

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithiol a gynhaliwyd ar 2 Chwefror 2022

- YN BRESENNOL:** Y Cyngorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
- Y Cyngorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Dafydd Roberts, Ieuan Williams a Robin Williams.
- Y Cyngorydd R A Dew – Aelod Portffolio – Cynllunio.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLLJ),
Uwch Swyddog Cynllunio (CR),
Rheolwr Systemau Busnes (EW),
Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog y Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cyngorydd Richard O Jones.
- HEFYD YN BRESENNOL** Aelodau Lleol : Y Cyngorwyr Aled M Jones (cais 7.3); Margaret M Roberts (cais 7.1); J Arwel Roberts (cais 7.2).
- Y Cyngorwyr R Meirion Jones, Bryan Owen.

Yn absenoldeb yr Is-gadeirydd, penodwyd y Cyngorydd Ieuan Williams yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu i'r Cyngorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 7.3 ar yr agenda.

Bu i'r Cyngorydd Robin Williams ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 11.1 ar yr agenda.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 26 Ionawr, 2022 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.3.

6 CEISIDAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Ni chafodd yr un ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2021/136 – Cais llawn ar gyfer addasu adeilad allanol yn llety gwyliau ynghyd a'i addasu ac ehangu yn Wylfa, Ffordd Bangor, Benllech

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y Cyngor. Craffwyd ar y cais gan Swyddog Monitro'r Cyngor fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Rhagfyr 2021, penderfynodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 15 Rhagfyr, 2021. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd bod y datblygiad yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1, PCYFF 2 a PCYFF 3 ac ystyriwyd na fyddai'r datblygiad yn arwain at orddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal. Roedd y Rheolwr Rheoli Datblygu yn awyddus i gofnodi bod fersiwn Gymraeg yr adroddiad yn nodi bod y cais wedi'i wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog yn hytrach na bod y cais wedi'i gymeradwyo'n groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, Aelod Lleol, ei bod yn ailadrodd ei sylwadau fel yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor hwn bod y cais ar gyfer trosi adeilad allanol yng nghefn yr eiddo ar gyfer uned wyliau un ystafell wely. Mae lleoliad yr adeilad allanol o fewn cwrtill yr ymgeisydd ac mae digon o le parcio i ddarparu ar gyfer datblygiad o'r fath. Gofynnodd i'r Pwyllgor ailddatgan ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle'n gynaliadwy o fewn y pentref ac nad yw'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â chynaliadwyedd y safle ac yn cytuno bod y safle mewn lleoliad addas, fodd bynnag, dim ond un ystyriaeth yw hon ar gyfer ystyried y datblygiad. Dim ffactorau cynllunio eraill yn erbyn y cynnig – fel pryderon traffig. Rhaid i gynigion datblygu fod yn dderbyniol gan roi sylw i holl bolisïau perthnasol y cynllun datblygu ac ystyriaethau cynllunio perthnasol. Ni fydd datblygiad sy'n groes i bolisi neu faen prawf polisi penodol o reidrwydd yn dderbyniol dim ond am y gallai gydymffurfio â pholisïau perthnasol eraill. Mae effeithiau

economiaidd-gymdeithasol a diwylliannol ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr ar gymunedau yn hynod o ddadleuol a sensitif ar hyn o bryd, sydd wedi dwysáu ymhellach ers dechrau'r Pandemig; ar hyn o bryd mae Llywodraeth Cymru yn ymgynghori ar gynigion i gyflwyno deddfwriaeth a pholisi cynllunio newydd i fynd i'r afael ag effeithiau negyddol perchnogaeth ail gartrefi a gwyliau tymor byr. Yn y cyfarfod diwethaf, cyfeiriodd yr Aelodau at y ffaith fod y ddarpariaeth bresennol o 18.47% ond ychydig yn uwch na'r trothwy o 15% a gynhwysir yn y CCA ac mai dim ond datblygiad bach o un uned wyliau un ystafell wely yw hon a fyddai ond yn gynydd bach yn y ddarpariaeth gyffredinol ac na fyddai'n cael effaith sylweddol nac yn tanseilio amcan polisi. Er ei fod yn cydnabod bod y ddarpariaeth bresennol o 18.47% yn yr ardal ychydig yn uwch na'r trothwy o 15%, rhaid ystyried hyn yn ei gyd-destun, ei fod yn cyfateb i bron i 1 ym mhob 5 eiddo sy'n ail gartrefi neu'n llety wyliau tymor byr. At hynny, gallai cymeradwyo'r cais osod cynsail a fyddai'n arwain at anawsterau wrth wrthod cais tebyg yn yr ardal leol ac ardaloedd eraill lle ceir lefel uchel o or-ddarpariaeth o ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Mae'r datblygiad yn groes i Faen prawf TWR 2 gan na ddylai'r datblygiad arwain at or-ddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal. Yr argymhelliad o hyd yw gwrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts nad yw gorddarpariaeth o unedau gwyliau yn ardal Benllech yn deillio'n benodol o addasu adeiladau allan yn llety wyliau. Dywedodd hefyd nad oes gan yr awdurdod unrhyw bwerau i atal anheddau presennol rhag cael eu defnyddio fel 'AirB&B'. Nid yw'r broblem leol o ail gartrefi a llety gwyliau'n gysylltiedig â throï adeiladau allanol bach yn llety gwyliau un ystafell wely. Ni fydd y broblem yn cael ei datrys drwy wrthod ceisiadau o'r math hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd K P Hughes at gynllun Llywodraeth Cymru 'Croeso Cymru' sy'n hyrwyddo'r economi ac ymwelwyr i Gymru. Dywedodd hefyd ei fod o'r farn ei bod yn ddyletswydd ar yr Awdurdod i wella economi'r Ynys a chynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd John Griffith y gallai cymeradwyo'r cais osod cynsail a fyddai'n arwain at anawsterau wrth wrthod ceisiadau tebyg yn yr ardal leol ac ardaloedd eraill a chynigiodd y dylid gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams fod y Pwyllgor yn cael ei atgoffa i ystyried pob cais ar sail ei rinweddau ei hun. Dywedodd ymhellach ei fod yn anghytuno y byddai cymeradwyo'r cais yn gosod cynsail i orfod cymeradwyo ceisiadau tebyg yn y dyfodol. Gofynnodd y Cadeirydd am farn gyfreithiol ynghylch a fyddai cymeradwyo'r cais yn gosod cynsail o ran ceisiadau tebyg yn y dyfodol. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd o'r farn y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn gosod cynsail gan fod yr uned wyliau arfaethedig hon o fewn cwrtill eiddo'r perchennog a'i fod ar gyfer uned gosod un ystafell wely.

PENDERFYNWYD aildatgan cymeradwyaeth flaenorol y Pwyllgor i'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

7.2 FPL/2021/302 – Cais llawn am newid defnydd tir o dir amaethyddiaeth i ddarparu safle ar gyfer 10 carafán deithiol yn Bunwerth, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022, argymhellodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 26 Ionawr, 2022.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais yn cynnwys tir amaethyddol o fewn ardal AHNE. Mae'r cais wedi'i leoli mewn lleoliad gwledig agored ar gyrion Bae Trearddur. Dywedodd fod cais ar gyfer 10 carafán deithiol ar y safle wedi'i wrthod ym mis Rhagfyr 2020. Mae polisïau cynllunio yn mynnu yn datgan bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at Ganllawiau Cynllunio Atodol - Cyfleusterau a Llety i Dwristiaid - Paragraff 3.1.3 fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog sy'n diffinio'r angen am ddatblygiad o ansawdd uchel o ran ystyriaethau defnydd tir. Dywedodd ymhellach gan fod y sgrinio presennol ar y safle yn fylchog a bod y gwrychoedd yn isel; rhan gogledd ddwyreiniol y safle fyddai fwyaf gweledol mewn golygfeydd o ddarn byr o'r briffordd. Gan fod y cynnig ar gyfer carafanau teithiol, sydd yn wyn yn bennaf, asesiad yr Awdurdod Cynllunio Lleol yw bod golygfeydd o'r safle yn tueddu i fod yn ymwrthiol, hyd yn oed pe na fyddai'r holl garafanau teithiol i'w gweld. Mae siawns y byddai modd gweld rhan o bob un ohonynt ac mae hynny'n dangos ehangder y datblygiad arfaethedig. Darparwyd cynllun tirwedd gyda'r cais cynllunio; byddai'r cynllun tirweddun atgyfnerthu'r sgrinio presennol a rhagwelir yn yr asesiad y bydd yn cymryd 5 - 10 mlynedd i gael effaith sylweddol. Mae safle'r cais hefyd yn greigiog ac mae pryderon wedi'u codi ynghylch a fydd y coed yn tyfu ar y safle o ran y bwriad i sgrinio'r safle. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod y manylion tirwedd a dderbyniwyd gyda'r cais cynllunio yn nodi bod y safle wedi'i sgrinio'n dda ar hyn o bryd, fodd bynnag mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn anghytuno ac felly mae'r datblygiad yn groes i Faen Prawf 1 o'r Polisi TWR 5 sy'n datgan bod rhaid i ddatblygiadau fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. Ni ystyrir bod y cynnig yn cynnwys datblygiad o ansawdd uchel a byddai hefyd yn niweidiol i gymeriad ac ymddangosiad yr ardal sy'n rhan o'r AHNE. Byddai'n groes i ddarpariaethau polisïau TWR 5, PCYFF 3 ac AMG 1 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, Polisi Cynllunio Cymru a'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais.

Darllenodd y Cadeirydd e-bost a dderbyniwyd gan y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol gan nad oedd yn gallu mynychu'r cyfarfod. Roedd y Cynghorydd Thomas wedi cyfeirio at y ffaith bod safle'r cais yn bell o'r briffordd ac na fyddai'n niweidiol i gymeriad a thirwedd yr ardal. Roedd wedi nodi bod

safleoedd carafanau tebyg eraill sydd wedi'u cymeradwyo ar yr Ynys yn ddiweddar ac sydd mewn ardaloedd llawer mwy sensitif. Mae'r ymgeiswyr yn bobl leol ac yn siaradwyr Cymraeg ac mae ganddynt ddau fab sy'n dymuno ffermio'r tir ac aros o fewn eu cymuned leol; byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cyfrannu at gefnogi'r teulu ar gyfer y dyfodol.

Dywedodd y Cynghorydd J Arwel Roberts, Aelod Lleol mai dim ond Cyfoeth Naturiol Cymru sydd wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r datblygiad arfaethedig hwn. Ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad gan eiddo cyfagos nac unrhyw wrthwynebiadau gan Gyngor Cymuned Trearddur. Cyfeiriwyd at effaith weledol y datblygiad ond mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun tirweddu, a fydd ymhen amser yn sgrinio'r safle. Dywedodd hefyd mai ardal SoDdGA yw rhan o'r tir ym mherchnogaeth yr ymgeisydd a bod yr ymgeisydd wedi plannu coed i ddiogelu'r ardal. Dywedodd y Cynghorydd Roberts ymhellach ei fod yn anghytuno ag adroddiad y Swyddog y byddai'r datblygiad yn cael effaith ar yr AHNE gan mai dim ond yn un cae amaethyddol y lleolir y maes carafanau arfaethedig ac nad yw i'w weld o'r briffordd. Dywedodd hefyd fod safle carafanau a man storio gyferbyn â'r safle sy'n weladwy; byddai cymeradwyo'r cais fod yn cefnogi'r busnes teuluol lleol.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE y byddai'r cynnig hwn yn safle carafanau teithiol tymhorol. Dywedodd hefyd nad yw'r safle i'w weld o'r briffordd a bod safle carafanau mawr gyferbyn â'r safle hwn. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Glyn Haynes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

Er ei fod yn cefnogi teuluoedd lleol sy'n dymuno gwella eu busnesau, dywedodd y Cynghorydd John Griffith, gan fod y safle o fewn AHNE, ei fod yn cynnig gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Nid eiliwyd y cynnig i wrthod gan unrhyw un.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ysytyrir na fydd y carafanau ar y safle yn barhaol ac y bydd yr ymgeisydd yn sgrinio'r safle ymhellach.

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

7.3 FPL/2021/304 – Cais ôl-weithredol ar gyfer defnyddio carafán statig ar gyfer defnydd gwyliau yn The Lodge, Capel, Bach, Rhosybol

(Ar ôl datgan diddordeb personol yn y cais hwn ni chymerodd y Cynghorydd Robin William ran yn y drafodaeth na'r bleidlais maes o law).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 12 Ionawr, 2022, argymhellodd y Pwyllgor y dylid cynnal ymweliad safle rhithwir â safle'r cais. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir â'r safle ar 26 Ionawr, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Mark Davies, asiant yr ymgeisydd, y dylid nodi bod y garafán yn bodoli ar y safle a'i bod yn gyfreithlon ac y gall barhau ar y safle beth bynnag fo canlyniad y cais hwn; y defnydd o'r garafán sydd dan sylw nid y ffaith ei bod ar y safle. Mae adroddiad y Swyddogion yn rhoi un rheswm dros wrthod ac mae hynny'n ymwneud ag a yw'r cynnig o ansawdd uchel. Mae'r adroddiad hefyd yn dyfynnu Canllawiau Cynllunio Atodol ar lety gwyliau sy'n datgan na ellir ystyried carafanau unigol yng ngerddi pobl o ansawdd uchel. Rhaid nodi mai canllawiau yw'r rhain ac nid y polisi. Er gwaethaf hyn, dylid nodi, nad oes sôn yn yr adroddiad bod gan yr ymgeisydd drwydded clwb carafanau ar gyfer 5 carafán ar y safle. Yn ogystal â hyn, mae uned wyliau arall, sef adeilad a addaswyd, a gafodd ganiatâd cynllunio yn 2019 wrth ymyl y garafán dan sylw. At hynny, ceir salon trin gwallt wrth ymyl y garafán; rhoddwyd caniatâd cynllunio i'r salon trin gwallt yn 2018. Mae'r awgrym yn adroddiad y Swyddogion fod hon yn uned wyliau unigol mewn gardd yn anghywir, mae'n rhan o ddefnydd gwyliau/masnachol sy'n bodoli eisoes. Y Polisi perthnasol yn y Cynllun Datblygu yw TWR a dyma'r prif bwytiau; (i) *Nid yw'n arwain at ormodedd o safleoedd carafanau statig neu chalet neu safleoedd gweryslla amgen parhaol yn yr ardal leol.* Ni fydd hyn yn arwain at ormodedd o'r fath ac nid oes unrhyw sôn am hyn yn adroddiad y swyddogion - (ii) *Mae o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwithiol sydd wedi'i guddio'n dda gan nodweddion presennol y dirwedd.* Mae hwn yn lleoliad anymwithiol a dylid nodi bod y garafán yn gyfreithlon ac yn gallu aros ar y safle. (iii) *Bod mynediad digonol* - Dim gwrthwynebiad gan briffyrdd.

Dywedodd Mr Davies ymhellach ei bod yn amlwg bod y cynigion yn cydymffurfio â'r polisiâu perthnasol a Chanllawiau Cynllunio Atodol, mae hwn yn fath cynaliadwy o ddatblygiad a gofynnir yn barchus iddo gael ei gefnogi. Bydd y datblygiad hwn yn darparu cyflogaeth yn yr ardal leol a bydd o fudd i fusnesau lleol yn yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol a fyddai'r Pwyllgor yn caniatáu i'r ymweliad rhithwir gael ei ddangos yn y cyfarfod gan y byddai'n dangos safonau uchel y busnes presennol sydd wedi'i leoli ar y safle ac y byddai'r cynnig yn rhan integredig o'r busnes presennol ar y safle. Roedd yr Aelodau o'r farn bod yr ymweliad safle rhithwir wedi'i weld o'r blaen a gwrthodwyd y cais.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones fod y garafán ar y safle a rhaid ystyried bod y garafán yn rhan o'r busnes ar y safle. Mae'r safle'n glwb carafanau cofrestredig, mae ganddo uned osod a salon trin gwallt ar y safle. Mae lleoliad y safle yn gynaliadwy gan ei fod ym mhentref Rhosybol a bydd yn cynnig cyfleoedd gwaith. Dywedodd hefyd nad yw'r cynnig yn niweidiol i'r dirwedd a bod y mynediad i'r safle yn ddiogel ac o safon uchel. Dywedodd y Cynghorydd Jones fod polisiâu cynllunio sy'n cefnogi ceisiadau o'r fath a gofynnodd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hwn yn gais i newid defnydd carafán statig bresennol a ddefnyddir yn ategol i'r annedd yn llety gwyliau. Mae safle'r cais wedi'i leoli yng nghefn gwlad agored, y tu allan i unrhyw ffin ddatblygu ddiffiniedig neu glwstwr dynodedig. Nid yw safle'r cais o fewn ffin ddatblygu ac felly nid yw'n cyd-fynd â pholisi cynllunio PCYFF 1.

Felly, mae angen ystyried a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun a pholisi a chanllawiau cynllunio cenedlaethol. Mae Polisi Cynllunio TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Charafanau Statig a Safleoedd Chalet ac mae'n nodi, wrth gymeradwyo ceisiadau o'r fath, bod yn rhaid dangos nad yw'n arwain at ormodded sylweddol o garafanau statig neu chalet neu safleoedd gwerysyla amgen parhaol yn yr ardal leol a bod y datblygiad arfaethedig o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwrthiol, sydd wedi'i guddio'n dda ac y gellir ei gydweddu'n hawdd yn y dirwedd mewn modd nad yw'n peri niwed sylweddol i ansawdd gweledol y dirwedd. At hynny, bod y safle wedi'i leoli'n agos at y prif rwydwaith priffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb niweidio nodweddion a nodweddion y dirwedd yn sylweddol. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach fod a wnelo'r cais arfaethedig â pharhau i ddefnyddio un garafán sefydlog at ddibenion gwyliau. Rhaid i geisiadau am garafanau parhaol newydd gydymffurfio â Pholisi TWR 3 (Safleoedd Carafanau Statig a Chalet a Llety Gwersylla Amgen Parhaol) o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ar gyfer datblygiadau carafán newydd ar yr amod fod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf perthnasol fel y nodir yn adroddiad y Swyddog; esbonnir hyn ymhellach o dan ganllawiau mewn perthynas ag 'ansawdd uchel' a nodir yn y CCA 'Llety a Chyfleusterau i Dwristiaid' o dan adran 5.2.1. Er y cydnabyddir bod gan y safle Drwydded Clwb Carafanau ar gyfer 5 carafán deithiol ac un llety gwyliau wedi'i addasu ar y safle, ystyrir bod y rhain yn opsiynau llety gwyliau amgen yn hytrach na bod yn gyfleusterau cysylltiedig, felly ni fyddai'r cynnig yn cydymffurfio â'r canllawiau sydd yn y CCA. Yr argymhelliad oedd gwrthod y cais gan yr ystyrid ei fod yn groes i ddarpariaeth TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams ei fod o'r farn bod safle'r cais o fewn lleoliad cynaliadwy. Nododd fod asiant yr ymgeisydd wedi nodi mai'r unig resymau dros wrthod yw p'un ai a yw'r garafán statig o ansawdd uchel, ond roedd yn amlwg ar yr ymweliad safle rhithwir fod y cynnig wedi'i gynnwys mewn ardal gynaliadwy ac y byddai'n cydymffurfio â'r fenter wyliau bresennol ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn rhan o fenter dwristiaeth bresennol a'i fod o ansawdd uchel, a'i fod felly yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1 a TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig i gymeradwyo'r cais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyrir ei fod yn rhan o fenter dwristiaeth bresennol a'i fod o ansawdd uchel, a'i fod felly'n cydymffurfio â pholisïau cynllunio PCYFF 1 a TWR 3 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd yr un ohonynt ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un ohonynt ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 FPL/2021/335 – Cais llawn am ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol i gynnwys addasiadau ac estyniadau i Gwm Deri, Dulas

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr egwyddor o ddatblygu'r safle eisoes wedi'i sefydlu o dan gais cynllunio 44C34A lle rhoddwyd caniatâd i addasu adeiladau allan yn bedwar annedd yn 1993. Mae caniatâd cynllunio wedi'i ddiogelu gan fod rhai o'r unedau ar y safle wedi'u cwblhau. Y cynnig yw ychwanegu estyniad i ddrychiad blaen adeilad allan a newid y ffenestri ar y drychiad ochr. Mae'r adeilad allanol presennol yn mesur 65 metr sgwâr, mae'r estyniad ond yn cyfateb i 19.24 metr sgwâr sydd, tua 29% yn gynydd. Er bod y CCA ar gyfer Addasu Adeiladau Gwledig yng Nghefn Gwlad yn nodi na ddylid ailadeiladu mwy na 10% o'r adeiladau allan, wrth ystyried y cynllun addasu yn ei gyfanrwydd ar gyfer y 4 adeilad allanol, ystyrir bod y cynnydd o 29% yn dderbyniol. Cyflwynwyd arolwg strwythurol gyda'r cais cynllunio sy'n nodi bod waliau presennol yr adeilad presennol yn addas i gynnal strwythur y to. Ystyrir bod y newidiadau i ddeunydd y ffenestri yn dderbyniol gan fod y deunydd o ansawdd uchel a'u bod yn ffenestri o fath cadwraeth lliw llwyd tywyll sy'n efelychu ffenestri pren traddodiadol.. Dywedodd hefyd nad yw'r cyfnod ymgynghori cyhoeddus yn dod i ben tan 2 Chwefror, 2022 a gofynnodd i'r Swyddogion gael pŵer i weithredu yn dilyn y cyfnod ymgynghori cyhoeddus os na chafwyd unrhyw sylwadau newydd.

Cynigiodd y Cynghorydd K P Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig.

PENDERFYNWYD dirprwyo cymeradwyo'r cais i Swyddogion ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol ag argymhelliad y Swyddog a gyda'r amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 MAH/2022/1 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio HHP/2021/315 (Addasu ac Ehangu) er mwyn diwygio dyluniad arfaethedig yn 37 Penlon, Porthaethwy

(Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, ni chymerodd y Cynghorydd Robin Williams ran yn y cyfarfod yn ystod y drafodaeth na'r bleidlais mae o law).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn 'swyddog perthnasol' fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o'r Cyfansoddiad. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer mân ddiwygiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio HHP/2021/315. Y gwelliannau a gynigir yw newid edrychiad gwydr y ddau ddrws gwydr ar y drychiad Deheuol; cael gwared ar ddrws presennol y gegin a chau'r bwloch yn hytrach na gosod gwydr uchder llawn yn y Blwch a gwneud y ffenestr bresennol yn llai, sydd bellach yn y lolfa, lleihau maint y llusern arfaethedig a newid y drysau deublyg arfaethedig i ddrysau llithro. Ystyrir bod y newidiadau yn rhai ansylweddol. Ni fyddai graddfa'r newid arfaethedig yn cael effaith sy'n wahanol i'r hyn a achosir gan y caniatâd gwreiddiol. Ni fyddai'r cynnig yn arwain at effaith andwyol naill ai'n weledol nac o ran amwynder lleol, ni fyddai'n creu anfantais i drydydd parti ac ni fyddai'r cynnig yn gwrthdaro â pholisïau cenedlaethol neu bolisïau'r cynllun datblygu. Ystyrir bod y cais yn ansylweddol ac felly ei fod yn cael ei gymeradwyo o dan Adran 96A o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990. Yr argymhelliad yw bod y cais yn cael ei gymeradwyo, rhoi awdurdod i'r Pennaeth Gwasanaeth ychwanegu at, dileu neu newid/amrywio unrhyw amod(au) cyn rhoi'r caniatâd cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliodd y Cynghorydd K P Hughes y cynnig.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2021/158 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Lôn y Bryn, Bae Trearddur

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Bae Trearddur yn cael ei ddyrannu fel pentref gwledig/arfordirol o dan bolisi TAI 5 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, sy'n cefnogi codi tai fforddiadwy a thai marchnad leol ar yr

amod bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig ar gyfer y math penodol o uned a gynigir a bod trefniadau digonol ar gael i gyfyngu ar feddiannaeth unrhyw dŷ marchnad lleol. Yr uchafswm maint a nodir o dan y polisi ar gyfer eiddo 3 ystafell wely, deulawr yw 100m² o ofod llawr; mae gan y cynnig arwynebedd llawr o 100m² a bydd ei ddefnydd yn cael ei gyfyngu i'r defnydd o gytundeb cyfreithiol S106. Bwriedir i'r annedd gael ei meddiannu gan yr ymgeisydd ac mae gwybodaeth yn cael ei hasesu ar hyn o bryd mewn perthynas â chymhwysedd yr ymgeisydd am dŷ marchnad lleol. Mae tystiolaeth bod yr ymgeisydd wedi byw yn yr ardal leol ers 2014, ond os nad yw'r ymgeisydd yn gymwys i breswyllo yn yr eiddo, bydd ar gael i eraill mewn angen lleol. Bydd hyn yn cael ei sicrhau gan gytundeb cyfreithiol Adran 106.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach at y cyflenwad tai dangosol ar gyfer Bae Trearddur fel yr amlinellwyd yn adroddiad y Swyddog Cynllunio. Dywedodd hefyd fod datganiad wedi'i ddarparu gan asiant tai lleol yn cefnogi'r cais ac mae'n rhoi sicrwydd bod angen lleol yn bodoli eisoes ar gyfer yr eiddo, a'i fod felly'n cydymffurfio â'r polisi ac nad yw'r datblygiad yn un hapfasnachol. Mae'r annedd arfaethedig yn eiddo deulawr sy'n cynnwys 3 ystafell wely a lle byw ar y llawr cyntaf. Un o'r materion allweddol a godwyd fel rhan o'r cyhoeddusrwydd oedd dyluniad yr eiddo a'r effaith ar amwynder yr eiddo cyfagos. Mae'r annedd, sydd wedi'i chyfyngu o ran ei maint oherwydd defnydd y farchnad leol, wedi'i lleoli i'r gogledd-orllewin o'r plot er mwyn sicrhau'r pellter angenrheidiol fel y nodir yng nghanllaw dylunio canllawiau cynllunio atodol yr awdurdod lleol rhwng ffiniau a ffenestri'r eiddo gerllaw. Felly, ni ellir ystyried bod y cynnig yn arwain at effeithiau ar amwynder gerllaw i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Roedd nifer o'r llythyrau a dderbyniwyd yn gwrthwynebu'r cais yn codi pryder hefyd y byddai'r cynllun yn gorddatblygu'r safle ac y byddai'r datblygiad yn gyfyng. Arwynebedd gardd yr annedd yw 92m² fel y nodir ar y cynllun safle arfaethedig. O dan y Canllawiau Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio, rhoddir canllawiau mewn perthynas â'r ardal amwynder a argymhellir ar gyfer eiddo, a'r argymhelliad yw 30m² o ofod siâp rhesymol ynghyd â lle ychwanegol ar gyfer lein ddillad a siediau ac ati. Mae'r ardal yn mesur 92m² ac felly mae'r cynnig yn darparu digonedd o ardal amwynder sy'n llawer mwy na'r hyn y gofynnir amdano yng nghanllawiau cynllunio atodol yr awdurdod lleol ac, o'r herwydd, nid ystyrir bod y safle'n cael ei orddatblygu. Yn 92m², mae'r cynnig yn darparu digon o le amwynder uwchlaw a thu hwnt i'r hyn sy'n ofynnol gan CCA yr awdurdod lleol ac felly ni ystyrir bod y safle wedi'i orddatblygu. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE, ac Aelod Lleol ei fod wedi galw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon y byddai'r cynllun yn orddatblygiad o'r safle. Nododd y gallai'r ffordd yn Lôn y Bryn yn gul ac y gallai datblygiadau pellach arwain at faterion priffyrdd. Dywedodd hefyd fod pryderon lleol ynglŷn â'r datblygiad, fodd bynnag, gan fod y Swyddogion Cynllunio yn argymhell cymeradwyo'r cais cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE y dylid ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Eric W Jones y cynnig i gymeradwyo'r cais.

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

12.2 FPL/2021/310 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd yr annedd bresennol i ganolfan dydd ar gyfer plant ac anabledau dysgu yn Haulfryn, Capel Mawr, Llangristiolus

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli yng nghymuned wledig Capel Mawr fel y'i diffinnir o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a bydd yn darparu gwasanaeth hanfodol i'r gymuned leol fel y nodwyd gan yr Adran Dai. Mae'r annedd bresennol ar y safle yn fyngalo unllawr sydd wedi'i osod o fewn digon o gwrtil ac sy'n cynnwys mynediad preifat o'r briffordd gyhoeddus. Gwneir y cynnig i newid y defnydd o'r annedd er mwyn darparu gofal dydd i blant ag anabledau dysgu ynghyd â chreu mynediad newydd i gerbydau. Mae Polisi ISA 2 o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol. Mae'r safle mewn lleoliad cyfleus gerllaw'r B4422 sy'n un o'r prif lwybrau i Dde-orllewin yr Ynys o'r A55, gyda 2 safle bws hefyd wedi'u lleoli o fewn 400m i'r safle. Mae'r adeilad presennol yn gymedrol ei faint ac nid oes bwriad i'w ymestyn fel rhan o'r cynnig. Ystyrir na fydd y defnydd a wneir o'r adeilad yn ormodol o ystyried cymeriad gwledig a thawel yr ardal ac ystyrir ei fod yn briodol yn unol â maen prawf iv. yn y polisi. Polisi Cynllunio Nod PCYFF 2 yw diogelu amwynderau eiddo preswyl ond oherwydd maint y gwaith ni chredir y byddai'n achosi lefel o aflonyddwch a fyddai'n niweidiol i annedd breswyl gyfagos. Ystyrir felly bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi PCYFF 2.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12.3 FPL/2021/289 – Cais llawn ar gyfer adeiladu Man Chwarae Amldeffnydd, codi ffensys ynghyd â gwaith tirlunio meddal yn Ysgol Uwchradd Caergybi, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y safle wedi'i leoli ar dir Ysgol Uwchradd Caergybi ac arferai fod yn ddarn o laswelltir gyda ffiniau sy'n ymylu ar gwrtillau preswyl yr anheddau cyfagos sy'n cael eu diffinio gan ffensys. Mae'r cynnig ar gyfer cadw man chwarae amldeffnydd fydd yn cael ei defnyddio gan yr ysgol. Gwneir y cynnig i gadw ardal gemau amldeffnydd a fydd at ddeffnydd yr ysgol. Dywedodd hefyd nad yw'r cynnig yn newid y defnydd o'r safle ac felly o ran defnydd tir, nid ystyrir bod y cynllun yn dwysáu'r defnydd o'r safle gan fod y darn blaenorol o laswelltir yn cael ei ddeffnyddio fel

man chwarae. Bydd y man chwarae'n cael ei ddefnyddio gan yr ysgol yn unig ac ni fydd yn agored i'r cyhoedd ac felly ni ystyrir y bydd y cynllun yn creu mwy o aflonyddwch na'r hyn a achosir yn barod wrth ddefnyddio tir yr ysgol. Ni fwriedir cynnwys unrhyw oleuadau fel rhan o'r cynllun. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach ei fod yn cael ei ystyried bod y cynllun yn unol â pholisi cynllunio PCYFF 2 o'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n nodi na ddylai cynigion gael effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl. Bydd y ffens a fydd o amgylch yr ardal y gemau yn 3 metr o uchder ac o ddyluniad nodweddiadol ar gyfer manau chwarae gan sicrhau fod y cynnig yn addas i leoliad addysg uwchradd. Yr argymhelliad yw bod y cais yn cael ei gymeradwyo gan ei fod yn cyd-fynd â'r polisiau perthnasol ac nid yw'n cael unrhyw effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Ieuan Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 SCR/2021/72 – Barn sgrinio ar gyfer gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch, Pentraeth

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi'i gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion er gwybodaeth yn unig. Yn dilyn cais a gyflwynwyd ar ran Cyngor Sir Ynys Môn am Farn Sgrinio ynghylch a oedd angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol mewn perthynas â chynigion ar gyfer gwaith amddiffyn rhag llifogydd arfordirol yn Nhraeth Coch, penderfynwyd nad oes angen Asesiad o'r Effaith Amgylcheddol. Cyhoeddwyd y Farn Sgrinio ar 22 Ionawr, 2022.

PENDERFYNWYD derbyn yr adroddiad er gwybodaeth yn unig.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**