

# PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

## Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 3 Tachwedd 2021

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>YN BRESENNOL:</b>       | Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)<br>Y Cynghorydd Richard O. Jones (Is-gadeirydd)<br><br>Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes MBE, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams, Robin Williams.<br><br>Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (cais 7.2), Bryan Owen (cais 13.1), Margaret M. Roberts (cais 7.1 a 7.3) |
| <b>WRTH LAW:</b>           | Prif Swyddog Cynllunio (DFJ)<br>Rheolwr Rheoli Datblygiad (RLJ)<br>Rheolwr Cynllunio – Amgylchedd Adeiledig a Naturiol (JW)<br>Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio (SO)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (CR)<br>Uwch Swyddog Cynllunio (JBR)<br>Peiriannydd Rheoli Datblygiad (Priffyrdd) (WIH)<br>Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ)<br>Swyddog Pwyllgor (ATH)                                      |
| <b>YMDDIHEURIADAU:</b>     | Ni dderbyniwyd yr un ymddiheuriad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>HEFYD YN BRESENNOL:</b> | Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd), Y Cynghorwyr Carwyn Jones, R.G. Parry, OBE, FRAGS, Dafydd Rhys Thomas, Rheolwr Systemau Busnes (EW), Mr Gareth Williams (Gohebydd Democratiaeth Leol)                                                                                                                                                          |

---

### 1 YMDDIHEURIADAU

Ni dderbyniwyd unrhyw ymddiheuriadau.

### 2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Robin Williams ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar y rhaglen.

Datganodd y Cynghorwyr John Griffith a Richard Owain Jones ddiddordeb personol sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1 ar y rhaglen.

### 3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

#### **4 YMWELIADAU SAFLE**

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod safle rhithwir a gynhaliwyd ar 20 Hydref 2021 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

#### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

Roedd un Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.2 ar y rhaglen.

#### **6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO**

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

#### **7 CEISIADAU'N CODI**

##### **7.1 FPL/2021/145 - Cais llawn ar gyfer gosod 2 gwt bugail yn Rhosydd, Brynteg**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn ar gais Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod ar 1 Medi 2021, penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Medi 2021. Yn y cyfarfod ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod y cynllun yn ffinio â safle carafanau statig ac na fydd yn cael effaith weledol niweidiol oherwydd ei leoliad rhwng safle carafanau a sied amaethyddol.

Cyfeiriodd y Cyngorydd Margaret Roberts, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, at ei sylwadau yn y cyfarfod blaenorol ynghylch agosatrwydd y cynnig at safle carafanau mawr, ond yn wahanol i'r safle carafanau, ni fyddai'r cytiau bugail i'w gweld o unrhyw olygfannau. Nid oedd yn credu y byddai rhoi caniatâd yn yr achos hwn yn gosod cysail a fyddai'n arwain at gynydd mawr mewn ceisiadau o'r fath, neu ganiatáu i bawb roi cwt bugail yn eu gerddi cefn, fel yr awgrymwyd yn y cyfarfod diwethaf. O ystyried nifer y carafanau yn yr ardal, nid yw ychwanegu dau gwt bugail yn debygol o wneud gwahaniaeth, yn enwedig gan eu bod yn llawer llai na'r carafanau drws nesaf. Gofynnodd i'r Pwyllgor lynu at y penderfyniad a wnaethpwyd y mis diwethaf i gymeradwyo'r cais.

Cadarnhaodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y Swyddog yn dal i argymhell gwrthod y cais oherwydd yr ystyrir nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â'r diffiniad o ddatblygiad o ansawdd uchel gan ei fod yn ddatblygiad ar ei ben ei hun o fewn cwrtil preswyl, ac felly nid yw'n cydymffurfio â darpariaethau'r cynllun datblygu a fabwysiadwyd nac ystyriaethau perthnasol eraill a nodir yn yr adroddiad. Bydd lleoliad cymharol wledig y safle'n golygu mai cludiant preifat fydd y prif ddull teithio ar ôl i westeion gyrraedd y safle.

Cynigiodd y Cyngorydd Ieuan Williams bod y Pwyllgor yn ail-gadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais am y rheswm a nodwyd yn y cyfarfod diwethaf, sef y bernir bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi TWR3. Yn ogystal, mae polisi Strategol PS14, sydd yn nodi sut fydd y Cyngor yn cefnogi datblygu diwydiant twristiaeth leol fydd yn fwrwm trwy gydol y flwyddyn, yn datgan ym mharagraff 3 y bydd hynny'n cynnwys trwy "*reoli a gwella'r ddarpariaeth o lety twristiaeth o ansawdd uchel heb wasanaeth ar ffurf bythynnod a fflatiau hunan arlwy, meysydd gwersylla, gwersylla moethus amgen [a fyddai'n cynnwys cytiau bugail], carafanau sefydlog neu deithiol neu barciau sialé*". Roedd yn credu felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi ac, gan ei fod wedi ei leoli mewn ardal lle mae yna nifer o

barciau carafanau, nid yw'r datblygiad yn anaddas nac yn anghyson. Eiliwyd y cynnig i ail-gadarnhau'r penderfyniad i gymeradwyo'r cais gan y Cyngorydd Vaughan Hughes.

**Penderfynwyd ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd ac i awdurdodi Swyddogion i osod amodau priodol ar y caniatâd.**

**7.2 FPL/2021/106 – Cais llawn ar gyfer cadw cwt pren i gynnwys peiriant gwerthu llefrith (Dosbarth Defnydd A1) ynghyd â llain galed a man parcio, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau a thirlunio cysylltiedig ar dir yn Neuadd, Cemaes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 20 Hydref 2021.

*Siaradwr Cyhoeddus*

Bu i Mr Gareth Jones, yr ymgeisydd, annerch y Pwyllgor a chyfeiriodd at rai pryderon a oedd wedi codi ynghylch y datblygiad. Yn gyntaf, bod lleoliad y cwt wedi cael ei symud ers gwneud y cais gwreiddiol. Pan ddechreuwyd ar y gwaith cloddio, canfuwyd pibell dwy droedfedd o ddiamedr a oedd yn cario dŵr tir o'r gors yr ochr arall i'r lôn am gyfeiriad y môr. Felly, penderfynwyd troi'r cwt 90 gradd a'i symud ychydig am gyfeiriad top y cae ac felly'n glir o'r bibell. Yr ail bwynt oedd nad oedd y cwt wedi'i leoli ar fferm yr ymgeisydd; mae'r safle yn Neuadd yn llawer mwy canolog gan ei fod ger yr A5025, ac yn agos i lwybr cerdded, arhosfan bws a rhan o lwybr beicio cylchol. Dangosodd holiadur a rannwyd â'r gymuned leol ym mis Rhagfyr bod nifer yn bryderus ynghylch gyrru ar y lôn gul i Nant y Frân, a pha un bynnag, byddai traffig ychwanegol ar y lôn honno'n creu mwy o lygredd yn ogystal â chreu problemau pasio, gan fod y lôn mor gul. Ar ddiwedd y dydd, mae'r ymgeisydd yn dal tir gan deulu Neuadd, yn yr un ffordd ac y mae Nant y Frân yn ddarn o dir rhent yn ogystal â fferm Carrog Ganol, lle mae'r ymgeisydd a'i deulu'n byw. Ni fyddai sefydlu'r fenter fel siop yng Nghemaes wedi bod yn briodol oherwydd problemau parcio ar y stryd gan fod rhaid llwytho a dadlwytho cynnyrch sawl gwaith y dydd. Yn ogystal, mae cwsmeriaid wedi dweud yn gyson bod prynu llefrith yn syth o'r fferm yn rhan o'r profiad ac na fyddai prynu llefrith o siop yn creu'r un diddordeb na'r pleser o gefnogi'r fferm. Mae a wnelo'r pryder olaf â'r AHNE. Mae'r cwt wedi'i leoli daflad carreg oddi wrth yr AHNE gerllaw'r A5025; prin y gellir gweld y cwt o unman ac mae wedi cael ei gysgodi o ochr y briffordd gan goed. Yr unig oleuadau ar y cwt yw dau olau sribyn ar y tu mewn.

Ers cychwyn y fenter, mae cefnogaeth y gymuned leol wedi bod yn anhygoel; ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad ac mae 3,300 o bobl wedi llofnodi deiseb o'i blaid ac mae sawl un arall wedi anfon llythyrau o gefnogaeth at y Cyngor. Bydd y fenter yn caniatáu i'r busnes wynebu'r heriau economaidd y mae ffermwyr yn eu hwynebu ar hyn o bryd. Mae'r fferm yn cynnal dau deulu ac yn cyflogi 7 person Cymraeg lleol, a'r gobaith yw y gellir cyflogi aelod arall o staff i helpu gyda'r busnes llefrith ffres. Mae'r arian a wariwyd ar y fenter wedi cefnogi nifer o fusnesau lleol.

Wrth ofyn cwestiynau i Mr Gareth Jones, gofynnodd y Pwyllgor pam fod y cwt wedi cael ei godi a'r fenter wedi cychwyn heb ganiatâd cynllunio, ac a oedd unrhyw fwrriad neu gyfle i ehangu'r cwt. Gofynnwyd cwestiwn hefyd am basteureiddio'r llefrith a graddfeydd hylendid bwyd. Eglurodd Mr Gareth Jones, ar ôl cyflwyno cais ddechrau'r haf, nad oedd eisiau colli'r misoedd gorau ar gyfer gwerthu yn enwedig gan iddi fod yn flwyddyn mor anodd a'i fod yn awyddus i fanteisio ar yr haf a'r ymwelwyr yn yr ardal er mwyn rhoi'r cyfle gorau i'r busnes lwyddo. Mewn perthynas ag ehangu, dywedodd Mr Jones ei fod yn fodlon â'r cwt ar ei ffurf bresennol ac na fyddai'n ychwanegu ato. Cadarnhaodd Mr Jones hefyd fod y llefrith yn cael ei basteureiddio ac y sefydlwyd llaethdy bach a chyfarpar ar y fferm i wneud hynny. Mae

lechyd yr Amgylchedd wedi archwilio'r cwt sawl gwaith a rhoddwyd gradd 5 seren iddo sy'n golygu bod safonau hylendid yn dda iawn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod y cais yn un ôl-weithredol, a bod y cwt wedi cael ei godi'n barod. Argymhelliad y Swyddog yw gwrthod y cais a'r rheswm am hynny yw mai cais i greu siop yng nghefn gwlad ydyw yn ei hanfod; nid yw wedi'i leoli ar y fferm ac felly nid ystyrir ei fod yn elfen is-raddol o fusnes sy'n bodoli'n barod, ac nid yw'n cael ei ystyried yn gynllun arallgyfeirio traddodiadol chwaith gan y disgwylir i gynllun o'r fath gael ei redeg o'r fferm ei hun. Deallir hefyd bod bwriad i werthu cynnyrch/nwyddau eraill o'r cwt ac felly mae Swyddogion yn pryderu ynghylch sut fyddai'r uned fanwerthu hon yn cael ei rheoli. Nid yw safle'r cais yn bell o Gemaes ac yn unol â pholisïau sy'n ceisio cynnal bywiogrwydd a hyfywedd canol trefi, mae Swyddogion o'r farn y byddai'n fwy priodol lleoli'r cynnig yn y pentref. Mae effaith y datblygiad ar yr AHNE yn reswm dros argymhell gwrthod y cais hefyd.

Siaradodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, o blaid y cais ar gyfer cadw cwt bach sydd wedi'i leoli'n daclus ac yn briodol yn ei leoliad. Mae'r fenter gan deulu lleol sy'n dymuno arallgyfeirio yn darparu gwasanaeth y mae digon o dystiolaeth bod angen amdano gan fod llawer iawn o gefnogaeth iddo'n lleol ac mae'n ymwneud â darparu llefrith o'r safon uchaf. Bydd y busnes yn helpu i gynnal y teulu a bydd yn creu swydd ychwanegol. Gofynnodd i'r Pwyllgor ganiatáu'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones nad oedd o'n bersonol yn credu y byddai'n cynnig yn gwneud niwed sylweddol i'r ardal, o ystyried ei leoliad a'i faint. Mewn perthynas â pholisi, roedd yn credu bod cyfiawnhad dros y datblygiad o dan baragraff 4 Polisi PS13 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC) sy'n datgan y bydd Cynghorau'n hwyluso twf economaidd trwy *"geflogi ffyniant economaidd a chynnaladwyedd cymunedau gwledig trwy hwyluso twf ar raddfa briodol mewn mentrau gwledig, ymestyn busnesau sy'n bodolio'n barod, ac arallgyfeirio... a thrwy annog darparu safleoedd a thir ac adeiladau mewn lleoliadau hygyrch priodol"*, ac ar y sail honno cynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Kenneth Hughes at y cyfeiriad yn adroddiad y Swyddog at ganllawiau LANDMAP sy'n manylu ar nodweddion y dirwedd yn yr ardal, gan gynnwys y nodweddion hynny sy'n amharu ar uniondeb y dirwedd, sef byngalos a llety gwyliau ym Mhorth Llechog, cwrs golff gerllaw, yn ogystal â chipolygon o orsaf bŵer Wylfa. Mae'r adroddiad yn datgan bod y safle, er gwaethaf ei agosatrwydd at yr A5025, yn arddangos nodweddion nodweddiadol y disgrifiad LANDMAP a chymeriad lleol yr AHNE. Dywedodd y Cynghorydd Hughes nad yw LANDMAP yn ddogfen statudol, ac oherwydd yr elfennau negyddol a restrwyd (a dywedodd ei fod o'r farn hefyd y dylid ychwanegu melinau gwynt at y rhestr hefyd), nid oedd yn credu y byddai cwt pren bychan yn gwneud unrhyw wahaniaeth o gwbl. Mae ei raddfa a'i ddyluniad yn briodol ar gyfer y lleoliad ac o'r herwydd nid yw'n cael effaith niweidiol ar edrychiad a chymeriad yr ardal. Dywedodd bod nifer y llythyrau a dderbyniwyd a nifer y llofnodion ar y ddeiseb yn dystiolaeth gref o'r angen am y datblygiad mewn lleoliad diogel, hawdd ei ddefnyddio nad yw'n cael unrhyw effaith ar fwynderau pobl eraill. Wrth eilio'r cynnig i ganiatáu'r cais, dywedodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn rhoi cyfle i'r Pwyllgor gefnogi busnes lleol.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at y ffaith bod cynigion o'r fath, pan fyddant yn rhan o fusnes fferm sy'n bodoli'n barod, yn destun cytundeb cyfreithiol yn aml iawn; gan fod y cwt arfaethedig yn eiddo ar les, gofynnodd a fyddai'n bosib gwneud cytundeb cyfreithiol i sicrhau bod unrhyw ganiatâd cynllunio yn bodoli tra pery'r les yn unig.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mewn perthynas â chytundeb Adran 106, y byddai'n rhaid i bob parti sydd â diddordeb cyfreithiol yn y tir, gan gynnwys y rhydd-ddeiliad, lofnodi'r cytundeb. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, efallai y byddai caniatâd

personol yn ffordd well o ymateb i'r cwestiwn a godwyd, os yw'r Pwyllgor yn barnu bod hynny'n briodol. Wrth roi eglurhad pellach, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'r caniatâd, o dan y fath amgylchiadau, yn cael ei roi i'r ymgeisydd, yn hytrach na'r tir, fel sy'n digwydd fel arfer, ac efallai y byddai hynny'n briodol os yw'r Pwyllgor yn penderfynu caniatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Awgrymodd y Cadeirydd y byddai cyfyngu'r caniatâd yn y modd hwn yn rhoi sicrwydd i'r pwyllgor ac/neu'n sicrhau bod y datblygiad yn bodoli er budd yr ymgeisydd yn unig ac y byddai'n rhaid i unrhyw berson newydd a fyddai'n dymuno parhau â defnydd arfaethedig y cwt ailymgeisio am ganiatâd. Fel yr un a gynigiodd caniatáu'r cais, cadarnhaodd y Cyngorydd Richard Owain Jones ei fod yn hapus i dderbyn y gwelliant.

Wrth ddangos eu cefnogaeth i'r cynnig a'r fenter, mynegodd rhai aelodau o'r Pwyllgor eu siom bod hwn yn enghraifft arall o gais ôl-weithredol a bod y cwt wedi cael ei godi heb dderbyn caniatâd.

### **Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a ganlyn –**

- Fel menter wledig sy'n cyfrannu at ffyniant a hyfywedd economaidd y gymuned;
- Gan nad ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith rhy niweidiol ar yr AHNE;
- Ar yr amod bod unrhyw ganiatâd a roddir yn cyfyngu defnydd o'r cwt i'r ymgeisydd yn unig.

*(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 nodwyd dros gymeradwyo'r cais)*

### **7.3 FPL/2021/108 – Cais llawn ar gyfer trosi adeilad allan yn annedd fforddiadwy ynghyd ag addasiadau ac estyniadau yn Fedw Uchaf, Brynrefail, Dulas**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref 2021, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd y barnwyd ei fod yn cydymffurfio â Pholisi TAI7; ni ddangoswyd bod unrhyw ddefnydd cyflogaeth arall i'r adeilad ac oherwydd nad ystyriwyd bod yr addasiadau'n rhai helaeth.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod gwybodaeth ychwanegol a ddarparwyd gan asiant yr ymgeisydd y bore hwnnw wedi cael ei rannu ag Aelodau. Mae'n parhau'r drafodaeth ynghylch sut y cafodd yr adeilad ei farchnata ar gyfer defnydd masnachol a maint yr addasiadau ac estyniadau arfaethedig, sef materion y cafwyd trafodaeth helaeth yn eu cylch yn ystod cyfarfod diwethaf y Pwyllgor. Digon yw dweud bod gwahaniaeth barn rhwng Swyddogion ac Aelodau ynghylch y pwyntiau hyn. Mae'r adroddiad yn rhoi sylw i'r rhesymau a roddwyd gan y pwyllgor dros gymeradwyo'r cais ac, os cadarnheir y penderfyniad hwnnw, bydd angen mecanwaith i sicrhau bod yr annedd yn parhau'n annedd fforddiadwy am byth. Trafodwyd y mater hwn gydag asiant yr ymgeisydd y bore hwn ac mae'r ymgeisydd yn derbyn bod angen cytundeb cyfreithiol ar gyfer hynny. Felly, os yw'r Pwyllgor â'i fryd ar gadarnhau cymeradwyo'r cais, argymhellir bod hynny'n amodol ar gwblhau cytundeb adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau'n annedd fforddiadwy am byth. Erys argymhelliad y Swyddog yn un o wrthod.

Dywedodd y Cyngorydd John Griffith ei fod yn barod i wrthod y cais yn y cyfarfod fis diwethaf oherwydd maint yr estyniadau gan y dywedwyd y byddent yn cynyddu arwynebedd llawr yr adeilad gan 74%. Ar ôl derbyn y diweddariad gan asiant yr ymgeisydd

yn datgan bod y cynnydd yn yr arwynebedd llawr yn llawer llai, roedd yn dymuno cael gwybod a oedd Swyddogion yn dal o'r farn bod yr addasiadau a'r estyniadau'n ormodol.

Eglurodd y Prif Swyddog Cynllunio bod mwy nag un ffordd o fesur arwynebedd llawr, yn dibynnu, er enghraifft, a roddir ystyriaeth i strwythurau sy'n bodoli'n barod ond a fydd yn cael eu dymchwel. Fodd bynnag, er nad yw'r polisi'n diffinio beth sy'n dderbyniol o ran maint, o ran egwyddor, barn y Swyddog yw bod yr estyniadau a'r addasiadau arfaethedig yn ormodol. Mae'n fater sy'n agored i ddehongliad ac mae gan asiant yr ymgeisydd farn wahanol.

Dywedodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, ei fod yn siomedig bod gwybodaeth ychwanegol wedi cael ei gyflwyno ychydig o oriau yn unig cyn i'r cyfarfod ddechrau.

Ategodd y Cynghorydd Margaret Roberts, Aelod Lleol, ei sylwadau i'r Pwyllgor wrth gefnogi'r cais fis diwethaf, sef bod yr ymgeisydd yn dymuno symud yn agosach at berthnasau er mwyn darparu cymorth a gofal i'w fam a dyma'r unig ffordd y gall wneud hynny gan nad yw tai marchnad agored yn yr ardal yn fforddiadwy. Dywedodd bod dyletswydd ar aelodau i gynorthwyo pobl leol ac na ddylai biwrocratiaeth atal cymorth rhag cael ei ddarparu lle mae angen amdano. Mae asiant yr ymgeisydd wedi darparu atebion ynghylch graddfa a maint y cynnig ac mae o wedi herio mesuriadau'r Swyddog. Roedd yn teimlo bod y penderfyniad cywir wedi cael ei wneud y mis diwethaf a gofynnodd i'r Pwyllgor lynu ato.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y Pwyllgor yn ail-gadarnhau ei benderfyniad i ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar gytundeb Adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod yn eiddo fforddiadwy am byth.

**Penderfynwyd ailgadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd ac i awdurdodi Swyddogion i osod amodau cynllunio priodol ar y caniatâd ac i gwblhau cytundeb adran 106 i sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod yn eiddo fforddiadwy am byth.**

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

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

## **9 CEISIADAU AM DY Fforddiadwy**

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

## **10 CEISIADAU'N GWYRO**

10.1 VAR/2021/70 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amod (08) (Cynlluniau a ganiatawyd) o ganiatâd cynllunio rhif 20C85F/DA (Codi annedd) er mwyn caniatáu diwygio'r dyluniad yn Plot ger Bron Wylfa, Cemaes

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

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio, er bod y cais yn groes i Bolisi PS17 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a darpariaethau Nodyn Cyngor Technegol 6 (Cynllunio ar gyfer

Cymunedau Gwledig Cynaliadwy), mae sefyllfa wrth gefn yn bodoli gan fod caniatâd wedi'i roi'n barod sydd wedi cael ei roi ar waith. Ystyrir bod y dyluniad diwygiedig arfaethedig a amlinellir yn yr adroddiad yn dderbyniol a'i fod yn welliant cyffredinol o gymharu â'r cynllun a gymeradwywyd yn barod. Nid ystyrir y byddai'r datblygiad yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau cynllunio yn yr adroddiad.**

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

11.1 HHP/2021/315 – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau ynghyd â dymchwel y garej bresennol yn 37 Penlon, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn "berson perthnasol" yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyniad o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

*Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd Robin Williams y cyfarfod ac nid oedd yn bresennol yn y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.*

Dywedodd y Rheolwr Gorfodaeth Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig, ym marn y Swyddog, yn cydymffurfio â nodau ac amcanion polisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLIC); mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn gymedrol ac mae digon o dir ar gyfer y cynllun arfaethedig heb or-ddatblygu'r safle. Mae'r dyluniad a'r deunyddiau arfaethedig yn dderbyniol hefyd ac maent o ansawdd uchel. Nid ystyrir y byddai'r estyniad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar eiddo cyfagos. Ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac mae'r Cyngor Tref yn ei gefnogi; felly'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad.**

11.2 FPL/2021/227 – Cais llawn am storfa dail dan do a tho dros yr iard bresennol ym Mhlas Newydd, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" yn unol â'r diffiniad ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofynion o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Cynllunio - Amgylchedd Adeiledig a Naturiol y bydd y cynnig a ddisgrifir yn gwella'r system rheoli tail bresennol ar y fferm ac yn caniatáu i'r ymgeisydd gydymffurfio â gofynion Rheoliadau Adnoddau Dŵr (Rheoli Llygredd Amaethyddol) 2021. Lleolir y cynnig ar gyrion dwyreiniol y pentref ac mae pellter o 150m rhwng yr eiddo agosaf a man agosaf yr estyniad i adeilad sy'n bodoli'n barod. Nid ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal nac ar fwynderau meddianwyr

preswyl gerllaw; nid ystyrir 'chwaith y bydd y cynnig yn cael effaith weledol annerbyniol ar y dirwedd leol gan fod y cynnig yn cynnwys creu bwnd a gwaith tirlunio tu ôl i'r sied. Nid oes unrhyw wrthwynebiad lleol i'r datblygiad arfaethedig; nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi unrhyw wrthwynebiad ar yr amod nad yw'r cynnig yn golygu y bydd lefelau stoc yn cynyddu. Eglurodd y Swyddog, er mai'r bwriad gwreiddiol oedd cynyddu lefelau stoc dros gyfnod o amser, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau erbyn hyn nad oedd bwriad pendant i wneud hynny. O'r herwydd, mae'r cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad a chydymffurfiaeth â'r meini prawf a gynhwysir yn y polisïau perthnasol. Argymhellir cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad.**

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

**12.1 MAO/2021/26 – Mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 20C310/EIA/RE (cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, seilwaith a gwaith ategol cysylltiedig) yn Rhyd y Groes, Rhosgoch, er mwyn diwygio geiriad amodau (05), (06) ac (11) i ganiatáu i'r datblygiad ddigwydd mewn dau gam (cam 1 – gwaith galluogi a cham 2 – gosod paneli) yn fferm Solar Porth Wen, Cemaes**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ceisio diwygio amodau a osodwyd ar ganiatâd rhif 20C310B/EIA/RE a oedd yn cynnwys Asesiad o Effaith Amgylchedd. Cymeradwywyd y cais gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2017, yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac yn ddarostyngedig i'r amodau yn yr adroddiad, a rhoddwyd awdurdod dirprwyedig i'r Pennaeth Gwasanaethau Cynllunio ychwanegu, diwygio a dileu amodau yn ôl yr angen.

*Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorwyr John Griffith a Richard Owain Jones y cyfarfod ac nid oeddent yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.*

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer mân addasiadau i'r cynllun a gymeradwywyd o dan gais 20C310B/EIA/RE er mwyn gallu dechrau'r gwaith fesul cam, gyda gwaith yn cynnwys gwaith galluogi'n cael eu gwneud o dan gam 1 a gosod paneli solar a gwaith ac offer yn gysylltiedig â hynny'n cael ei wneud yn yr ail gam. Er mwyn caniatáu i'r datblygiad ddigwydd fesul cam, bydd rhaid diwygio amodau (05), (06) ac (11) y caniatâd cynllunio. Mae'r cais yn gofyn am y canlynol –

- ychwanegu Cynllun Cwblhau Gwaith Fesul Cam i'r cynlluniau a gymeradwywyd o dan amod (05);
- diwygio amod (06) i ganiatáu i'r manylion gael eu cymeradwyo mewn dau gam – manylion sydd eu hangen cyn rhoi cam 1 y datblygiad ar waith ac yna manylion sydd eu hangen cyn rhoi cam 2 y datblygiad ar waith;
- bod amod (11) yn cael ei ddiwygio i ganiatáu cyflwyno Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (gyda Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu llawn) ar gyfer Cam 1 i'w gymeradwyo ac yna Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (a Chynllun Rheoli Traffig Adeiladu) ar gyfer Cam 2.

Nid yw'r cais yn newid natur y datblygiad nac yn achosi effaith sy'n wahanol i'r hyn a fyddai'n cael ei greu gan y cynllun datblygu a gymeradwywyd yn wreiddiol. Er y byddai'r

cynnig, pe byddai'n cael ei gymeradwyo, yn caniatáu i'r datblygwr gyflawni'r gwaith paratoi heb orfod cyflwyno manylion llawn am y datblygiad cyfan i'r Awdurdod Cynllunio Lleol eu cymeradwyo, bydd rhaid cyflawni'r amodau a osodwyd ar y caniatâd gwreiddiol o hyd. Er gwybodaeth, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi derbyn gohebiaeth gan berchennog tir gerllaw ym Muarth y Foel ynghylch yr angen i ymgynghori ar y newidiadau; gan fod y cais yn ceisio caniatâd am yr hyn yr ystyrir yn newidiadau ansylweddol i gynllun a gymeradwywyd, nid yw'r gofyn i gynnal ymgynghoriad yn berthnasol. Ymgynghorwyd yn uniongyrchol â pherchennog Buarth y Foel ynghylch cais a dderbyniwyd yn ddiweddar ar gyfer mynedfa a byndiau newydd, yn unol â'r gofynion. Ar ôl asesu'r cais o dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref (fel y'i diwygiwyd) a chanllawiau cynllunio Llywodraeth Cymru, mae Swyddogion yn fodlon bod y diwygiadau a geisir i ganiatáu i'r datblygiad a gymeradwywyd ddigwydd fesul cam yn ddiwygiadau ansylweddol a'r argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad.**

## **13 MATERION ERAILL**

### **13.1 FPL/2020/101 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Rallt Gwta, Niwbwrch, Llanfairpwllgwyngyll**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais wedi cael ei gymeradwyo yng nghyfarfod y Pwyllgor ym mis Ebrill 2021, gydag amodau, ac yn amodol hefyd ar gwblhau cytundeb cyfreithiol yn gofyn am symud a rhoi'r gorau i ddefnyddio carafán a chynwysyddion a oedd ar y safle.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod rhaid symud y garafán a'r cynhwysyddion oddi ar y tir fel rhan o'r caniatâd, er mwyn sicrhau na fyddai'r datblygiad yn cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl eiddo gerllaw'r safle neu ar fwynderau'r ardal ehangach a'r AHNE. Mae'r garafán a'r cynhwysyddion wedi cael eu symud oddi ar y safle erbyn hyn felly nid oes angen cytundeb, ac o ganlyniad gellir rhyddhau'r penderfyniad yn ddarostyngedig i amodau.

Wrth gadarnhau adroddiad y Swyddog, gofynnodd y Cynghorydd Bryan Owen, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Mewn ymateb i ymholiad ynghylch sut all yr Awdurdod fod yn sicr na fydd y garafán a'r cynhwysyddion yn cael eu symud yn ôl ar y safle, dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod cynllun y datblygiad yn dangos y bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei leoli ar safle'r garafán a bod y mynediad i'r safle'n croesi'r man lle'r arferai'r cynhwysyddion sefyll. Felly, pan fydd y cynnig wedi cael ei weithredu a'r annedd wedi cael ei adeiladu, ni fydd yn bosib dod â'r garafán a'r cynhwysyddion yn ôl ar y safle. Fodd bynnag, pe byddent yn ailymddangos ar y safle heb ganiatâd yn y cyfamser, yna byddai camau'n cael eu hystyried bryd hynny i ddelio â'r sefyllfa.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

**Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad.**

**Cynghorydd Nicola Roberts  
Cadeirydd**