pryder mawr iddi'n bersonol a gofynnodd a

fyddai aelodau'r Pwyllgor yn hapus i fyw yn Dolgynydd gyda rhai o ffenestri Dirion Dir yn edrych i lawn arnynt.

Dyweddodd Mr Owen Evans, a oedd yn siarad **o blaid y cais**, bod y datblygiad ar gyfer dau estyniad bach i'r eiddo yn Dirion Dir, gydag ystafell haul ac estyniad i'r ystafell wely ar y llawr cyntaf ynghyd ag estyniad i'r ystafell fwyta. Ni fydd yr estyniad cefn i'w weld o eiddo cyfagos gan ei fod yng nghornel yr adeilad presennol. Mae'r pellteroedd o Dolgynydd a Glen Ridge yn cydymffurfio â gofynion y Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA) o ran goredrych. Y gofyniad yw 21 metr ond mae'r ddau eiddo a enwyd 33 metr i fwrdd. Ni fyddai'r estyniad i Dirion Dir i'w weld o Dolgynydd. Cyfeiriodd at y sylw y byddai'r safle'n cael ei orddatblygu ond dim ond canran fechan o'r safle fydd yn cael ei ddefnyddio ar gyfer yr ystafell haul, sef 2.23% o'r safle cyfan. Bydd yr ystafell haul yn cael ei hadeiladu ar y patio presennol, mae'r storfa ardd yn 17.4 metr² ac mae'r gysgodfa geir yn cael ei ddefnyddio fel man parcio ar hyn o bryd felly nid oes newid defnydd. Ychwanegodd na fyddai'r dec uchel uwchben y gysgodfa geir yn achosi problem i Stad Ponc y Fron a byddai ochr arall y dec yn wynebu caeau agored. Bydd y dec yn darparu man eistedd yn yr awyr agored i'r teulu gan fod y safle wedi'i amgáu gan goed ar hyn o bryd.

Dyweddodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y cais ar gyfer addasiadau ac estyniadau gan gynnwys ystafell ardd / storfa gardd newydd ynghyd â dec ar y llawr cyntaf gyda balwstrad gwydr. Nododd y derbyniwyd un llythyr yn gwrthwynebu'r cais hwn ynghyd â llythyr ar ran cymydog. Roedd adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn crynhoi'r prif bwyntiau a godwyd yn erbyn y cais. Ychwanegodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio ei fod yn ystyried bod y cynnig yn dderbyniol mewn termau cynllunio a'r argymhelliad oedd caniatáu.

Dyweddodd y Cynghorydd Dylan Rees, aelod lleol, ei fod yn cefnogi gwrthwynebiad yr eiddo cyfagos mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd nad oedd Ms Edwina M Jones yn gwrthwynebu'r addasiadau arfaethedig yn Dirion Dir o ran egwyddor ond ei bod yn gwrthwynebu'r cais a gyflwynwyd yn ei gyd-destun. Dywedodd bod adroddiad y swyddog yn nodi bod y cais yn cydymffurfio â'r Canllawiau Cynllunio Atodol, a bod cefnogwr y cais wedi nodi hynny hefyd, ond dim ond canllawiau ydynt a chyfeiriodd at CCA Cyngor Dinas Casnewydd sydd yn cyfeirio at geisiadau cynllunio cyffelyb a'r effaith orbwysol ar eiddo cyfagos. Roedd y Cynghorydd Rees o'r farn bod effaith orbwysol ar eiddo cyfagos yn Dolgynydd a Glen Ridge ac mae Ms Edwina M Jones wedi nodi y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar ei heiddo. Cyfeiriodd hefyd at adroddiad y Swyddog a ddaw i'r casgliad yr ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol 'ar y cyfan' yn nhermau cynllunio defnydd tir ac roedd y Cynghorydd Rees o'r farn nad oedd yr argymhelliad yn un pendant a gofynnodd i'r Pwyllgor wrthod y cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a ddylid ystyried yr 'effeithiau gorbwysol' wrth drafod cais o'r fath. Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod 'effeithiau gorbwysol' yn cael eu hystyried mewn perthynas â cheisiadau cynllunio, fel yn yr achos hwn. Dywedodd nad yw swyddogion o'r farn y byddai'r cynnig yn cael effaith orbwysol ar eiddo cyfagos a'i fod yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio a chynnwys y CCA a fabwysiadwyd gan yr Awdurdod.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric W Jones.

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

7.4 FPL/2021/145 – Cais llawn ar gyfer gosod 2 gwt bugail yn Rhosydd, Brynteg

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021, penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, bod y safle wedi'i leoli ger safle carafanau mawr. Ychwanegodd bod y swyddog wedi cadarnhau yn ystod yr ymweliad safle rhithiol y byddai'r cytiau bugail chwarter maint carafán statig ac na fyddent i'w gweld o'r briffordd. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais hwn.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio nad yw gosod dau gwt bugail parhaol yn y lleoliad hwn yng nghefn gwlad agored yn cydymffurfio â pholisiau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith beth oedd y rhesymau tu ôl i ddatganiad y Swyddog nad yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r diffiniad o ddatblygiad o ansawdd uchel. Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod polisiau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gofyn am ddatblygiad o ansawdd gwell na chodi dau gwt bugail mewn gardd gefn eiddo ac y gallai arwain at nifer o geisiadau am y math hwn o ddatblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ei fod yn cytuno â'i gyd-aelod bod y safle gerllaw nifer o safleoedd carafanau a chynigiodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo, yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TWR3 ac oherwydd bod y safle gerllaw nifer o safleoedd carafanau.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros gymeradwyo'r cais).

7.5 HHP/2021/157 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau yn The Old Smithy, Marianglas

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi 2021, penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 15 Medi 2021.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, ei bod wedi galw'r cais i mewn ar ran y Cyngor Cymuned lleol gan eu bod yn gwrthwynebu'r cais. Mae'r safle wedi'i leoli ger tir comin amlwg yn ardal Marianglas ac nid yw'r estyniad arfaethedig i'r tŷ yn gweddu â'r anheddau ar y naill ochr a'r llall gan mai byngalos ydynt a byddai uchder crib uwch y cynnig yn anghyson yng nghyd-destun adeiladau eraill yn yr ardal, yn ogystal â Hen Ysgol Marianglas. Ychwanegodd y byddai caniatáu'r cais hwn yn newid cymeriad yr ardal ac yn creu cysnail ar gyfer estyniadau tebyg.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y cais ar gyfer ymestyn yr eiddo a chodi'r to i gynnwys ffenestr cromen ar y drychiad blaen. Cydnabyddir y bydd yr estyniad arfaethedig i'r to yn codi uchder crib yr eiddo, ond ystyrir bod y cynnydd yn uchder y grib yn dderbyniol oherwydd y gymysgedd o eiddo unllawr a deulawr a geir

yn yr ardal. Ychwanegodd yr ystyrir na fyddai'r cynnig yn niweidio cymeriad yr ardal nac eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo gan y Cynghorydd R O Jones.

Cynigiodd y Cynghorydd Ieuan Williams bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried y byddai'r datblygiad yn gorddatblygu'r safle. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Vaughan Hughes gan fod y Cyngor Cymuned wedi cyflwyno gwrthwynebiad i'r cais.

Yn y bleidlais a ddilynodd, **PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw geisiadau am dŷ fforddiadwy yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni ystyriwyd unrhyw gynigion datblygu a gyflwynwyd gan Gyngorwyr a Swyddogion yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/220 – Cais llawn i gadw'r adeilad parod am gyfnod dros dro hyd at fis Mawrth 2022 i gartrefu dwy ystafell ddosbarth a thoiledau i'w defnyddio gan ddisgyblion 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.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais ar gyfer cadw adeilad parod ar y tir tan fis Mawrth 2022 oherwydd bod angen gwneud gwaith cynnal a chadw hanfodol helaeth ar do Canolfan Addysg y Bont. Dywedodd y byddai angen dileu Amod 1 yn adroddiad y swyddog gan fod y cais am gyfnod dros dro yn unig.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod Amod 1 yn cael ei ddileu.

12.2 FPL/2021/163 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn yr adeilad rhestredig ynghyd â gwaith tirlunio yng Nghanolfan Ucheldre, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor yn berchen ar ran o'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cais ar gyfer estyniad ochr i greu siop/cyntedd, codi estyniad cefn er mwyn creu gweithdy celf, stiwdio ddawns, cyfleusterau storio a newid ar gyfer Canolfan Ucheldre, sydd yn adeilad rhestredig, addasu'r gosodiad mewnol ynghyd â dymchwel rhai waliau mewnol a gwneud gwaith tirlunio meddal a chaled. Nododd yr ystyrir na fyddai'r estyniad yn gorbwyso cymeriad neu edrychiad yr adeilad presennol. Nodwyd hefyd y cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ar 17 Medi 2021 a'r dyddiad cau ar gyfer derbyn sylwadau yw 14 Hydref 2021.

Cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffiths.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais a rhoi'r hawl i'r swyddog weithredu trwy gymeradwyo'r cais yn unol â'r argymhelliad ar ôl i'r cyfnod ymgynghori statudol ddod i ben.

12.3 LBC/2021/24 – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith dymchwel rhannol ac estyniadau, ynghyd ag addasiadau mewnol ac allanol i'r adeilad yng Nghanolfan Ucheldre, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y Cyngor yn berchen ar ran o'r safle.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol bod y cais ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith dymchwel rhannol ac estyniadau yng Nghanolfan Ucheldre, Caergybi.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric W Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 FPL/2021/108 – Cais llawn ar gyfer troi'r adeilad allanol yn annedd fforddiadwy ynghyd a'i addasu a'i ymestyn yn Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas

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

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Rhys Davies, a oedd yn siarad **o blaid y cais**, fod y cais ar gyfer trosi adeilad allan yn dŷ fforddiadwy gyda dwy ystafell wely ddwbl ac un ystafell wely sengl – ac nad oedd hynny yn ddim mwy nag oedd yn angenrheidiol i ddiwallu anghenion y teulu. Y polisi allweddol yn yr achos hwn yw Polisi TAI 7, ac mae'r polisi hwn yn caniatáu defnyddio hen adeiladau amaethyddol fel tai fforddiadwy. Wedi dweud

hynny, ni wneir llawer o ddefnydd o'r agwedd hon o'r polisi – gan mai dewis cyntaf y rhan fwyaf o bobl yw trosi'r math yma o adeilad ar gyfer defnydd masnachol – fel arfer fel unedau gwyliau. Fodd bynnag, mae'r achos hwn yn eithriad, gan mai dewis cyntaf yr ymgeisydd yw creu annedd fforddiadwy ar ei gyfer ef a'i deulu.

Mae'r adroddiad pwyllgor yn cadarnhau bod rhaid ystyried 5 maen prawf o dan Bolisi TAI 7:

Yn gyntaf, rhaid cael tystiolaeth i ddangos nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw. Ar ôl gofyn am gyngor cyn cyflwyno cais, cynghorwyd yr ymgeisydd i roi'r adeilad ar y farchnad ar gyfer defnydd masnachol. Yn amlwg nid oedd yr ymgeisydd yn dymuno gwerthu na rhentu'r adeilad fel uned fasnachol nac fel llety gwyliau er mwyn cydymffurfio â'r maen prawf. Cafodd yr adeilad ei roi ar y farchnad i'w rentu am tua blwyddyn a derbyniwyd 9 ymholiad. Serch hynny, nid oedd yr adeilad a'r lleoliad yn addas i unrhyw un yn y diwedd. Y lleoliad oedd y broblem yn hytrach na'r pris. Felly, rydym o'r farn bod y maen prawf cyntaf wedi cael ei fodloni. Mae'r adroddiad pwyllgor yn nodi bod Prif Swyddog Priso'r Awdurdod wedi adolygu'r wybodaeth farchnata ac iddo ddod i'r casgliad bod y pris rhent o £700 y mis yn ormodol ac yn afrealistig.

Mae'r adroddiad yn gwneud cymhariaeth ag unedau diwydiannol yng Nghaergybi – ond nid oes unrhyw gymhariaeth ag uned sy'n debycach i'r adeilad hwn – yr hen felin ym Mhencraig, Llangefni. Yn yr achos hwnnw, bu'r Cyngor ei hun yn marchnata'r hen adeilad, sydd ag arwynebedd llawr llai, am bris o £7,500 y flwyddyn. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r wybodaeth hon fel rhan o'r cais ond nid yw adroddiad y swyddog yn cyfeirio at hynny. Felly, ystyrir bod y broses farchnata wedi'i chwblhau mewn modd derbyniol i gydymffurfio â'r polisi.

Mae'r adroddiad yn cadarnhau bod yr ymgeisydd yn cydymffurfio â'r ail faen prawf, sydd yn hynod o bwysig. Mae o ar y gofrestr Tai Teg – mae o angen tŷ fforddiadwy ac mae angen i'r ymgeisydd fyw'n agosach at deulu sy'n byw yn Fedw Uchaf ei hun, ac y mae angen gofal a chymorth arnynt. Yn amlwg, felly, mae'r ymgeisydd yn cydymffurfio â'r agwedd bwysig hon o'r polisi a chadarnhawyd fod angen tŷ fforddiadwy arno a bod ganddo gysylltiadau lleol priodol â'r ardal.

Mae'r adroddiad yn cadarnhau hefyd bod y cais yn cydymffurfio â maen prawf 3 y polisi ac mae'n cadarnhau bod yr adeilad yn strwythurol gadarn.

Mae maen prawf 4 yn datgan na fydd angen addasiadau helaeth i alluogi'r datblygiad – ac mae'r adroddiad yn datgan na ddylai unrhyw ychwanegiad fod yn ddyhead gan yr ymgeisydd i ychwanegu moethusrwydd. Yn yr achos hwn, bydd tŷ 80 metr² o faint yn unig yn cael ei greu, sydd yn rhesymol ac yn unol ag anghenion maint tŷ fforddiadwy. Nid oes moethusrwydd yn y cais – dim ond dyhead i greu tŷ a all ddarparu to addas dros ben yr ymgeisydd a'i blant.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais ar gyfer troi adeilad allan yn dŷ fforddiadwy ynghyd ag addasu ac ymestyn. Er bod polisiâu cynllunio sy'n cefnogi datblygiadau o'r fath, dywedodd nad yw'r cynnig yn bodloni holl feini prawf y polisi perthnasol – TAI 7. Mae polisi TAI 7 yn ymwneud â throsi adeiladau traddodiadol yng nghefn gwlad agored ar gyfer defnydd preswyl os oes tystiolaeth nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw. Mae gwybodaeth a gyflwynwyd gyda'r cais yn dangos iddo gael ei farchnata ar gyfer defnydd masnachol am rent o £700 y mis am gyfnod o 12 mis. Adolygwyd y wybodaeth farchnata a daethpwyd i'r casgliad, o ystyried lleoliad y safle, cyflwr yr adeilad a diffyg gwasanaethau, bod y pris rhent yn ormodol ac yn afrealistig. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio yr ystyrir hefyd bod yr

estyniad arfaethedig yn ormodol ac yn annerbyniol gan y byddai gyfystyr â chynnydd o 74% yn arwynebedd llawr yr adeilad. Yr argymhelliad yw gwrthod y cais gan nad yw'n bodloni'r holl feini prawf angenrheidiol.

Dyweddodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, fod y cynnig ar gyfer trosi adeilad allan gan nad yw'r ymgeisydd yn gallu fforddio tŷ ar y farchnad agored gan fod prisiau tai yn yr ardal yn ormodol ac nid ydynt yn fforddiadwy i'r ymgeisydd. Mae'r ymgeisydd yn dymuno byw yn agos at ei fam oedrannus er mwyn ei helpu ar y fferm. Mae'r polisïau cynllunio yn nodi bod rhaid darparu tystiolaeth i ddangos nad yw defnydd cyflogaeth o'r adeilad yn hyfyw. Mae'r ymgeisydd wedi rhoi'r adeilad ar y farchnad ar gyfer defnydd cyflogaeth ond nid yw'r safle mewn lleoliad realistig ar gyfer hynny. Gofynnodd y Cynghorydd Roberts i'r Pwyllgor gefnogi'r cais gan fod tystiolaeth fod angen i'r ymgeisydd roi cymorth i'w deulu sy'n byw ar y safle.

Holodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, fel Aelod Lleol, am sylwadau'r Swyddog bod y cais yn ormodol ac yn foethus o fewn ei gyd-destun. Ychwanegodd fod y cynnig yn cydymffurfio â'r mwyafrif o'r meini prawf cynllunio yn yr achos hwn. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y dylid cyfyngu addasiadau o'r fath i'r hyn sydd yn hollol angenrheidiol yn unig. Yn yr achos hwn, mae'r estyniadau'n darparu ar gyfer ystafelloedd byw ac ystafelloedd gwely ychwanegol. Ystyrir nad yw'r adeilad yn addas i greu annedd heb adeiladu estyniadau helaeth, fel yn achos y cynlluniau a gyflwynwyd.

Dyweddodd y Cynghorydd John Griffith ei fod yn ystyried bod rhaid i'r Pwyllgor fod yn gyson wrth gymeradwyo ceisiadau o'r fath, a chyfeiriodd at gais blaenorol a wrthodwyd gan y Pwyllgor yn ardal Llanddaniel oherwydd yr ystyriwyd bod yr estyniadau arfaethedig yn ormodol o ystyried yr adeilad gwreiddiol. Dywedodd y byddai'r cynnig yn arwain at gynnydd o 74% yn arwynebedd llawr yr adeilad.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i wrthod gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Cynigiodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd ei fod o'r farn y dylid ystyried pob cais yn ôl ei rinweddau ei hun ac oherwydd bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd 8 aelod o blaid y cynnig i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog a phleidleisiodd 2 aelod yn erbyn.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd yr ystyriwyd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi TAI3, nad oes unrhyw ddefnydd cyflogaeth arall i'r adeilad ac nad yw'r addasiadau yn sylweddol.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais.)

12.5 FPL/2021/106 – Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i ddal peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llain galed a lle parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a gwaith tirlunio cysylltiedig yn Neuadd, Cemaes

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

Gofynnodd y Cynghorydd A M Jones, Aelod Lleol, am ymweliad safle er mwyn i'r Pwyllgor weld pa mor addas yw'r safle ym mhentref Cemaes.

Cynigiodd y Cynghorydd R O Jones, Aelod Lleol, y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn gweld y safle. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol.

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**