PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 5 Mehefin, 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint ap Ifan Bebb, Jeff M Evans, T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Pennant Watkin, Robin Williams a Liz Wood
WRTH LAW:	Rheolwr Gorfodi Cynllunio (SO), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Cynorthwywyr Cynllunio (DPS) a (SB), Swyddog Porth Cynllunio a Chefnogi Systemau (MO), Swyddog Pwyllgorau (MEH), Swyddog Gweddarlledu (FT).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Neville Evans Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Carwyn Jones (cais 7.1); Arfon Wyn (cais 7.2); Aled Morris Jones a Derek Owen (cais 12.1); Ieuan Williams (cais 12.5)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd John I Jones ddiddordeb personol (ond nid un a oedd yn rhagfarnu) mewn perthynas â chais 7.2 a dywedodd ei fod wedi derbyn cyngor.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion y cyfarfodydd blaenorol o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn gywir:-

- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 9 Mai, 2024;

- Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 21 Mai, 2024 (Ethol Cadeirydd / Is-gadeirydd)

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 22 Mai, 2024 yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus yn gysylltiedig â chais 7.3 a 12.1.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/328 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned wyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yng Nghapel Jerwsalem, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â phroblemau parcio a thraffig a gorgrynhoad o lety gwyliau yn yr ardal.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod safle'r cais wedi'i leoli y tu mewn i ffin ddatblygu Llangoed ac roedd yr adeilad yn arfer cael ei ddefnyddio fel Capel, sy'n dod o dan Ddosbarth Defnydd D1. Nododd bod nifer uchel o wrthwynebiadau wedi dod i law mewn perthynas â'r cais ac 1 llythyr o blaid. Gwrthodwyd cynllun tebyg ar gyfer pedair uned wyliau yn 2022. Mae'r cynllun wedi cael ei ddiwygio i ddarparu 3 uned yn lle 4 ac mae Nodiadau Technegol ynglŷn â'r briffordd wedi cael eu darparu sy'n cadarnhau bod digon o le parcio ger y safle ar gyfer y datblygiad hwn. Hefyd, mae'r cais yn cynnwys achos busnes manwl sy'n dangos bod y cynnig yn hyfyw. Cydnabyddir bod y cynnig yn rhagori fymryn ar y trothwy o 15% a osodwyd ar gyfer cartrefi gwyliau, sy'n 15.36% ar hyn o bryd, fodd bynnag bydd y cynnig yn helpu i ddod ag eiddo gwag yng nghanol y pentref yn ôl i ddefnydd. Mae hefyd yn hanfodol ystyried y defnydd cyfreithiol y gellir ei wneud o'r adeilad, sef defnydd D1. Gellid defnyddio'r adeilad fel neuadd gymunedol neu fel crèche, ac fe allai hynny gael mwy o effaith ar draffig a pharcio na thair uned gwyliau. Bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir yn ogystal. O ran y pryderon ynglŷn â'r briffordd mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi ystyried y cynnig ac mae Nodiadau Technegol ynglŷn â'r briffordd wedi cael eu cyflwyno gyda'r cynnig diweddaraf. Gan fod y cynnig diweddaraf ar gyfer 3 uned yn hytrach na 4 mae'r Awdurdod Priffyrdd bellach yn fodlon y gellir hwyluso parcio sy'n gysylltiedig â'r datblygiad drwy ddefnyddio'r ardal a nodir fel Parth A. Pe byddai problem yn codi'i ben yn sgil cymeradwyo'r cais hwn byddai'r Awdurdod Priffyrdd yn adolygu'r sefyllfa ac yn ystyried gorchymyn rheoli traffig er mwyn rheoli'r parcio y tu allan i'r siop. O ran mwynderau preswyl, mae'r cynnig wedi cael ei ddiwygio yn ystod cyfnod y cais i sicrhau na fydd y datblygiad yn edrych dros yr eiddo cyfagos i gyfeiriad y de. Bydd pob ffenestr ar yr ochr ddeheuol a chefn yn defnyddio gwydr aneglur. Hefyd, mae'r

cynnig yn dderbyniol ac yn cyd-fynd â gofynion Polisi AMG 5, Deddf yr Amgylchedd (Cymru) a'r newidiadau diweddaraf i bennod 6 o Bolisi Cynllunio Cymru sy'n trafod cynnal a gwella bioamrywiaeth.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, a oedd methu â bod yn bresennol.

Roedd y datganiad yn cyfeirio at y gwrthwynebiad i'r datblygiad yn lleol a chan y Cyngor Cymuned. Mae diffyg parcio ar gyfer y datblygiad ac mae'r ymgeisydd wedi ceisio mynd i'r afael â'r mater yn y dogfennau ategol, ond nid yw trigolion yn credu bod y materion parcio wedi cael eu datrys, yn enwedig ger y siop leol. Mae'n amlwg bod diffyg cyfleusterau parcio yn yr ardal gan fod ceir yn gorfod parcio ar y stryd, a byddai'r cerbydau ychwanegol yn gysylltiedig â'r cynnig yn ychwanegu at y broblem. Nid yw'r parthau parcio a nodwyd yn realistig ac nid ydynt yn ystyried hawliau'r trigolion lleol sy'n byw yn yr ardal, sy'n cael trafferth dod o hyd i lefydd parcio gan nad oes ganddynt ddreif neu garej. Mae'r data'n dangos mai 15.36% yw canran yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal Llangoed, ac mae hyn yn uwch na'r trothwy o 15%. Dylid glynu wrth y canran o 15% ac nid ei gynyddu. Mae perygl y gallai'r datblygiad hwn osod cynsail ac y bydd nifer o geisiadau tebyg yn cael eu cyflwyno am lety gwyliau yn ardal Llangoed ac ar hyd a lled yr Ynys.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan y Cynghorydd Gary Pritchard, Aelod Lleol, a oedd methu â bod yn bresennol.

Roedd y datganiad yn nodi bod y datblygiad yng Nghapel Jerwsalem yn gwbl anaddas gan y bydd yn ychwanegu at y problemau parcio a thraffig ym mhentref Llangoed. Fel y gwelwyd yn ystod yr ymweliad safle fis diwethaf, mae'r safle gyferbyn â'r unig siop yn y pentref, sy'n brysur ofnadwy. Nid oes unrhyw lefydd parcio addas i gyfeiriad y Neuadd Bentref nac i'r cyfeiriad arall tuag at y cae pêl-droed. Roedd gan yr Adran Briffyrdd bryderon ynglyn â'r cais gwreiddiol ddiwedd 2023 ac roedd y Cynghorydd Pritchard yn ei chael hi'n anodd deall sut y mae'r cais newydd hwn yn lliniaru'r pryderon hyn a'i bod yn amlwg i bawb a oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle nad yw'r asesiad traffig yn adlewyrchu realiti'r sefyllfa. Yn ogystal â'r pryderon parcio dylid glynu wrth y trothwy o 15%, sydd wedi cael ei bennu ar gyfer unedau llety gwyliau yn yr ardal, neu bydd gennym ganran uwch o lawer yn y pen draw ac nid yw hynny'n dderbyniol i'n cymunedau.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod yn cytuno â datganiadau ei gyd-aelodau lleol. Dywedodd bod eiddo preswyl bob ochr i'r capel. Mae gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal gyda 15.36% o'r eiddo yn yr ardal naill ai'n ail gartrefi neu'n llety hunanarlwyo, sy'n uwch na'r trothwy o 15%. Fodd bynnag, nid yw'r ffigyrau hyn yn cynnwys llety AirBnB, a byddai'r canran yn uwch o lawer pe byddent wedi cael eu cynnwys. Cyfeiriodd at y problemau parcio yn y pentref a dywedodd bod yr holl barthau parcio a nodwyd, sef parthau A, B ac C, yn llawn yn ystod yr ymweliad safle, er ei bod hi ar adeg o'r dydd lle'r oedd pobl yn y gwaith. Gall y datblygiad arfaethedig olygu efallai y bydd chwe cherbyd yn ychwanegol yn yr ardal ac o bosib trelars a beiciau dŵr (jet skis). Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i ddweud bod y cais blaenorol am 4 uned wyliau wedi cael ei wrthod gan fod gorddarpariaeth o lety gwyliau yn yr ardal ac oherwydd y traffig a'r gofynion parcio ychwanegol. Dywedodd nad oedd yn deall sut y gellid

cyfiawnhau cymeradwyo’r cais y tro hwn dim ond am fod nifer yr unedau wedi lleihau o 4 i 3. Gofynnodd i’r Pwyllgor wrthod y cais gan nad yw’r ddarpariaeth parcio yn ddigonol ac oherwydd y problemau traffig yn yr ardal.

Mewn ymateb i ddatganiadau’r Aelodau Lleol, roedd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio yn derbyn bod y ddarpariaeth o lety gwyliau fymryn yn uwch na’r trothwy o 15% sydd wedi’i nodi yn y Canllaw Cynllunio Atodol yn ardal Llangoed, ond byddai gwrthod am y rheswm hwn yn debygol o arwain at apêl ac mae PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) wedi cymeradwyo ceisiadau tebyg yn y gorffennol. Roedd yn derbyn bod nifer uchel o draffig yn yr ardal a bod siop gerllaw a bod trigolion yn parcio ar y stryd, ond wrth ymweld â’r ardal roedd llefydd gwag ym mharth parcio A ac yn y maes parcio gerllaw.

Roedd y Cynghorydd Jackie Lewis yn dymuno cael gwybod pryd yr oedd yr Asesiad Rheoli Traffig wedi cael ei gynnal ac roedd o’r farn bod problemau traffig a pharcio yn yr ardal gerllaw’r datblygiad hwn ac y byddai’r galw am lefydd parcio yn cynyddu dros fisoedd yr haf, yn enwedig yn sgil y cynnydd mewn llety AirBnB. Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig bod yr Asesiad Rheoli Traffig wedi cael ei gynnal pan gyflwynwyd y cais blaenorol am 4 uned wyliau a hynny rhwng 7.00 a.m., a 9.30 a.m., a 4.00 p.m. a 8.00 p.m. Nododd bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ymweld â’r safle pan gyflwynwyd y cais a daeth i’r casgliad bod capasiti yn yr ardal i ymorol am y cerbydau ychwanegol a fyddai’n gysylltiedig â’r datblygiad hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y llety AirBnB, a all fod â mwy nag un teulu’n aros ynddynt, yn ychwanegu at y problemau parcio a thraffig. Nododd y byddai canran yr ail gartrefi a llety hunanarlwyo yn uwch o lawer na’r trothwy o 15% pe byddai’r data’n cynnwys llety AirBnB. Dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio nad oes gofyniad i gynnwys llety AirBnB yn y data ar ail gartrefi a llety gwyliau.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod ganddo bryderon y gallai’r hen Gapel ddadfeilio os na ellir dod o hyd i ddefnydd arall i’r adeilad. Mae’r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod cyfleusterau parcio digonol yn yr ardal. Cynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Nid chefnogwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams bod canran yr ail gartrefi a llety gwyliau yn yr ardal eisoes yn uwch na’r trothwy o 15% ac roedd o’r farn y byddai’r orddarpariaeth yn amlwg pe byddai’r 102 o lety AirBnB sy’n cael eu hysbysebu i’w gosod am wythnos ym mis Medi yn ardal Biwmares a Llanddona yn cael eu cynnwys yn y data. Dywedodd na fydd cartrefi ar gael i bobl leol fyw yn y pentref yn fuan iawn a bod ward Seiriol ‘dan ei sang’ o unedau gwyliau. Cynigodd y Cynghorydd Williams bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod canran y llety gwyliau yn ardal Llangoed eisoes dros y trothwy o 15%, heb gynnwys y nifer uchel o lety AirBnB sydd yn yr ardal. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd John I Jones.

Fe wnaeth y Cynghorydd Liz Wood atal ei phleidlais gan nad oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd y byddai'r datblygiad yn mynd â chanran y llety gwyliau yn ardal Llangoed y tu hwnt i'r trothwy o 15% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol (a chan nad yw niferoedd y llety AirBnB wedi eu cynnwys yn y ffigyrau llety gwyliau ac y byddai eu cynnwys yn mynd â'r ffigwr ymhell y tu hwnt i'r trothwy o 15%).

(*Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn galluogi Swyddogion i ymateb i'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.)*

7.2 FPL/2023/61 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, gwneud addasiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir yn Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

(Datganodd y Cynghorydd John I Jones ddiddordeb personol (ond nid un a oedd yn rhagfarnu) yn gysylltiedig â'r cais. Dywedodd ei fod wedi derbyn cyngor a'i fod yn gallu cymryd rhan yn y drafodaeth a'r bleidlais).

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023 penderfynodd yr Aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan eu bod o'r farn nad oeddent wedi derbyn digon o wybodaeth ynglŷn â'r cynllun draenio i'w galluogi i ddod i benderfyniad ynglŷn â'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio nad yw materion yn ymwneud â dŵr wyneb yn rhan o'r broses Cynllunio, serch hynny penderfynodd y datblygwr ddarparu'r wybodaeth yma i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad gael ei wneud. Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad pwyllgor, roedd y datblygwr wedi derbyn caniatâd SuDS (System Ddraenio Gynaliadwy) gan yr Awdurdod Lleol fel y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB). Yn dilyn trafodaethau â Dŵr Cymru a'r tîm SAB, mae'r cynllun draenio wedi cael ei ddiwygio'n foddhaol ac o ganlyniad mae'r pryderon a godwyd yn flaenorol wedi cael eu datrys. Yn y Pwyllgor a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023, penderfynodd yr aelodau wrthod y cais a'r unig reswm a roddwyd oedd nad oeddent wedi derbyn digon o wybodaeth ynglŷn â'r cynllun draenio i'w galluogi i wneud penderfyniad. Gan fod caniatâd SuDS bellach wedi'i roi gan y SAB, ystyrir fod yr unig reswm dros wrthod y cais wedi'i ddatrys ac nad oes unrhyw reswm dros gadarnhau'r penderfyniad hwnnw.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, mai'r prif reswm pam y dylid gwrthod y cais hwn yw bod y tir yn gorslyd yn yr ardal hon. Mae Grŵp Partneriaeth Llifogydd Dwyran yn cadw llygaid ar y sefyllfa'n ddyddiol ac mae mwyafrif yr aelodau'n byw ger safle Taldrwst. Dywedodd bod rhaid ystyried y pryderon sydd gan y trigolion lleol hyn, sy'n poeni y gall carthffosiaeth lifo i'w cartrefi o'r suddfannau dŵr ar y safle. Aeth ymlaen i ddweud bod Lôn Fain yn gul iawn, a bod plant ysgol o'r ystâd uwch ben safle Taldrwst yn cerdded ar hyd y lôn yma. Mae gwelededd o'r gyffordd sy'n ymuno a'r lôn tuag at Niwbwrch yn wael a bydd y ceir ychwanegol o'r datblygiad arfaethedig yn cynyddu lefel y traffig. Dywedodd y

Cynghorydd Wyn bod llethu'r ardal ac Ynys Môn gyfan â llety gwyliau yn destun pryder. Mae'r ardal eisoes yn frith o lety gwyliau; o fewn radiws o 5 milltir mae 8 datblygiad gwyliau yn ogystal â Pharc Gwyliau Plas Coch. Nododd bod rhaid ystyried y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn gysylltiedig â gwarchod yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gan fod y safle gyferbyn â'r AHNE. Rhaid hefyd ystyried ansawdd bywyd y trigolion lleol sy'n byw gerllaw gan y bydd traffig ychwanegol a llygredd sŵn yn dod o'r safle arfaethedig . Aeth ymlaen i ddweud bod pryder y bydd carthion yn gorlifo o'r safle gan fod y safle ar dir uchel ac y dylai'r suddfannau dŵr fod ar ddyfnder o 1.3m o leiaf, ond yn y lleoliad hwn mae'r creigwely ar ddyfnder o 0.8m yn unig. Byddai gan drigolion yr hawl i geisio iawndal gan y Cyngor pe byddai unrhyw lifogydd o ganlyniad i gymeradwyo'r cais hwn. Gofynnodd i'r cais gael ei wrthod er lles trigolion lleol.

Mewn ymateb i sylwadau'r Aelod Lleol, dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio mai'r prif reswm dros wrthod y cais yn y cyfarfod ar 6 Rhagfyr 2024 oedd materion draenio ac mae'r ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'r materion hyn.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol, bod nifer o resymau dros wrthod wedi cael eu codi yn y cyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023.

Fe wnaeth y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol atgoffa'r Pwyllgor bod y cais yn dod yn ôl i'r Pwyllgor yn dilyn cyfnod o gnoi cil ac mai pwrpas yr adroddiad oedd rhoi cyfle i'r Swyddogion fynd i'r afael â'r rheswm dros wrthod y cais sef nad oedd y Pwyllgor wedi derbyn digon o wybodaeth ynglŷn â'r cynllun draenio. Mae'r Awdurdod Lleol, sef y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy, wedi rhoi caniatâd SuDS i'r datblygwr erbyn hyn. Nododd na fydd y swyddogion wedi cael cyfle i ystyried unrhyw resymau eraill dros wrthod y cais.

Aeth y Cynghorydd John I Jones ymlaen i ddweud bod y fynedfa yn arwain at lôn gul iawn. Bydd lle i barcio 26 o gerbydau ar y safle a bydd y cerbydau'n teithio tuag at y gyffordd sy'n ymuno â'r ffordd fawr i Niwbwrch. Mae'n bosib y bydd rhwng 50 a 70 o bobl yn aros ar y safle ar yr un pryd. Byddai hyn gyfystyr â chynnydd o 10% ym mhoblogaeth y pentref a holodd p'un ai a oedd yr adran wedi ymgynghori â'r feddygfa leol i weld a oes gan y feddygfa gapasiti i ymdopi pe byddai angen triniaeth feddygol ar yr y bobl hyn. Aeth ymlaen i sôn am waith Grŵp Partneriaeth Llifogydd Dwyran a dywedodd bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi awgrymu bod angen rhagor o waith draenio yn yr ardal gan fod risg y gallai Afon Braint orlifo. Ar hyn o bryd mae'r risg o lifogydd sylweddol yn yr ardal yn 90%. Er ei fod yn derbyn nad yw safle Taldrwst o fewn y parth llifogydd; mae'r safle gwta 15 metr o'r parth. Mae glaw wedi cynyddu 200% eleni'n unig. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i gyfeirio at bolisïau cynllunio PCYFF 2 a PCYFF 3. Mewn perthynas â PCYFF 2 - nododd y byddai'r cais yn cael effaith andwyol ar gymdogion pe byddai'n cael ei gymeradwyo. PCYFF 3 - bydd modd gweld y safle o'r ffordd fawr yn ystod misoedd y gaeaf. PCYFF 4 - cyfeiriodd at y problemau traffig sylweddol yn yr ardal wrth i bobl ymweld â Llanddwyn yn ystod misoedd yr haf. Nid oes palmant na llwybr seiclo o'r safle i'r traeth nac atyniadau eraill yn yr ardal a bydd rhaid i'r ymwelwyr a fydd yn defnyddio'r datblygiad arfaethedig ddefnyddio eu cerbydau a fydd yn cynyddu'r traffig yn yr ardal. Aeth ymlaen i ddweud bod y safle ger yr AHNE a all gael ei chydnabod fel ardal tirwedd cenedlaethol. Mae'r Cyngor Cymuned, trigolion lleol a'r ddau Aelod Lleol yn gwrthwynebu'r cais hwn.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd Roberts at Bolisi Cynllunio Cymru, Rhifyn 12, sy'n cyfeirio ar ddŵr wyneb a newid hinsawdd; mae'r Polisi'n datgan y dylai cynigion o'r fath leihau'r risg o lifogydd. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod y polisïau cynllunio wedi cael eu hystyried a bod yr Awdurdod yn fodlon â'r wybodaeth a dderbyniwyd gan y datblygwr. Nid yw'r broses SuDS yn rhan o'r broses cynllunio ac mae adroddiad y Swyddog Cynllunio'n nodi bod y Corff Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) wedi cymeradwyo'r cynllun ar 16 Mai 2024 a bod ymgynghorwyr allanol wedi craffu ar y cynllun a gymeradwywyd.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais wedi cael ei ystyried yn flaenorol ar 6 Rhagfyr 2023 ac mai'r unig reswm dros wrthod y cais bryd hynny oedd bod yr wybodaeth ynglŷn a'r cynllun draenio yn annigonol. Mae'r unig reswm dros wrthod y cais wedi'i ddatrys erbyn hyn gan fod y cais SuDS wedi cael ei gymeradwyo. Roedd o'r farn bod y pwyllgor wedi cael digon o gyfle i nodi rhesymau eraill dros wrthod y cais ar yr adeg honno ac y gallai wynebu apêl pe byddai'n gwrthod y cais y tro hwn. Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd John I Jones bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 a PCYFF 4. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais y tro hwn yr un fath â'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar 6 Rhagfyr 2024. Awgrymodd bod y Pwyllgor yn cael cyfnod arall o 'gnoi cil' er mwyn i'r swyddogion gael cyfle i fynd i'r afael â'r rhesymau a godwyd yn y cyfarfod hwn.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans y byddai'n tynnu ei gynnig i gymeradwyo'r cais yn ôl er mwyn caniatáu cyfnod pellach o 'gnoi cil' i fynd i'r afael â'r rhesymau ychwanegol a godwyd gan y Pwyllgor. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T Ll Hughes MBE.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones bod y cais wedi cael ei ystyried ac nad oedd yn cytuno â chael cyfnod pellach o 'gnoi cil'. Ni chefnogwyd y cynnig hwn.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais i'r cyfarfod nesaf gan fod ystyriaethau materol eraill wedi eu codi mewn gwrthwynebiad i'r cais, 3 sef: byddai'r cais yn achosi niwsans i gymdogion (yn groes i bolisi PCYFF 2); y byddai'r sgrinio ar y safle yn annigonol (yn groes i bolisi PCYFF 3); y byddai'n ychwanegu'n annerbyniol i draffig lleol (yn groes i bolisi PCYFF 4) a bod y fynedfa arfaethedig yn achosi perygl i ddefnyddwyr ffordd.

7.3 FPL/2023/118 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i leoli 55 o garafanau/cabannau gwyliau sefydlog, newid defnydd yr adeilad allanol i ddarparu lle golchi dillad, derbynfa a swyddfa ynghyd ag adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio,

gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn Wern, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd barn gref y Cyngor Cymuned ynglŷn â maint y datblygiad.

Siaradwr Cyhoeddus

Fe wnaeth Mr Elfed Williams, asiant yr ymgeisydd, annerch y Pwyllgor. Dywedodd bod y Wern yn safle gwyliau sydd wedi hen ennill ei blwyf ac y byddai'r Aelodau o'r Pwyllgor a oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle wedi gweld y coed trwchus a'r waliau a'r cloddiau uchel sy'n cuddio'r safle o olwg y cyhoedd. Bydd rhagor o goed a gwrychoedd yn cael eu plannu ar hyd y fynedfa i wneud yn siŵr nad oes unrhyw fylchau a bydd y coed hyn yn denu bywyd gwyllt. Nododd na fydd unrhyw anheddau preswyl yn cael eu heffeithio ac mai dim ond caeau sydd o amgylch y safle. Mae safle bws wrth y fynedfa ac mae llwybr diogel yn arwain tuag ato, fel rhannau eraill o'r hen ffordd. Mae adroddiad y Swyddog Cynllunio yn nodi bod y cais yn cynnwys nifer o gyfraniadau technegol ac mae'r Swyddogion, Cyfoeth Naturiol Cymru a phob awdurdod arall yn fodlon â hwy. Yn ystod yr ymgynghoriad cyhoeddus cafodd aelodau Cyngor Bro Cadnant a Seiriol eu gwahodd i ymweld â'r safle ar ddau achlysur, ond ni chafwyd ymateb. Fodd bynnag, fe wnaeth y Cynghorwyr Alun Roberts a Carwyn Jones ymweld â'r safle ar y 4ydd o Hydref a cherdded o amgylch y tir. Yn dilyn ystyriaeth, dywedasant nad oedd ganddynt wrthwynebiad, a'u bod yn gwerthfawrogi'r cyfle i weld rhinweddau cudd y safle. Aeth ymlaen i ddweud bod adroddiad arbenigol sy'n cadarnhau'r angen a hyfywedd safle o'r fath. Mae llawer o gerbydau yn gyrru heibio'r safle'n gyflym, ond mae'r fynedfa a'r lleiniau gwelededd yn cydymffurfio â'r mesuriadau gofynnol, sef 215 metr i'r naill gyfeiriad. Maent yn gwbl unol â'r caniatâd a roddwyd yn ôl yn 2016 ac mae'r Adran Priffyrdd yn fodlon â hwy. Nid oes unrhyw ddamweiniau wedi bod a byddai'r Arolygydd yn cytuno pe byddai apêl. Cyfeiriodd at y ffaith nad oes effaith ar y Gymraeg gan na fydd neb yn byw ar y safle'n barhaol, dim ond ymwelwyr ar wyliau a fydd yn cyfrannu at yr economi leol. Cyfeiriodd at Amod 03 yn yr adroddiad a dywedodd bod yr ymgeisydd wedi cyfiawnhau a bodloni pob polisi perthnasol i alluogi'r Swyddogion argymell cymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod hwn yn gais cynllunio mawr, fel y soniwyd yn y cyfarfod diwethaf, a bu'n destun proses ymgynghori statudol cyn cyflwyno'r cais. Mae'r safle mewn cefn gwlad agored o dan ddarpariaethau polisi PCYFF 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol. Y brif ystyriaeth polisi ar gyfer y safle yw Polisi TWR 3 yn y CDLIC. At ei gilydd, mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisi ac mae'r rhesymau wedi cael eu nodi'n fanwl ac yn gynhwysfawr yn yr adroddiad. O dan bolisi TWR 3 caniateir datblygiadau y tu allan i Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol neu Ardaloedd Tirwedd Arbennig a dim ond os ydynt yn cydymffurfio â meini prawf (i) i (iiI). Mae Maen Prawf (i) yn nodi bod rhaid profi na fydd y cynnig yn arwain at ormodedd o safleoedd carafanau sefydlog neu safleoedd sialé neu safleoedd llety gwersylla amgen parhaol yn yr ardal leol. Er bod y cynnig yn 'ddatblygiad mawr' mae'n gydnaws â'r amgylchedd adeiledig/gorchudd tir trefol sy'n bodoli'n barod. Mae'r safle wedi'i guddio'n dda o'r A5025. Mae Maen Prawf (ii) ym mholisi TWR 3 yn mynnu y dylai'r datblygiad arfaethedig fod o ansawdd uchel o ran dyluniad, gosodiad ac edrychiad, a'i fod wedi'i leoli mewn lleoliad anymwthiol

sydd wedi'i guddio'n dda. Mae'r safle'n cael ei guddio'n dda iawn gan goetir a choed eraill o gwmpas y safle. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol wedi gweithio gyda'r ymgeisydd i sicrhau fod cynllun tirlunio effeithiol wedi'i gyflwyno a'i fod yn gynllun y gellir ei wireddu. Mae'r cynnig yn cynnwys plannu coed ar y safle, creu dôl blodau gwyllt, glaswellt amwynder, mewnlenwi gwrychoedd lle bod angen, yn ogystal â phlannu coetir helaeth mewn dwy brif ardal. Mae'r cynllun plannu'n un y gellir ei wireddu a bydd yn cael effaith gadarnhaol ar fioamrywiaeth ac ecoleg. Er y bydd rhai coed yn cael eu torri, fel y nodir yn yr Adroddiad Effaith ar Goedyddiaeth, mae'r rhan fwyaf o'r coed yma'n goed ynn sy'n dangos arwyddion o glefyd coed ynn. Bydd coed newydd yn cael eu plannu i wneud yn iawn am y coed a gollir, yn ogystal â gwaith tirlunio ar y safle. Gosodir amod ar y caniatâd i sicrhau fod manylion llawn am yr holl goed newydd yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol cyn bod gwaith yn dechrau ar y safle. Bydd yr holl fesurau lliniaru ecolegol yn cael eu cynnwys mewn amodau ac ystyrir y bydd y cynnig yn arwain at fuddiannau ecolegol cadarnhaol ar y safle. Mae Maen Prawf (iii) yn nodi y dylai'r safle fod yn agos at y prif rwydwaith ffyrdd ac y gellir darparu mynediad digonol heb amharu'n sylweddol ar nodweddion a chymeriad y dirwedd. Ceir mynediad i'r safle trwy'r fynedfa bresennol i gerbydau ac mae yna lain gweledd o 215m i'r ddau gyfeiriad. Mae angen gwneud ychydig bach o waith ar y fynedfa i sicrhau fod y lled yn 5.5m. Ni fydd y gwaith yn cael effaith andwyol sylweddol ar nodweddion a phriodweddau'r dirwedd. Bydd y datblygiad yn cael ei gysylltu â system trin carthion newydd gyda system hidlo gwely cyrs i wella ansawdd dŵr cyn ei ollwng i'r amgylchedd. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd gyda'r cais cynllunio ac ni chodwyd unrhyw bryderon. Er hyn bydd rhaid cael trwydded Amgylcheddol bwrpasol yn ychwanegol i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir. Oherwydd maint y cynnig, bydd rhaid i'r ymgeisydd wneud cais i'r Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) am ganiatâd cyn dechrau'r gwaith adeiladu.

Aeth y Rheolwr Gorfodi Cynllunio ymlaen i ddweud bod gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol ddyletswydd, yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, pan fydd yn penderfynu ar gais cynllunio, i ystyried y Gymraeg lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Caiff hyn ei gefnogi hefyd mewn Polisïau Cynllunio a nodiadau cyngor technegol cysylltiedig. Cyflwynwyd Datganiad Iaith Gymraeg i gefnogi'r cais Cynllunio. Mae Swyddog Iaith Gymraeg y Cyngor wedi darparu sylwadau ac nid oes ganddi wrthwynebiad i'r cais. Bydd rhaid i'r holl arwyddion ar y safle fod yn ddwyieithog, gan roi blaenoriaeth i'r Gymraeg, ac mae'r asiant wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â hynny. Bydd hyn yn cael ei gynnwys mewn amod i sicrhau fod y datblygiad yn cydymffurfio â'r gofyn hwn. Derbyniwyd 10 llythyr a oedd yn gwrthwynebu'r cynnig ac un o blaid yn ystod y cyfnod ymgynghori. Nid oes gan safle'r cais unrhyw gymdogion agos. Yr anheddau agosaf yw Merddyn y Groes sydd tua 305m o'r safle a Phorthdy Treffos sydd tua 320m o'r safle. Mae'r safle teithwyr tua 480m i gyfeiriad y De Orllewin. Oherwydd y defnyddiau tir a geir rhwng y safle ac eiddo preswyl cyfagos, yn ogystal â'r coetir aeddfed a'r caeau, ystyrir bod y datblygiad wedi'i leoli'n ddigon pell oddi wrth yr eiddo preswyl a ni fydd yn cael effaith andwyol ar eu mwynderau preswyl. Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol ac ar ôl ystyried yr holl ystyriaethau perthnasol a ddisgrifir yn yr adroddiad bernir ei fod yn dderbyniol. Mae safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy ac mae llwybr cyhoeddus yn croesi'r safle, gan gysylltu'r safle â Llandegfan a

Phorthaethwy. Lleolir rhwydwaith trafnidiaeth gynaliadwy gerllaw sy’n rhoi mynediad i Borthaethwy lle ceir amrywiaeth o siopau, bwytai ac atyniadau ymwelwyr. Bydd y datblygiad yn cael ei leoli ar dir isel, tir amaethyddol is-radd 3b yn bennaf yn ôl y Dosbarthiad Tir Amaethyddol, wedi’i amgylchynu gan goed a gwrychoedd. Mae cynllun tirlunio a phlannu coetir sylweddol yn rhan o’r cais a fyddai’n gwella bioamrywiaeth ac yn cuddio’r datblygiad hyd yn oed yn well o’r llwybr cyhoeddus.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, a oedd methu â bod yn bresennol.

Roedd y datganiad yn nodi bod y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn gwrthwynebu’r cais. Rhaid cael atebion i nifer o gwestiynau cyn penderfynu ar y cais. Yn gyntaf, a fydd y fynedfa o’r brif ffordd yn ddiogel wedi iddi gael ei haddasu gan y bydd rhwng 50 a 100 o geir yn mynd a dod o’r safle bob dydd ar wahanol adegau, yn cynnwys wedi iddi dywyllu. Fe all damweiniau gynyddu’n sylweddol. Mae nifer o ddamweiniau eisoes wedi digwydd ar y ffordd heibio’r safle, ac roedd un damwain angheuol nid nepell o’r fynedfa i’r safle. Bydd rhaid i’r ymwelwyr ddefnyddio eu ceir gan nad oes siopau a gwasanaethau gerllaw. Mae’r safle bws yn bell ac nid yw’r llwybr yn addas felly ni fydd modd iddynt gerdded ar y ffordd. Cafodd cais tebyg ei wrthod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a chafod yr apêl ei wrthod hefyd. Rhaid cwestiynu pam bod angen datblygiad mor fawr ac a yw’r cynnig yn gwneud y defnydd gorau o dir amaethyddol.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, ei fod wedi ymweld â’r safle â’i gyd aelod lleol, y Cynghorydd Alun Roberts, ar ôl cael gwahoddiad i edrych ar y cynlluniau a’r safle'r llynedd. Fodd bynnag, roedd yn dymuno cywiro sylwadau’r Asiant nad oedd ganddynt wrthwynebiad i’r cais a’u bod wedi dweud eu bod yn ei gefnogi. Dywedodd bod gan y Cyngor Cymuned bryderon a holwyd yr ymgeisydd yn ystod yr ymweliad safle ynglŷn â’i fwriad a phryd y bydd y safle’n barod, a’r cynllun buddsoddi pe byddai’r cais yn cael ei gymeradwyo. Roedd yn derbyn bod y safle wedi cael ei guddio’n dda, fodd bynnag roedd yn cwestiynu pam fod angen 55 o garafanau ac a fyddai safle o’r fath yn gynaliadwy.

Dywedodd y Cynghorydd Alwen Watkin bod ganddi bryderon ynglŷn â’r fynedfa i’r safle a’r ffaith nad oes palmant, dim ond llain werdd, ar hyd y ffordd tuag at Borthaethwy. Dywedodd bod llawer o draffig ar yr A5025 a bod ceir yn teithio’n gyflym. Roedd yn cwestiynu pam bod angen 55 o garafanau ac yn poeni am effaith y datblygiad ar yr iaith Gymraeg yn lleol. Roedd y Cynghorydd Watkin hefyd yn cwestiynu diffiniad yr adran o bolisi TWR 3 yn gysylltiedig â gormodedd o ddatblygiadau tebyg yn lleol gan fod nifer o ddatblygiadau tebyg ar Ynys Môn, yn enwedig ar hyd yr arfordir.

Mewn ymateb, cyfeiriodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio at y sylwadau ynglŷn â’r fynedfa a nododd bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi bod yn rhan o‘r ymgynghoriad ac nad oedd ganddynt wrthwynebiad gan fod llain welededd o 215 metr i’r naill gyfeiriad yn dderbyniol ar gyfer y safle hwn. Mewn perthynas â’r angen, dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod achos busnes cadarn wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais a bod asiantaethau eraill yn cefnogi’r cynllun. Nododd bod yr Uned Polisi

Cynllunio wedi bod yn rhan o’r ymgynghoriad a’u bod yn fodlon bod y cynllun yn cydymffurfio â’r holl bolisïau cynllunio perthnasol.

Roedd y Cynghorydd R Ll Jones yn dymuno cael gwybod faint o goed fyddai’n cael eu torri ac effaith hynny ar gynefinoedd. Er ei fod yn derbyn y bydd nifer o goed newydd yn cael eu plannu ar y safle, dywedodd y bydd yn cymryd amser iddynt aeddfedu. Nododd bod y Cyngor yn anelu i fod yn gyngor net sero erbyn 2030 a’i bod hi’n bwysig bod adroddiadau’n nodi effaith datblygiadau o’r fath ar yr amgylchedd. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i sôn am effaith y datblygiad ar y Gymraeg. Dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi ymrwymo i blannu gwrychoedd a choed ar y safle a fydd yn sicrhau gwelliannau i fioamrywiaeth. Mewn ymateb i’r sylw ynglŷn ag effaith y cynnig ar y Gymraeg, unwaith eto dywedodd bod Datganiad Iaith Gymraeg wedi cael ei gyflwyno gyda’r cais a bod Ymgynghorydd Iaith Gymraeg y Cyngor wedi bod yn rhan o’r broses ymgynghori ac na chodwyd unrhyw bryderon ynglŷn ag effaith negyddol y cynnig ar y Gymraeg.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams hefyd yn poeni am y fynedfa i’r safle gan fod llawer o draffig ar yr A5025. Mae ceir yn teithio’n gyflym yn y fan yma ac mae nifer o ddamweiniau wedi bod dros y blynyddoedd, un neu ddau ohonynt yn angheuol yn anffodus. Cyfeiriodd at gais tebyg yn ardal Caergeiliog a wrthodwyd rai blynyddoedd yn ôl oherwydd bod y safle’n anghynaladwy. Dywedodd ei fod yn cael trafferth deall pam fod y Swyddog yn argymell cymeradwyo’r cais gan nad oes llwybr na phalmant i’r safle bws na’r cyfleusterau ym Mhorthaethwy.

Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig bod y canllawiau perthnasol yn nodi bod gwelededd o 215m yn ddigonol ar gyfer priffyrdd â therfyn cyflymder o 60mya. Nid oedd y damweiniau a’r ddamwain angheuol yn gysylltiedig â'r fynedfa i’r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Jackie Lewis bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gwrthod am nad ydi’r fynedfa’n addas ar gyfer datblygiad mor fawr, a chan nad yw mewn lleoliad cynaliadwy. Eiliwyd y cynnig i wrthod y cais gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Yn dilyn y bleidlais roedd 5 o blaid cymeradwyo’r cais a 6 yn erbyn:-

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan yr ystyriwyd nad yw’r fynedfa i’r lleoliad yn ddigonol i wasanaethu datblygiad o’r maint hwn a chan nad yw’r datblygiad mewn lleoliad cynaliadwy.

(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio yn awtomatig i’r cyfarfod nesaf er mwyn galluogi Swyddogion i ymateb i’r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.)

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw faterion o’r fath yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw faterion o’r fath yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Ni ystyriwyd unrhyw faterion o’r fath yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 DEVELOPMENT PROPOSALS SUBMITTED BY COUNCILLORS AND OFFICERS

Ni ystyriwyd unrhyw faterion o’r fath yn y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/339 – Cais llawn ar gyfer newid dyluniad yr adeilad a chais ôl-weithredol ar gyfer gosod cyfleuster parod i drin carthffosiaeth yn y storfa gychod ar dir ger Lane Ends, Llaneilian

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon am orddatblygu a phryderon lleol am y cais .

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd **Mr Dafydd Griffiths**, a oedd yn cynrychioli Cyngor Cymuned Llaneilian, **yn erbyn** y cais. Dywedodd nad oedd gan y Cyngor Cymuned wrthwynebiad i’r cais gwreiddiol i godi storfa gychodd i’w defnyddio’n gysylltiedig â’r eiddo domestig yn Lane Ends. Roedd yr adeilad i fod yn adeilad o ansawdd uchel gyda storfa gychod deulawr a gweithdy a lle storio uwch ben. Pan adeiladwyd yr adeilad nid oedd yn edrych fel ‘storfa gychod’ o gwbl ac roedd yn edrych yn wahanol iawn i’r cynlluniau a ganiatawyd yn wreiddiol. Mae’r Cyngor Cymuned wedi gwrthwynebu’r ddau gais a gyflwynwyd i gadw’r newidiadau. Cyflwynodd y Cyngor Cymuned sylwadau i PEDW (Penderfyniadau Cynllunio ac Amgylchedd Cymru) fel rhan o’r broses apêl. Gwrthodwyd apêl yr ymgeisydd i gadw’r newidiadau i’r cais cynllunio gwreiddiol. Ar ôl derbyn y cais cynllunio hwn i newid y dyluniad fe aeth y Cyngor Cymuned ati i baratoi dwy ddogfen fanwl. Roedd yr ail ddogfen yn cael ei defnyddio i ddiweddaru’r gyntaf wrth i fwy o wybodaeth ddod i law. Roedd y ddogfen yn cynnwys sylwadau, gwrthwynebiadau i rai agweddau penodol, newidiadau a oedd yn dderbyniol, dau amod i’w hystyried, a cheisiadau’n gofyn am eglurhad a sicrwydd. Gofynnodd y Cyngor Cymuned pe byddai modd i’r holl sylwadau a dderbyniwyd mewn ymateb i’r cais gael eu rhannu’n llawn â’r Pwyllgor Cynllunio, yn hytrach na dim ond crynodeb. Roedd y Cyngor Cymuned yn deall nad yw hyn yn digwydd fel arfer a bod aelodau’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cael gweld crynodeb o’r sylwadau yn y pecyn adroddiadau. Fel ymgynghorai statudol mae’r Cyngor Cymuned yn siomedig nad

yw'r Pwyllgor Cynllunio wedi cael gweld y ddogfen yn llawn. Mae'r Cyngor Cymuned yn poeni am ddwy agwedd yn gysylltiedig â'r newidiadau i ddyluniad yr adeilad – yr ardal storio cychod a'r ramp i'r adeilad. Er bod crynodeb cyffredinol y Cyngor Cymuned yn nodi'r materion a'r sylwadau a godwyd nid yw'n cynnwys agwedd bwysig ar ymateb y Cyngor Cymuned i'r ardal storio cychod. Mae ymateb ffurfiol y Cyngor Cymuned i'r Cais Cynllunio yn nodi:- "Yn weledol roedd cael prif ddrws mor fawr a llydan i'r storfa gychod yn elfen bwysig o'r cais gwreiddiol. Mae'r Cyngor Cymuned o'r farn nad yw'n dderbyniol, yn weledol nac yn ymarferol, lleihau maint y drws a chael gwared ar y gofod am y rhesymau a amlinellwyd gan yr arolygydd cynllunio yn ystod yr apêl."

Nid yw'r crynodeb yn nodi bod y Cyngor Cymuned wedi dyfynnu o ddogfen penderfyniad apêl PEDW i gefnogi gwrthwynebiad y Cyngor Cymuned mewn perthynas â'r elfen hon. Mae'r Cyngor Cymuned o'r farn y dylai'r Swyddogion a'r Pwyllgor Cynllunio roi cryn bwys ar sylwadau Arolygydd PEDW, Claire MacFarlain, ynglŷn â'r effaith y byddai lleihau maint y drws a chael gwared ar y gofod yn ei gael ar allu'r ymgeisydd i ddefnyddio'r adeilad fel storfa gychod yn y dyfodol. Mae'r hanes cynllunio yn gysylltiedig â'r safle hwn yn cynnwys ceisiadau a phenderfyniadau apêl blaenorol ac mae'n bwysig bod cysondeb wrth wneud penderfyniadau. Mae'r Cyngor Cymuned o'r farn y dylai aelodau'r Pwyllgor Cynllunio gael gweld copi o ddogfen penderfyniad apêl PEDW fel eu bod yn gyfarwydd â'i chynnwys cyn dod i benderfyniad. Yn olaf, mae'r Cyngor Cymuned wedi dod yn ymwybodol o wybodaeth bellach ynglŷn â'r fynedfa i'r storfa gychod. Mae'r Swyddog Cynllunio yn nodi yn y pecyn adroddiadau: "Mae lefelau'r safle ar y cynllun safle arfaethedig yn dangos gwahaniaeth o 150mm mewn uchder rhwng lefel orffenedig llawr yr adeilad a'r safle cyfagos, ac mae'r safle'n gostwng yn raddol ym mhob cyfeiriad ymhellach oddi wrth yr adeilad. Ni ystyrir y bydd y step 150mm o uchder yn effeithio ar ddefnydd yr adeilad, ac mae'r ymgeisydd yn cynnig defnyddio ramp dros dro i gael mynediad. Defnydd anfynych fydd yn cael ei wneud o'r adeilad felly ystyrir bod hyn yn briodol a bydd yn caniatáu i'r adeilad gael ei ddefnyddio at y diben a fwriadwyd, sef storio cychod". Mae'r Cyngor Cymuned yn gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio ohirio ei benderfyniad hyd nes y bydd yr aelodau'n gyfarwydd â'r holl wybodaeth.

Siaradodd **Mr Dafydd Jones,** Asiant yr Ymgeisydd, o blaid y cais, a chyfeiriodd at y cais gwreiddiol a gymeradwywyd yn 2019, cyfeirnod 24C352, a oedd wedi'i gyflwyno gan y perchennog gwreiddiol. Y defnydd a gafodd ei gymeradwyo bryd hynny oedd newid defnydd y padog i dir preswyl a chodi storfa gychod/garej a gweithdy. Ers i'r tir newid dwylo mae'r perchnogion newydd wedi cyflwyno ceisiadau cynllunio i newid edrychiad a gosodiad mewnol yr adeilad a chynnwys ystafell cawod a thoiled yn ogystal â gosod tanc trin carthion preifat fel y gallant wneud defnydd gwell a mwy cyffyrddus o'r adeilad. Pwysleisiodd nad yw'r ymgeiswyr erioed wedi ceisio newid defnydd yr adeilad mewn unrhyw gais cynllunio a'u bod yn bwriadu parhau i ddefnyddio'r adeilad fel storfa gychod a gweithdy. Nid yw'r ymgeiswyr wedi cynnig newid maint allanol na chyfaint yr adeilad mewn unrhyw gais cynllunio chwaith. Maent o'r farn bod ychwanegu ystafell ymolchi a thoiled yn dderbyniol gan nad ydy'r cyfleusterau cyhoeddus gerllaw ar agor drwy gydol y flwyddyn. Mae'r tanc trin carthion preifat sydd wedi ei gynnwys fel rhan o'r cais cynllunio o'r math lleiaf sydd ar gael ar y farchnad o ran maint a chynhwysedd. Gan y bydd yr ymgeiswyr yn defnyddio cychod ac ati ar y môr gyferbyn â'r safle

byddant angen lle i ymolchi ar ôl dod allan o’r dŵr. Ers i’r pryderon ynglŷn â’r defnydd a’r newidiadau i’r adeilad ddod i’r amlwg maent wedi gweithio’n agos gyda’r adran gorfodaeth cynllunio a’r swyddogion cynllunio i geisio dod i ddatrysiad boddhaol ar gyfer yr adeilad. Nod y cydweithrediad hwn yw sicrhau bod yr adran cynllunio yn hapus bod yr adeilad yn cael ei adeiladu mor agos â phosibl i’r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol ac mai dim ond fel storfa gychod a gweithdy y bydd yr adeilad yn cael ei ddefnyddio. Mae pryderon wedi cael eu codi gan y Cyngor Cymuned ynglŷn â’r defnydd a fydd yn cael ei wneud o’r adeilad, maint y tanc trin carthion preifat a nifer y llefydd parcio ar gyfer yr adeilad. Mae’r ymgeiswyr yn deall yn llwyr na ddylent ddefnyddio’r adeilad fel unrhyw beth ar wahân i storfa gychod a gweithdy, mae’r tanc trin carthion o’r math lleiaf sydd ar gael ar y farchnad, mae’r llefydd parcio wedi cael eu symud ac mae’r gris isaf yn angenrheidiol i atal dŵr wyneb rhag mynd i mewn i’r adeilad gan ei fod ar yr arfordir. Mae dyfnder yr adeilad, 5.3 metr, yn golygu mai dim ond dingis, cychod rib a chaiacau fydd yn gallu cael eu cadw yn yr adeilad ac felly nid oes angen drysau mawr. Bydd offer hwylio arall yn cael ei storio yn y storfa gychod hefyd. Mae angen digon o le i droi cychod ar drelar ac i barcio’r trelar ar y safle pan na fydd yn cael ei ddefnyddio. Mae’r adran gorfodaeth cynllunio a’r adran cynllunio o’r farn bod hyn yn foddhaol ac maent yn argymell cymeradwyo’r cais. Mae’r ymgeiswyr wedi derbyn cyngor ac maent yn deall y bydd yr adran gorfodaeth cynllunio’n cyflwyno rhybudd pe byddent yn defnyddio’r adeilad fel unrhyw beth ar wahân i storfa gychod a gweithdy. Maent hefyd yn deall pe baent yn cyflwyno cais cynllunio yn y dyfodol i ddefnyddio’r adeilad fel unrhyw beth ar wahân i storfa gychod a gweithdy, y byddai’r cais yn cael ei wrthod. Mae’r ymgeiswyr yn ymwybodol eu bod wedi gwneud camgymeriad drwy osod drysau a ffenestri gwydr yn yr adeilad. Maent wedi cyflwyno cais cynllunio digon teg i newid edrychiad allanol yr adeilad fel ei fod yn debycach i’r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol a chynnwys ystafell ymolchi yn yr adeilad. Maent wedi disgyn ar eu bai ac wedi gweithio’n agos â’r adran cynllunio a’r adran gorfodi cynllunio i ddod i ddatrysiad rhesymol.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais yn ymwneud ag adeilad deulawr sydd wedi’i leoli ar ddarn o dir i’r gorllewin o’r annedd a elwir yn Lane Ends, ar gyrion anheddle Llaneilian. Rhoddwyd caniatâd ar gyfer y storfa gychod yn 2019 er na chafodd ei adeiladu’n unol â’r cynlluniau a gymeradwywyd. Yn dilyn ymchwiliad gorfodi a arweiniodd at gyflwyno Hysbysiad Tor Amod, cyflwynwyd cais diwygiedig mewn ymgais i reoleiddio’r newidiadau. Fodd bynnag gwrthodwyd y cais. Apeliwyd yn erbyn y penderfyniad ond cafodd yr apêl ei wrthod.

Mae’r cais presennol yn ceisio newid dyluniad allanol yr adeilad i adlewyrchu’r adeilad pwrpasol a gymeradwywyd yn wreiddiol ar y safle. Bydd amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd i sicrhau bod yr holl waith adeiladu’n cael ei gwblhau cyn pen dwy flynedd. O ran effaith y cynnig ar fwynderau preswyl, mae’r egwyddor o ddatblygu storfa gychod ar y safle eisoes wedi cael ei sefydlu. Bydd yn dal i gael ei ddefnyddio fel storfa gychod ac ni fydd yn cael dim mwy o effaith na’r hyn a ganiatawyd yn flaenorol. Hefyd, ni dderbyniwyd unrhyw wrthwynebiad wrth hysbysebu’r cynnig. O ran priffyrdd nid oes gan yr Adran Briffyrdd unrhyw wrthwynebiad i’r newidiadau arfaethedig i’r fynedfa i gerbydau. Bydd y newidiadau’n gwella’r fynedfa ac yn darparu lle parcio newydd ar y safle. Yn sgil y cyngor diweddaraf ym Mhennod 6 ym Mholisi Cynllunio Cymru mae’r cais yn cynnig

gwelliannau bioamrywiaeth a bydd amodau’n cael eu gosod i sicrhau bod y mesurau ecolegol a gwaith tirweddu’n cael eu cwblhau cyn dechrau defnyddio’r adeilad ac yn ystod y tymor plannu cyntaf, yn y drefn honno. Hefyd, bydd amod yn cael ei gosod i sicrhau bod yr adeilad yn cael ei ddefnyddio fel storfa gychod at ddefnydd preifat yn unig. Argymhellir bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Aled M Jones, Aelod Lleol, bod pryder mawr ynglŷn â’r cais yn ardal Llaneilian gan nad yw’n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd ac y gallai gael ei ddefnyddio fel anecs preswyl yn y dyfodol. Er ei fod yn derbyn y bydd amodau ynghlwm ag unrhyw ganiatâd, gofynnodd i’r Pwyllgor ohirio’r cais i roi cyfle iddynt weld yr holl wybodaeth cyn dod i benderfyniad ffurfiol yn unol â chais y Cyngor Cymuned. Nododd bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl i gadw’r ffenestri a bod y cais hwnnw wedi cael ei wrthod.

Dywedodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod yr Adain Gorfodi Cynllunio wedi bod ar flaen y gad ers i’r cais ôl-weithredol gael ei gyflwyno. Nododd bod clai wedi cael ei dynnu o’r safle a’i symud i’r traeth yn anghyfreithlon. Roedd rhaid cymryd camau gorfodi i ddelio â’r gwastraff yn briodol. Daeth yr Awdurdod Cynllunio i wybod nad oedd yr addasiadau i’r adeilad yn unol â’r cynlluniau a ganiatawyd a chyhoeddwyd hysbysiad tor amod. Apeliodd yr ymgeisydd yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod, ond fe wnaeth yr Arolygiaeth Cynllunio, PEDW, wrthod apêl yr ymgeisydd i gadw’r addasiadau. Mae’r cais sydd gerbron y Pwyllgor yn debyg i’r cais a gymeradwywyd yn wreiddiol. Mae’r ymgeisydd yn ceisio newid dyluniad yr adeilad, fel ei fod yn edrych yn debycach i storfa gychod. Mae lefelau’r safle ar y cynllun safle arfaethedig yn dangos gwahaniaeth o 150mm mewn uchder rhwng lefel orffenedig llawr yr adeilad a’r safle cyfagos, ac mae’r safle’n gostwng yn raddol ym mhob cyfeiriad ymhellach oddi wrth yr adeilad. Dywedodd bod y fynedfa newydd yn dderbyniol yn ôl yr Awdurdod Priffyrdd, ac bernir y bydd cynyddu lefelau’r safle yn sicrhau mynediad digonol i’r storfa gychod.

Dywedodd y Cynghorydd Derek Owen, Aelod Lleol, y dylid gwrando ar bryderon y Cyngor Cymuned cyn dod i benderfyniad ynglŷn â’r cais.

Cynigodd y Cynghorydd Liz Wood bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn rhoi cyfle i’r Pwyllgor ddarllen adroddiad PEDW. Eiliwyd y cynnig i ohirio’r cais gan y Cynghorydd Robert Ll Jones.

PENDERFYNWYD gohirio’r cais er mwyn galluogi’r Pwyllgor i weld adroddiad PEDW cyn gwneud penderfyniad.

12.2 FPL/2024/43 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i greu estyniad i'r fynwent bresennol ym Mynwent Y Rhyd, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y safle ym meddiant y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y safle gerllaw’r fynwent a’r ffin ddatblygu, a bod y cais yn addas o ran ei faint a’i natur a’i bod hi’n hawdd cyrraedd

y safle ar droed, beic a chludiant cyhoeddus, ac felly mae'n cydymffurfio â'r darpariaethau ym meini prawf Polisi ISA 2 sef y prif bolisi i'w ystyried mewn perthynas â'r cais hwn. Cydnabyddir bod y safle'n dir amaethyddol Gradd 3a, serch hynny mae'r angen ar gyfer y datblygiad yn drech na'r ystyriaethau amaethyddol gan nad oes llawer o blotiau claddu ar ôl yn y fynwent.

Cynigodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo, ac eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Liz Wood.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 VAR/2024/26 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amodau (03) (Ecolegol), (05) (Dylunio tirlunio) a (09) (Cynlluniau Cymeradwy) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2023/141 (newid defnydd Eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Defnydd Dosbarth C3) ac un eiddo llety gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej) er mwyn caniatáu diwygio lleoliad y sied sydd a ganiatawyd a thorri coed y tu ôl i'r adeilad yn Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio gan fod y cais Cynllunio gwreiddiol FPL/2023/141 wedi cael ei gymeradwyo ganddo.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod yr adroddiad coedyddiaeth a gyflwynwyd gyda'r cais cynllunio yn datgan bod nifer o'r coed yn goed sydd wedi aildyfu a'u bod mewn cyflwr gwael. Mae'r Ecolegydd hefyd wedi cadarnhau bod cael gwared ar ddwy goeden yng nghefn y safle yn annhebygol o gael effaith andwyol sylweddol yn yr hirdymor ar statws gwarchodaeth ffafriol yr ystlumod yn yr ardal. Mae'r ymgeiswyr hefyd yn gofyn am ganiatâd i ddiwygio amod (09) o'r cais a gymeradwywyd yn flaenorol er mwyn symud y garej / sied 1 metr tua'r ffin ddwyreiniol a deheuol. Mae'r garej yn llai ac yn mesur 4m x 7m, gydag ôl troed o 28 metr sgwâr y hytrach na 30.2 metr sgwâr. Mae'r cais yn cynnig plannu gwrych ychwanegol ynghyd â gosod dau focs ystlumod a dau focs adar ar y sied / garej.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd John I Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi eu cynnwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 FPL/2023/181 - Cais llawn ar gyfer codi 6 uned breswyl ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Shirehall, Lôn Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelodau Lleol oherwydd pryderon yn lleol ynglŷn â gorddatblygu yr angen am yr unedau hyn, diffyg pario a'r fynedfa i'r safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Geraint Bebb ac Aelod Lleol am Ymweliad Safle oherwydd pryderon yn lleol ynglŷn â'r fynedfa gul i'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle'n cael ei gynnal ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John I Jones.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.5 FPL/2024/64 – Cais lawn i ddymchwel yr annedd presennol ynghyd â chodi annedd newydd a chadw'r fynedfa newydd i gerbydau yn Nhyddyn Dylifws, Tynygongl

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ar effaith y cynnig ar eiddo preswyl, ei effaith weledol, a maint yr annedd arfaethedig.

Gofynnodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.6 HHP/2024/56 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn 2 Saith Lathen, Tŷ Croes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â pharcio, adeiladu dros ddraeni a gorddatblygu'r safle.

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelodau Lleol, y Cynghorwyr Neville Evans a Douglas M Fowlie wedi gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE bod ymweliad safle'n cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.7 FPL/2024/40 – Cais llawn ar gyfer lleoli cynwysyddion storio ar yr iard ar dir yng Nghlwb Golff Ynys Môn, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr.

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

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelodau Lleol, y Cynghorwyr Neville Evans a Douglas M Fowlie wedi gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod ymweliad safle'n cael ei gynnal ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.8 FPL/2024/60 – Cais llawn ar gyfer lleoli caban lluniaeth yng Nghae Pêl Droed Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan mai'r Awdurdod Lleol sy'n berchen ar y safle.

Adroddodd y Rheolwr Gorfodi Cynllunio bod y cais hwn i osod cynhwysydd ar safle Clwb Pêl-droed Bae Trearddur i'w ddefnyddio fel caban bwyd a diod yn dderbyniol o ran maint, bydd yn integreiddio gyda'r pafiliwn sydd ar y safle ac ni fydd yn cael effaith negyddol ar yr hyn sydd o'i gwmpas a'r amgylchedd naturiol gan y bydd ei orffeniad o ansawdd dda. Bydd yn darparu cyfleusterau bwyd a diod i'r bobl sy'n defnyddio'r cae pêl-droed a bydd yn darparu gwelliannau bioamrywiaeth ac yn cydymffurfio â'r holl bolisïau perthnasol. Bydd dau focs adar yn cael ei osod ar y cynhwysydd a bydd unrhyw oleuadau allanol yn cydymffurfio â'r gofynion awyr dywyll.

Cynigodd y Cynghorydd T Ll Hughes MBE bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd John I Jones.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog ac yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad.

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD