

Y PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod rhithwir a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf, 2022

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen P. Watkin, Robin Williams Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Paul Ellis (cais 7.6) Dyfed Wyn Jones (cais 7.7) Llinos Medi (cais 7.3), Alun Mummery (ceisiadau 7.7 a 12.4), Dafydd Rhys Thomas (ceisiadau 7.4 a 7.10)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ) Uwch Swyddog Cynllunio (CR) Uwch Swyddog Cynllunio (JBR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (WIH) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Robert Llewelyn Jones, Liz Wood
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Diogelu'r Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Prif Swyddog Cynllunio (DFJ) (o 2:00 y.p.), Rheolwr Systemau Busnes (EW)

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd ymddiheuriadau am absenoldeb fel y rhestrir uchod.

2. DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r canlynol ddatgan diddordeb -

Bu i'r Cynghorydd Dafydd Roberts ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.2 ar yr agenda.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.5 ar yr agenda.

Ar ôl holi a chael cyngor gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, bu i'r Cynghorydd Ken Taylor hefyd ddatgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.5 ar yr agenda.

Bu i'r Cynghorydd Llinos Medi (nad oedd yn aelod o'r Pwyllgor ond a oedd yn bresennol fel Aelod Lleol) ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 7.1 ac nid oedd yn bresennol pan drafodwyd y mater.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithwir blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd ar 15 a 29 Mehefin, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 7.9 a 12.5

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Dim un i'w ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 OP/2021/10 – Cais amlinellol ar gyfer codi 10 annedd gyda mynediad cysylltiedig, ffordd fynediad fewnol a lle parcio ynghyd â manylion llawn am y mynediad a'r cynllun ar dir ger Tyn y Ffynnon, Llannerch-y-medd

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan gyn-Aelod Lleol oherwydd pryderon trigolion ac aelodau'r Cyngor Cymuned am y posibilrwydd o gollu llefydd parcio sydd ar gael yn barod.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedyn ar 22 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Bu Sioned Edwards, Cadnant Planning yn annerch y cyfarfod i gefnogi'r cais gan ddweud y byddai'r datblygiad arfaethedig ar gyfer 10 annedd yn helpu i ateb y galw am dai ar yr Ynys yn lleol; byddai dwy o'r 10 uned yn fforddiadwy a byddent ar gael i bobl leol yn unig a byddent yn aros felly am byth. Mae safle'r cais wedi'i ddynodi ar gyfer tai o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n golygu bod yr egwyddor o ddarparu datblygiad preswyl ar y safle wedi'i hystyried a'i derbyn. Mae'r cais yn cynnig cymysgedd o gartrefi i ddenu teuluoedd, cyplau a phobl hŷn gyda thai a byngalos. Mae'r cymysgedd tai arfaethedig wedi'i asesu ac mae'n dderbyniol i Wasanaeth Tai'r Cyngor. Er bod y cynllun gwreiddiol wedi bod ar gyfer 16 o unedau preswyl, dywedodd Sioned Edwards ei fod wedi dod i'r amlwg yn ystod ymgynghoriad â Dŵr Cymru yn ystod y cam cyn ymgeisio mai dim ond 10 uned allai gael eu codi yno oherwydd rhwydwaith trin dŵr yr ardal. Y prif fater arall a gododd oedd colli'r llefydd parcio anffurfiol a oedd ar gael i drigolion lleol ar y ffordd o flaen y safle, ac effaith hynny arnynt. Drwy gydol y broses mae'r ymgeisydd a'r asiant wedi ceisio gweithio gyda'r Cyngor Cymuned a'r Gwasanaeth Priffyrdd i wneud newidiadau i'r cais er mwyn darparu llefydd parcio ar gyfer trigolion Llannerch-y-medd sy'n parcio ar hyd blaen y safle ar hyn o bryd. Dylid nodi nad manau parcio ffurfiol yw'r rhain a bod y ceir hynny wedi'u parcio ar ochr y ffordd ar hyn o bryd. Mae'r cais bellach wedi'i ddiwygio i ddarparu 12 lle parcio ffurfiol ar y safle yn lle'r llefydd parcio anffurfiol a gollwyd o flaen y safle. Un cais hwyr a wnaed gan y Gwasanaeth Priffyrdd yw bod 3 o'r manau parcio yn cael eu symud yn nes at y briffordd; fodd bynnag, nid yw hyn yn bosibl heb gael effaith niweidiol ar leoliad gweddill y safle. Gwnaed pob ymdrech i wella'r sefyllfa o ran parcio i drigolion presennol ac ni all yr ymgeisydd wneud mwy yn hyn o beth. Mae'r cais yn cynnig gwelliant ar y sefyllfa bresennol i drigolion a defnyddwyr y ffordd ac ystyrir bod y cais yn dderbyniol o ran parcio a diogelwch ar y ffyrdd. Gobeithio felly y bydd y Pwyllgor yn gallu cefnogi'r cais.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr egwyddor o ddarparu datblygiadau preswyl ar y safle hwn wedi'i hasesu a'i hystyried yn dderbyniol ac mai'r prif fater arall oedd darparu llefydd parcio. Roedd y manylion gwreiddiol a gyflwynwyd i'w cymeradwyo yn darparu ar gyfer cyfanswm o 21 o lefydd parcio ar draws unedau preswyl ar y safle. Yn dilyn sylwadau a wnaed gan y Gwasanaeth Priffyrdd, diwygiwyd y cynllun i ddarparu cyfanswm o 22 o lefydd yn gysylltiedig â'r unedau preswyl gyda 6 lle arall i ymwelwyr ar y safle. Diwygiwyd ffin y safle ar hyd y B1152 hefyd er mwyn caniatáu 6 lle parcio arall ar hyd y ffordd. Ystyrir bod hyn yn welliant sylweddol gan ei fod yn creu manau parcio pwrpasol tra bod ceir wedi'u parcio ar y briffordd ar hyn o bryd. Mae'r gostyngiad yn nifer yr unedau ar y safle o ganlyniad i bryderon a godwyd gan Dŵr Cymru am gapasiti rhwydwaith draenio'r ardal i ddarparu ar gyfer yr 16 uned wreiddiol wedi caniatáu i'r ymgeisydd fynd i'r afael â'r pryderon parcio a godwyd ac ystyrir bod y cais bellach yn darparu nifer priodol o lefydd parcio. Mae trafodaethau helaeth wedi'u cynnal i geisio lliniaru'r effeithiau ar barcio. Dylid nodi bod parcio'n broblem ar hyn o bryd ac y bydd y sefyllfa'n cael ei gwella yn hytrach na'i gwaethygu gan y datblygiad arfaethedig yn sgil ymdrechion yr ymgeisydd i ddarparu manau ychwanegol. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Wrth gydnabod ymdrech yr ymgeisydd i gynnal trafodaethau gyda'r Gwasanaeth Priffyrdd i ddatrys y materion parcio sy'n codi mewn cysylltiad â'r cais - ac roedd yn ddiolchgar am hyn - er hynny, dywedodd y Cynghorydd Jackie Lewis yr hoffai weld y Gwasanaeth Priffyrdd yn parhau â'r trafodaethau hynny gyda'r Cyngor Cymuned mewn perthynas â materion parcio parhaus mewn ystadau eraill yn Llannerch-y-medd yn ogystal â'r peryglon a achosir gan draffig trwm yn yr ardal. Yn yr un modd, tynnodd y Cynghorydd Ken Taylor sylw at barcio a thraffig fel problemau sy'n codi dro ar ôl tro sy'n effeithio ar y rhan fwyaf o gymunedau ar yr Ynys. Mynegodd werthfawrogiad o ymdrechion yr ymgeisydd yn yr achos hwn ac fel y Cynghorydd Roedd Jackie Lewis, roedd yn awyddus i'r ddeialog â'r Cyngor a'r Cyngor Cymuned barhau i fwrw ymlaen â materion.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio a geir ynddo a chwblhau cytundeb Adran 106 i sicrhau rhwymedigaethau o ran darparu tai fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at ddarparu manau chwarae addas oddi ar y safle yn lle darpariaeth uniongyrchol o fewn y safle datblygu.

7.2 FPL/2021/370 – Cais llawn am newidiadau i'r caniatâd cynllunio rhif FPL/2019/212 ar gyfer addasu'r adeilad allanol yn llety gwyliau yn Chwarelau, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd oedd bod y trefniadau parcio yn anaddas – ystyrir bod y trefniant parcio newydd yn beryglus heb unrhyw le i droi o fewn y safle ac mae man pasio ar gornel beryglus lle nad oes modd gweld. Ystyrir bod y cynllun parcio a gymeradwywyd yn flaenorol a'r trefniant ar gyfer y man pasio yn fwy diogel ac yn fwy derbyniol.

Ar ôl datgan diddordeb personol ac un oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais hwn, gadawodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cyfarfod tra bod y cais yn cael ei drafod a'r aelodau'n dod i benderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod yr ardal barcio a'r man pasio arfaethedig yn dderbyniol o ystyried lefel bresennol y traffig sy'n

defnyddio'r ffordd un trac yn ogystal â'r defnydd arfaethedig o'r man pasio. Ystyrir nad yw'r ffactorau hyn yn cyfiawnhau gwrthwynebu lleoliad y man pasio a adeiladwyd. Yn seiliedig ar farn broffesiynol y Swyddog Priffyrdd bod y cais yn dderbyniol mewn perthynas â'r angen a nodwyd yn y cais cynllunio blaenorol, yr un yw'r argymhelliad, sef cymeradwyo'r cais.

Tynnodd y Rheolwr Rheoli Datblygu sylw at y ffaith, pe bai'r Pwyllgor yn bwriadu cadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod, yn groes i argymhelliad y Swyddog, fod gan yr ymgeisydd hawl i apelio yn erbyn y penderfyniad ac os yw'n llwyddiannus gallai hawlio costau yn erbyn y Cyngor os bernir bod y penderfyniad yn afresymol.

Wrth gadarnhau nad oedd ganddo wrthwynebiad i'r newidiadau arfaethedig i'r adeilad, ailadroddodd y Cyngorydd John I. Jones, Aelod Lleol ei bryderon ynghylch lleoliad y man pasio a oedd i fod wedi'i leoli'n wreiddiol ar ddarn syth o'r ffordd gyda lefel ddigonol o welededd ar y ddwy ochr. Byddai'r lleoliad gwreiddiol wedi rhoi o leiaf 50m i fodurwyr arafu'r naill ffordd neu'r llall a thynnu i mewn i'r bae pasio. Nid yw lleoliad gwirioneddol y man pasio ar gornel ddall 50 metr i ffwrdd o'i leoliad gwreiddiol yn cynnig fawr ddim gwelededd, os o gwbl, ac mae'n codi materion yn ymwneud â diogelwch y ffordd ac mae'n groes i amod (06) y caniatâd cynllunio. At hynny, nid yw'r trefniadau parcio newydd arfaethedig yn darparu llawer o le i bedwar cerbyd droi'n ddiogel i'r ffordd tra bod y cynllun gwreiddiol yn darparu ar gyfer man troi o fewn cwrtel yr adeilad. Tynnodd y Cyngorydd Jones sylw hefyd at faterion yn ymwneud â statws y ffordd - a yw'n breifat neu wedi'i mabwysiadu - sy'n cymhlethu pethau'n waeth, yn enwedig gan fod y manau parcio yn rhan o'r ffordd. Roedd yn pryderu nad oedd wedi'i mabwysiadu a goblygiadau cymeradwyo cynllun parcio sy'n gysylltiedig â ffordd sydd â statws cyfreithiol aneglur; gofynnodd hefyd am eglurhad o'r terfyn cyflymder ar gyfer ffordd ddi-ddosbarth. O ystyried y pryderon hyn, cynigiodd fod y Pwyllgor yn ailddatgan ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw statws y ffordd yn ystyriaeth ar gyfer y cais hwn a nododd fod y ffordd ar gyfer pedwar eiddo ac nad yw'n ffordd drwedd i draffig.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod yn deall mai priffordd yw'r ffordd ond nad yw wedi'i mabwysiadu a bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi rhoi ei farn ar y cais ar y sail honno. O ran rhesymau'r Pwyllgor dros wrthwynebu'r cais, dywedodd nad oedd unrhyw broblemau ynglŷn â'r trefniant parcio os caiff cerbydau eu bacio i'r manau parcio. Os bydd yn rhaid iddynt droi allan drwy facio i'r ffordd yna mae angen ystyried lefel y traffig ar y ffordd ac awgrymodd y byddai'r risg o wrthdrawiad yn debygol o fod yn fwy ar ystâd dai nag mewn lleoliad tawel yng nghefn gwlad. O ran lleoliad y man pasio, er mwyn osgoi gwrthdrawiad, gallai man pasio ar gornel o ffordd gul lle byddai'n lledu'r ffordd fod yn fwy defnyddiol na'i gael ar ran syth o'r ffordd lle mae'r gwelededd yn caniatáu digon o amser i arafu. Os yw'r Pwyllgor yn dal i fod o blaid gwrthod y cais, mae angen iddo ystyried a yw'r cyfiawnhad y mae'n ei roi yn ddigon cadarn mewn sefyllfa apêl ac yn osgoi'r costau yn sgil hynny; yn seiliedig ar y rhesymau ar hyn o bryd credai nad oedd cyfiawnhad.

Eglurodd y Peiriannydd Priffyrdd mai'r terfyn cyflymder ar gyfer ffordd ddiddosbarth yn gyffredinol yw 60mya. Cadarnhaodd fod trafodaethau am statws y ffordd yn parhau a bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi delio â'r cais ar y sail bod y ffordd yn un breifat.

Cynigiodd y Cyngorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cyngorydd Robin Williams, gan ddweud nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi datgan unrhyw wrthwynebiad ar sail diogelwch a'i fod yn credu y byddai'r cais yn cael ei ganiatáu ar apêl.

Eiliodd y Cyngorydd Ken Taylor y cynnig i gadw at y penderfyniad blaenorol i wrthod gan dynnu sylw at y ffaith bod yr ymgeisydd wedi gweithredu'n groes i'r amod cynllunio.

Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei dderbyn.

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

(Gan fod y cyfarfod bellach wedi para tair awr – ceisiadau 7.1, 7.4, 7.5, 7.7, 7.8, 7.9 a 12.5 wedi'u hystyried o dan eitem 5 (Siarad Cyhoeddus) yn nhrefn busnes - yn unol â gofynion para. 4.1.10 o'r Cyfansoddiad gofynnodd y Cadeirydd i'r Aelodau a oedd yn bresennol a oeddent am i'r cyfarfod barhau. Pleidleisiodd mwyafrif yr Aelodau hynny a oedd yn bresennol dros parhau â'r cyfarfod.

7.3 FPL/2021/349 – Cais llawn ar gyfer creu manège marchogaeth preifat ynghyd â newid defnydd tir amaethyddol yn safle gwersylla ar hyd y flwyddyn yng Nghaerau, Llanfairynghornwy

Galwyd y cais i mewn i gael ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a fynegodd bryder y byddai'r cynllun yn gyfystyr â gorddatblygu'r safle. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 29 Mehefin, 2022.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y materion allweddol o ran y cais fel y'i codwyd gan yr Aelod Lleol a'r trigolion yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad; effaith y caisg ar yr Adeilad Rhestredig; traffig; ecoleg a'r effaith ar Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). O dan Gynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd, mae Polisi TWR 5 yn cefnogi creu safleoedd gweryslla newydd ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r saith maen prawf a nodir ynddo ac a restrir yn adroddiad y Swyddog. Ar ôl asesu'r cais yn erbyn y meini prawf hynny, ystyrir bod lleoliad y cynnig yn dderbyniol a'i fod wedi'i sgrinio'n ddigonol o safbwynt y cyhoedd. Felly, mae egwyddor y datblygiad yn dderbyniol ac mae'n cydymffurfio â Pholisi TWR 5. Roedd traffig a fyddai'n deillio o'r datblygiad yn bryder mawr i drigolion lleol ac i'r Aelodau Lleol. Felly, gofynnwyd am gynnal arolwg trafndiaeth i asesu lefel bresennol a phosibl y traffig a gallu'r rhwydwaith priffyrdd i ymdopi â'r lefel hon o draffig. Cynhaliwyd yr arolwg wedyn ar benwythnos Gŵyl Banc y Pasg ac ar ôl ei gwblhau canfuwyd na fyddai'r traffig yn sgil y datblygiad arfaethedig a'r 9 llety gwyliau ar y safle yn cael effaith sylweddol ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos. Nid oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad pellach i'r cynllun. O ran yr effaith ar yr Adeilad Rhestredig a'r AHNE, mae Swyddog Treftadaeth y Cyngor o'r farn na fyddai'r manège preifat yn effeithio'n sylweddol ar leoliad yr adeilad rhestredig ar y safle. Roedd y Swyddog hefyd o'r farn bod y cynllun tirweddu a gyflwynwyd yn darparu digon o fesurau lliniaru i atal niwed i leoliad yr adeilad rhestredig sy'n ffinio â safle'r gwerysll arfaethedig. Yn yr un modd, mae'r Swyddog Coed a Thirwedd yn fodlon â'r Cynllun Tirweddu ac mae o'r farn bod y cais yn gwarchod harddwch naturiol yr AHNE yn unol â Pholisi AMG 1 y CDLI ar y Cyd. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â holl bolisiau perthnasol y CDLI ar y Cyd ac na fydd yn achosi unrhyw niwed sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd lleol; mae'r cais felly'n dderbyniol a'r argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol wrth y Pwyllgor fod Cyngor Cymuned Cylch y Garn yn gwrthwynebu'r datblygiad a'u bod wedi cael cyfarfod gyda'r datblygwr i'w drafod. Tynnodd sylw at y ffaith bod cais tebyg mewn ardal arall wedi'i wrthod dros flwyddyn yn ôl oherwydd yr effaith ar yr AHNE a holodd a oedd yr effeithiau ar yr AHNE wedi cael digon o ystyriaeth yn yr achos hwn. Hefyd, mater a godwyd gyda'r cais tebyg arall a wrthodwyd oedd effaith teithiau car yn ôl a blaen i'r safle gan ymwelwyr a defnyddwyr y safle yn groes i ddarpariaethau Polisi PS4 a 5 o'r CDLI ar y Cyd. Roedd yn pryderu'n benodol am effaith y cais ar y rhwydwaith ffyrdd lleol ac er gwaethaf canfyddiadau'r arolwg traffig, tynnodd sylw at y ffaith bod nifer o geisiadau blaenorol am unedau gwyliau sydd wedi'u cymeradwyo ar gyfer y safle hwn heb eu datblygu eto, ac y bydd y rhain yn cynyddu'r traffig

yn yr ardal. Holodd am gysondeb y broses o wneud penderfyniadau, yn enwedig gan fod y cais hwn hefyd yng nghefn gwlad a wasanaethir gan rwydwaith o ffyrdd gwledig bach. Er bod pob cais ar y safle wedi'i ystyried yn ôl ei deilyngdod ei hun, gyda'i gilydd maent wedi trawsnewid safle amaethyddol hanesyddol yn ganolfan wyliau a gan eu bod wedi'u cyflwyno'n unigol nid yw eu heffaith gronnol ar yr ardal wedi'i hystyried yn ddigonol. Gofynnodd i'r Pwyllgor roi ystyriaeth ofalus i'r cais yng nghyd-destun effaith gronnol y cais a symudiadau ymwelwyr ar yr AHNE a rhwydwaith ffyrdd yr ardal.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John I. Jones at gais FPL/2019/223 a oedd, yn ei farn ef, yn ymddangos fel "copi carbon" o'r cais dan sylw. Gwrthodwyd y cais hwn gan beri pryder iddo yntau am gysondeb y broses o wneud penderfyniadau. Ystyriwyd bod cais 2019 yn niweidiol i gymeriad a golwg yr ardal sy'n rhan o'r AHNE ac ystyriwyd hefyd nad oedd yn cydymffurfio â Pholisïau TWR5, PCYFF 3 a 4, AMG 1 neu 3 h.y. aseswyd y cais yn erbyn yr un polisïau o'r CDLI ar y Cyd a chanfuwyd nad oedd yn cydymffurfio. At hynny, roedd y cais yn dymhorol ac roedd ganddo gysylltiadau â dulliau teithio cynaliadwy. Awgrymodd y Cynghorydd Jones y byddai'n ddefnyddiol gohirio'r cais presennol er mwyn gallu cymharu â chais FPL/2019/223.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod pob cais yn cael ei ystyried yn ôl ei deilyngdod ei hun. Hefyd ymgynghorwyd â'r holl swyddogion perthnasol ar y cais presennol o ran yr effeithiau ar yr AHNE, treftadaeth a phriffyrdd ac mae eu barn broffesiynol wedi'i hystyried. Dywedodd efallai na fyddai'n briodol cymharu dau gais mewn dwy wahanol ardal lle gallai'r ffactorau dylanwadu fod yn wahanol. Mewn ymateb i gwestiwn am yr effaith bosibl o ran golau, cadarnhaodd fod y manège at ddefnydd preifat o'r eiddo ac na fyddai unrhyw effaith o ran golua yn deillio ohono.

Cynigiodd y Cynghorydd John I. Jones y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor. Mewn ymateb i gais am eglurhad gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol o'r seiliau dros wrthod a hefyd, p'un ai'r bwriad yw gwrthod y cais neu ei ohirio er mwyn rhoi cyfle i gymharu â'r cais tebyg arall, cadarnhaodd y Cynghorydd John I. Jones ei fod yn hapus i gymharu'r ddau gais yn ystod y mis nesaf a diwygiodd ei gynnig yn unol â hynny, gan ei ohirio. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor. Cytunodd y Cynghorydd Jeff Evans y byddai'n well gohirio er mwyn caniatáu archwiliad pellach a chael gwell dealltwriaeth o'r sefyllfa.

Penderfynwyd gohirio'r cam o ystyried y cais er mwyn rhoi amser i'r Swyddogion gymharu'r cais â chais FPL/2019/223 ac adrodd yn ôl.

7.4 FPL/2021/160 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd annedd preswyl (Dosbarth Defnydd C3) i fod yn Fusnes Tecawê Bwyd Poeth (Dosbarth Defnydd A3) ynghyd â gwneud addasiadau i fynedfa i gerbydau ym Mryn Bela, Lôn St Ffraid, Bae Trearddur

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

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor fod angen ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Wrth annerch y Pwyllgor, dywedodd Sioned Edwards, Cadnant Planning fod cais cynllunio ar gyfer datblygiad tebyg wedi'i wrthod yn flaenorol a bod y cais bellach yn cael ei ailgyflwyno gyda newidiadau a gwybodaeth ychwanegol i ddatrys y rhesymau blaenorol dros wrthod a oedd yn ymwneud â'r effaith annerbyniol ar amwynderau preswyl eiddo cyfagos yn sgil swm a tharfu cyffredinol; diffyg lle parcio i gwsmeriaid a'r diffyg gwybodaeth am sut y rhoddwyd ystyriaeth i'r Gymraeg.

O ran yr effaith ar amwynderau preswyl a chymeriad yr ardal, mae'r newidiadau a wnaed i'r cais yn cynnwys symud yr ardal eistedd y tu allan a chodi ffens atal swm ar hyd y ffin â'r

eiddo cyfagos. Mae trafodaethau hir wedi'u cynnal gyda Swyddogion sydd bellach yn fodlon na fydd unrhyw effaith andwyol ar amwynderau eiddo cyfagos. Mae gan Lôn St Ffraid gymysgedd o eiddo gan gynnwys tai, siopau, bwytai a garej. Nid ardal breswyl yw hon yn unig ac nid ystyrir y byddai'r cais yn cael effaith annerbyniol ar gymeriad yr ardal.

Cyfeiriodd Sioned Edwards at drafodaethau manwl a gynhaliwyd gyda'r Swyddogion Priffyrdd a Chynllunio ynglŷn â'r lle parcio. Mae'r cynlluniau diwygiedig bellach yn cynnwys llefydd parcio i staff a chwsmeriaid yng nghefn a blaen yr eiddo er y disgwylir y bydd nifer y staff sydd â cheir yn isel gan mai pobl ifanc o'r ardal leol fydd y rhan fwyaf ohonynt nad ydynt yn gallu gyrru eto. Mae'r Adran Briffyrdd yn fodlon â'r darpariaethau parcio sy'n unol â'r CCA.

O ran y Gymraeg, bydd y datblygiad yn darparu cyfleoedd i bobl leol, gan gynnwys siaradwyr Cymraeg. Nid oes siop sglodion ym Mae Trearddur a bydd y cais yn arwain at wario arian yn y pentref yn hytrach na cholli allan i bentrefi cyfagos. Bydd arwyddion dwyieithog yn y siop. Mae'r Swyddog yn argymhell cymeradwyo'r cais ac mae'n gobeithio y byddai'r Pwyllgor hefyd yn gallu ei gefnogi.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y prif faterion cynllunio fel y'u nodir yn adroddiad y Swyddog gan ddweud mai un o'r rhesymau dros wrthod y cais blaenorol oedd yr effaith ar ddeiliaid eiddo cyfagos yn sgil sŵn a tharfau cyffredinol. Mae'r cais presennol yn cynnwys nifer o welliannau mewn ymdrech i ddatrys y materion hyn fel y nodir yn adroddiad y Swyddog. Bydd oriau agor y siop tecawê hefyd yn cael eu cyfyngu. O ystyried y diwygiadau a'r mesurau lliniaru a gynigir yn ogystal â'r amodau cynllunio a fyddai'n cael eu gosod ar y caniatâd pe gâi ei gymeradwyo, nid ystyrir y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith annerbyniol ar ddeiliaid tai yr anheddau cyfagos.

Mae'r cais presennol wedi'i ddiwygio ymhellach i ddarparu dau le parcio ceir o flaen yr eiddo a bydd pum lle arall ar gael yn y cefn. Bydd y ddau le ynghyd ag un lle yn y cefn ar gael i gwsmeriaid tra bydd y pedwar lle sy'n weddill ar gael i aelodau'r staff. Er mwyn cael mynediad i'r lle parcio yng nghefn yr eiddo, bydd maint y garej bresennol yn cael ei leihau i wneud digon o le i gerbydau symud. Ar ôl asesu'r diwygiadau sydd wedi'u cynnwys yn y cais presennol, mae'r Awdurdod Priffyrdd o'r farn bod y trefniadau parcio yn cydymffurfio â Safonau Parcio Cyngor Sir Ynys Môn. Yn ogystal â hyn, mae llefydd parcio ar y stryd ar gael yn y cyffiniau ac mae maes parcio cyhoeddus 180 metr i'r de o'r safle.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y datblygiad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol o ran polisi ac yn datrys y rhesymau blaenorol dros wrthod. Mae'r newidiadau sydd yn y cais presennol yn cynnwys darparu llefydd parcio i gwsmeriaid a staff ynghyd â mesurau lliniaru mewn ymdrech i ddiogelu amwynder yr eiddo cyfagos. Felly, yr argymhelliad yw ei gymeradwyo.

Diolchodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol, am yr holl waith a wnaed i ddiwygio'r cais ac er nad oedd yn gwrthwynebu'r cais credai ei fod yn y lleoliad anghywir ac nad oedd wedi newid yn ddigonol i liniaru'r holl faterion traffig yn yr ardal. Wedi dweud hynny, roedd yn parchu barn broffesiynol y Swyddog. Tynnodd y Cynghorydd Thomas sylw hefyd at faterion yn ymwneud â'r laith Gymraeg gan nodi bod y Cynllun Busnes a oedd yn cyd-fynd â'r cais wedi'i baratoi yn Saesneg yn unig a gofynnodd am sicrwydd y byddai'r arwyddion, y fwydlen a'r wefan yn ddwyieithog.

Mynegodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE amheuron ynghylch y sefyllfa o ran parcio a chredai na fyddai'r ddarpariaeth arfaethedig yn ddigon i ddarparu ar gyfer nifer y swyddi llawn amser a rhan-amser y bydd y cais yn eu creu a bod angen gwneud rhagor o waith i fynd i'r afael â'r mater parcio neu fel arall bydd yn arwain at fwy o broblemau ar ffordd brysur. Tynnodd sylw hefyd at y ffaith bod ffordd fach yn arwain at fyngalo y tu ôl i'r eiddo dan sylw na chyfeiriwyd ato. Am resymau parcio a thraffig felly, teimlai na allai gefnogi'r cais.

Credai'r Cynghorydd Jackie Lewis fod angen mwy o ymdrech i sicrhau dwyieithrwydd, yn enwedig o ran arwyddion ac enwau lleoedd/sefydliadau; cyfeiriodd at gynllun arwyddion

Cymraeg a arferai gael ei reoli gan Fenter Môn ar y cyd â'r Cyngor a oedd yn golygu gweithio'n agos gyda'r Gwasanaeth Cynllunio i sicrhau arwyddion dwyieithog. Cytunodd Sioned Edwards, Cadnant Planning fod rôl i'r Cyngor, yr ymgeisydd ac asiant yr ymgeisydd wneud yr hyn a allant i sicrhau bod enw Cymraeg yn cael ei roi ar y busnes. Cadarnhaodd fod yr ymgeisydd wedi cytuno i wneud hynny a bydd hefyd yn darparu bwydlen ddwyieithog gan sicrhau bod y Gymraeg yn amlwg o fewn y busnes. Mewn ymateb i gwestiwn ynglŷn â'r ffaith bod y busnes yn cyflogi pobl ifanc yn bennaf, eglurodd ymhellach ei fod yn cyfeirio at rai o oedran y chweched dosbarth/coleg sy'n cael swyddi mewn bwytai/caffis/gwestai yn lleol - mae llawer ohonynt heb gar a byddent yn cerdded, mynd ar fws neu'n cael lifft i'r safle.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oes gan y Gwasanaeth Cynllunio unrhyw bŵer statudol i orfodi'r defnydd o'r Gymraeg ond croesawodd ymrwymiad yr ymgeisydd i wneud hynny'n wirfoddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y cyfleuster yn diwallu angen cyhoeddus yn yr ardal, ac eiliwyd hyn gan y Cynghorydd Robin Williams. Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes y dylid gwrthod y cais oherwydd pryderon parcio a thraffig, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Yn y bleidlais a ddilynodd, derbyniwyd y cais i gymeradwyo'r cais.

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

7.5 FPL/2021/266 – Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â gwaith tirweddu caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi

Adroddwyd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y cais ar ôl iddo gael ei alw i mewn i gael ei benderfynu gan y Pwyllgor ar gais Aelod Lleol oherwydd pryder lleol ynghylch diogelwch y briffordd, gorddatblygu'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal leol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad rhithwir wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Nododd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd wedi cydsynio i gomisiynu arolwg traffig yn dilyn pryderon a godwyd yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor; ers hynny mae hyn wedi'i gwblhau, ac fe'i derbyniwyd gan y Cyngor ddoe. Yng ngoleuni hyn ac er mwyn rhoi amser i'r Awdurdod Prifffyrdd ac Aelodau Lleol ystyried cynnwys yr arolwg, argymhellir gohirio'r cam o ystyried y cais tan gyfarfod nesaf y Pwyllgor.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gohirio'r cam o ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE.

Penderfynwyd gohirio'r cam o ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd.

7.6 FPL/2021/361 - Cais llawn ar gyfer codi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, man chwarae allanol, maes parcio ynghyd a gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni

Cyflwynwyd adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r ymgeisydd yw Cyngor Sir Ynys Môn.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2022 lle argymhellodd Swyddogion y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cynllun yn ymwneud ag ysgolion yn ardal Llangefni fel rhan o Raglen Moderneiddio Ysgolion yr 21ain Ganrif a'r bwriad yw adeiladu Uned Cyfnod Sylfaen newydd ar dir gerllaw'r ysgol bresennol. Nid oes digon o le i roi

estyniad ar yr ysgol bresennol ar y safle presennol i fodloni'r capasiti gofynnol yn yr ardal. Yr ateb yw adleoli'r Uned Cyfnod Sylfaen i'r uned newydd arfaethedig a thrwy hynny gynyddu capasiti Ysgol y Graig o 330 o ddisgyblion i 480 o ddisgyblion ynghyd â darpariaeth gofal meithrin a gofal plant. Mae'r safle hwn wedi'i ddewis gan ei fod yn cael ei ystyried fel yr un mwyaf addas, wedi'i leoli gerllaw ac o fewn pellter cerdded i safle'r ysgol bresennol.

Mae'r safle wedi'i leoli y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni ond mae'n union gyfagos i'r ffin ddatblygu a ffurf adeiledig y dref. Mae polisiâu'r Cynllun Datblygu yn cefnogi creu adeiladau ac adnoddau cymunedol o fewn neu ar gyrion aneddiadau presennol, Polisi ISA 2 - Cyfleusterau Cymunedol yw prif bolisi'r CDLI ar y Cyd sy'n delio â chyfleusterau cymunedol newydd. Mae Polisi ISA 2 yn cefnogi cynnal a gwella cyfleusterau cymunedol ac yn caniatáu datblygu cyfleusterau cymunedol newydd ar yr amod eu bod yn bodloni'r meini prawf a nodir yn adroddiad y Swyddog. Ystyrir bod y cais yn bodloni'r holl feini prawf ym Mholisi ISA 2 o'r CDLI ar y Cyd.

O ran traffig a pharcio, mae'r datblygiad arfaethedig yn darparu maes parcio mawr ar gyfer y datblygiad newydd a fydd yn helpu i ddatrys problemau traffig difrifol yn safle presennol Ysgol y Graig ac yn cael gwared ar broblemau diogelwch y priffyrdd y tu allan i'r ysgol. Mae'r trefniadau parcio'n cynnwys 22 o lefydd ar gyfer staff, 86 o lefydd i ymwelwyr/rhieni gyda chyfanswm o 10 pwynt gwefru yn y maes parcio. Cynigir hefyd bod 20 o lefydd i rieni/ymwelwyr wedi'u lleoli o amgylch y ffordd fynediad bresennol a'r gylchfan i safle presennol yr ysgol. Darperir cysgodfan feiciau dan orchudd ac wedi'i goleuo y tu allan i'r brif fynedfa gyda lle i 10 beic ac o fewn yr ysgol darperir 4 cysgodfan feiciau wedi'u goleuo ychwanegol gyda lle i 40 o feiciau. Ystyrir bod y cais yn welliant sylweddol i'r trefniadau parcio presennol.

Ystyriwyd effaith y cais ar amwynder defnyddwyr tir cyfagos yn unol â'r meini prawf a nodir ym Mholisi CYFF 2 (Meini Prawf Datblygu) gan gyfeirio'n benodol at yr effeithiau ar iechyd, diogelwch ac amwynder deiliaid tai lleol neu ddefnyddwyr tir ac eiddo eraill. Darparwyd Aseiad o'r Effaith ar Sŵn gyda'r cais cynllunio ac mae'r Adran Iechyd yr Amgylchedd yn fodlon â'r adroddiad ac yn cytuno â'i ganfyddiadau. Nid ystyrir y bydd yr ysgol newydd arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar yr eiddo preswyl sydd agosaf at y safle.

O ran draenio y mae rhai pryderon wedi'u codi'n lleol. O 7 Ionawr 2019 bydd angen system ddraenio gynaliadwy ar gyfer pob datblygiad newydd o fwy nag 1 eiddo neu os yw'r goblygiadau draenio yn yr ardal yn 100m² neu fwy i reoli dŵr wyneb ar y safle yn unol â safonau gorfodol ar gyfer draenio cynaliadwy a gyhoeddir gan Weinidogion Cymru. Nid yw Dŵr Cymru na Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthwynebu'r cais. I gloi, mae'r cais i godi uned cyfnod sylfaen ac uned gofal plant newydd, manau chwarae allanol, maes parcio a gwaith cysylltiedig ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni yn cydymffurfio â'r holl bolisiâu perthnasol ar ôl pwyso a mesur yr ystyriaethau perthnasol fel y'u nodir yn adroddiad y Swyddog, mae'r cais yn dderbyniol. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Tynnwyd sylw gan y Cynghorydd Paul Ellis, Aelod Lleol at bryderon lleol ynghylch y cais, yn enwedig o safbwynt parcio, traffig a cherddwyr. Cododd fater y trefniadau parcio arfaethedig a oedd, yn ei farn ef, yn annigonol i fynd i'r afael â'r tagfeydd traffig difrifol a pheryglus o amgylch yr ysgol bresennol, yn enwedig o amgylch y gylchfan gefn sydd wedi golygu bod angen i'r heddlu fod yn bresennol ar adegau. Dangosodd arolwg traffig o'r ffordd sy'n arwain at Ysgol y Graig batrwm defnyddio - 200 o geir yn y bore a mwy na 200 o geir yn y prynhawn o 3 p.m. ymlaen (heb ystyried y traffig a grëir gan y bloc newydd). Roedd hefyd yn pryderu am y ffaith y byddai dwy fynedfa i'r safle o ganlyniad i'r ysgol newydd sy'n golygu y byddai dau fan gollwng i rieni â phlant o wahanol oedrannau a allai arwain at sefyllfa beryglus. Trydydd pryder oedd y llwybr arfaethedig sy'n cysylltu'r ddau safle - mae'r gymuned leol yn credu ei fod yn beryglus gan ei fod yn dod allan wrth y gylchfan gefn brysur. Mae'r gymuned yn chwilio am ateb mwy diogel na'r hyn a gynigir gan y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Cyngor wedi ymgynghori â'r gymuned ac eraill i sicrhau bod y trefniadau parcio'n ddigonol. Mae'r 86 lle ar gyfer ymwelwyr a 22 o lefydd i

staff y mae'r cais yn eu darparu i fynd i'r afael â'r materion parcio a diogelwch presennol yn ddarpariaeth sylweddol, a'r gofyniad statudol yw 2 le i bob ystafell ddsbarth. Mae'r llwybr sy'n cysylltu'r ddau safle yn croesi'r coetir ond nid yw ar y brif briffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

7.7 FPL/2021/267 – Cais llawn ar gyfer codi llety gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mhlot 13, Pentre Coed, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol presennol a chyn-Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedi hynny ar 29 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dyweddodd Ann Rhian Hughes, sy'n gwrthwynebu'r cais, ei bod yn siarad ar ran cymdogion sy'n byw yng nghyffiniau datblygiad Plas y Coed ac sydd, yn ystod y blynyddoedd diwethaf, wedi gwrthwynebu gwahanol gamau'r datblygiad hwn gan gynnwys yr 8 llety gwyliau, datblygiad pellach o 4 tŷ a'r cais diweddaraf hwn sy'n gwneud cyfanswm o 13 o dai yng nghefn gwlad Ynys Môn. Dywedodd Ms Hughes ei bod yn cyfeirio atynt fel tai oherwydd dyna beth yw'r datblygiad diweddaraf - ystâd dai sylweddol. Dros y blynyddoedd mae 13 o geisiadau wedi'u cyflwyno sydd wedi newid natur y 4 tŷ sydd newydd eu cwblhau. Maent yn gwbl wahanol i'r hyn a ganiatawyd yn wreiddiol a fesul cam, mae'r amodau cynllunio wedi'u dileu gan arwain at dai sy'n rhy fawr a hynny heb uned ychwanegol arall. Yr hyn sy'n waeth yw bod Swyddogion Cynllunio wedi caniatáu i berchnogion y tai a'r cabanau hyn fyw yno ar hyd y flwyddyn heb unrhyw rwystr na monitro. Er bod Cadnant Planning yn datgan yn eu dogfen Asesiad Iaith Gymraeg na fydd un uned ychwanegol yn cael unrhyw effaith barhaol ar yr iaith, mae pobl yn byw yn y tai hyn yn barhaol ac wedi gwneud hynny er gwaethaf amod sy'n nodi na ddylid eu defnyddio fel prif gartref neu gartref parhaol, a'r risg yw mai dyma fydd yn digwydd yn achos y cais hwn ac ystadau tai gwyliau eraill ar Ynys Môn. Mae'r mewnlifiad o bobl i gefn gwlad wedi dwysáu'n ddiweddar a phan ystyrir nifer y bobl sy'n byw yn yr hyn y mae Cadnant Planning yn ei alw'n safleoedd llety sydd wedi hen sefydlu, mae'r argyfwng yn waeth nag y mae rhywun yn ei feddwl gydag ail gartrefi'n lledaenu o'r arfordir i gefn gwlad fel yn achos Pentre Coed fel y nodwyd yn adroddiad Simon Brooks i Lywodraeth Cymru. Cyfeiriodd Ms Hughes at y ffordd droellog gul i Bentre Coed ac at faterion draenio ar y safle a fyddai'n cael eu gwaethygu gan y cais presennol. Hefyd tynnodd sylw at y ffaith, er bod Cadnant Planning yn dweud y byddai'r uned wyliau yn cael ei datblygu gan gwmni sy'n cyflogi gweithwyr Cymraeg eu hiaith, fod Omega, y cwmni sydd wedi bod yn gwneud gwaith ym Mhentre Coed, yn gwmni o Loegr. Yn ogystal â hyn, dim ond yn y cais diwygiedig y sonnir am addasu'r uned ar gyfer person ag anghenion arbennig ac nid yw'n ymddangos bod yr un o'r cartrefi eraill wedi cael eu hystyried ar gyfer addasiad tebyg. Mae Cadnant Planning yn ei Gynllun Busnes yn nodi y bydd Parc Gwyliau Pentre Coed yn gwella ac yn diogelu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru ac yn cynnal cymunedau gwledig lleol gan ddarparu cyfleoedd i bobl ifanc; Dywedodd Ms Hughes, yn ei barn hi, mai gallu prynu, rhentu neu adeiladu cartrefi yn eu cymuned fyddai'n gwir ddiogelu'r iaith Gymraeg a diwylliant Cymru, a bod pobl ifanc ar hyn o bryd yn wynebu rhwystrau niferus wrth geisio gwneud hynny.

Siaradodd Sarinha Farook, Cadnant Planning o blaid y cais gan ddweud bod safle'r cais yn cynnwys tir sydd eisoes yn rhan o'r parc gwyliau a'i fod wedi cael ei ddefnyddio fel ardal storio dros dro. Pan edrychir arno, mae'r plot yn ffurfio estyniad naturiol i'r ffurf adeiledig yn y parc ac ni fyddai ychwanegu caban gwyliau yn y lleoliad hwn yn anghydnaws yng nghyd-destun ei amgylchedd gan y byddai'n cyd-fynd â dyluniad, graddfa a chynllun y cabanau

eraill ar y safle. Cais yw hwn ar gyfer ychwanegu un caban yn unig ac felly ni fyddai'r datblygiad yn arwain at unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd a'r seilwaith presennol yn yr ardal. Defnyddir y cabanau ym Mharc Gwyliau Pentre Coed at ddibenion gwyliau yn unig ac os caiff ei ganiatáu byddai gan y datblygiad arfaethedig amod ynghlwm wrtho i sicrhau mai at ddibenion gwyliau yn unig y byddai'r uned yn cael ei defnyddio. Llety gwyliau yn benodol ar gyfer unigolyn ag anghenion penodol yw hwn. Ar hyn o bryd, mae diffyg llety gwyliau yng nghefn gwlad Gogledd Cymru ar gyfer ymwelwyr ag anableddau a byddai'r datblygiad arfaethedig yn helpu i fynd i'r afael â'r bwlch hwn yn y farchnad a byddai'n caniatáu i'r unigolyn hwn barhau i ymweld â gogledd Cymru er gwaethaf ei anabledd. Byddai'r cais hefyd yn cefnogi busnesau gwledig lleol a byddai hyn yn ei dro yn cefnogi'r economi wledig leol ac yn elwa yn sgil y diwydiant twristiaeth. Byddai'r caban arfaethedig wedi'i leoli gryn bellter oddi wrth unrhyw annedd breswyl ac ni fyddai'n arwain at unrhyw effaith andwyol ar drigolion yr ardal. Mae Cadnant Planning o'r farn y dylid cymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r mater allweddol yw pu'n ai a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chenedlaethol perthnasol a Pholisi TWR 2 yw'r prif bolisi yn yr achos hwn. Mae Polisi TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau ac yn nodi y caniateir ceisiadau ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad ac yn cydymffurfio â'r meini prawf polisi perthnasol. O ystyried ei raddfa a'i leoliad ar barc llety gwyliau sydd hen sefydlu, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â meini prawf (i), (ii) a (iv). Mae maen prawf (v) o Bolisi TWR 2 yn mynnu nad yw'r cais yn arwain at ormodedd o lety o'r fath yn yr ardal. Mae data diweddaraf y dreth gyngor yn dangos bod cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau hunanarlwyo yn ardal cyngor cymuned Porthaethwy yn cyfateb i 8.23%, sy'n is na'r trothwy o 15% a nodir yn y CCA. Mae hwn yn gais am un llety yn unig, ac nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi datgan unrhyw wrthwynebiad. Mae'r cais hefyd yn cynnwys Cynllun Tirweddu a fydd yn gwella bioamrywiaeth safle sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel ardal storio. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol y cynllun datblygu ac mae'n dderbyniol o ran lleoliad a dyluniad, ac nid ystyrir y byddai'n niweidiol i ddiogelwch y briffordd nac i amwynderau eiddo cyfagos. O ran y gwrthwynebiadau i'r cais, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y rhain wedi canolbwyntio ar y defnydd presennol o'r cabanau ac nad hynny yw testun y cais presennol; dylid tynnu sylw'r tîm Gorfodi at unrhyw bryderon ynghylch defnydd. Yn ogystal â hyn, bwriad amod (02) yw sicrhau y bydd y cais yn cael ei ddefnyddio fel llety gwyliau tymor byr ac nad yw'n cael ei ddefnyddio fel unig gartref neu brif gartref a hefyd mae'n ei gwneud yn ofynnol i gofrestr o ddefnyddwyr gael ei chadw yn y caban i'r perwyl hwn. Gan na all y Gwasanaeth Cynllunio fonitro pob cartref gwyliau ar yr Ynys, mae cofrestr o'r fath yn hanfodol os bydd archwiliad. Nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol ar y Gymraeg gan mai dim ond ar gyfer un llety y mae ac nid cartref preswyl parhaol fydd y llety gwyliau ac er bod yr adroddiad y cyfeiriwyd ato gan Simon Brooks yn ymdrin ag effaith ail gartrefi yn hytrach na llety gwyliau, mae CCA y Cyngor yn nodi trothwy o 15% ar gyfer cyfran yr ail gartrefi a llety gwyliau mewn unrhyw gymuned a/neu/ardal cyngor tref er mwyn diogelu'r laith Gymraeg a chymunedau gwledig. Mae canran y llety gwyliau a'r ail gartrefi ym Mhorthaethwy yn llawer is na'r trothwy hwn. O ystyried yr holl ffactorau hyn felly, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Yn ei rôl fel Aelod Lleol, cyfeiriodd y Cynghorydd Alun Mummery at y ffaith bod hwn yn gais am lawer mwy na chaban, a bod 9 cais wedi bod ers i'r cais gwreiddiol gael ei roi ar apêl. Ni chyfeirir yn yr adroddiad at sut mae'r 4 llety gwreiddiol wedi tyfu'n 12. Dywed Swyddogion Cynllunio nad oes caniatâd i'r cabanau gael eu defnyddio fel cartrefi parhaol er bod honiadau bod hyn yn wir. Mynegodd bryder ynghylch sut y byddai'r gofrestr arfaethedig yn cael ei monitro a'i gorfodi gan ddweud y bydd y cabanau'n dod yn gartrefi parhaol os na chaiff system archwilio ei rhoi ar waith. Credai ei fod yn enghraifft glasur o ba mor hawdd yw dileu amodau cynllunio.

Wrth gytuno â'r Cynghorydd Alun Mummery, dywedodd y Cynghorydd Dyfed Wyn Jones, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod nifer o newidiadau tameidiog yn y pen draw yn arwain at

newid mawr iawn a dyna'r pryder yn lleol am safle'r cais. I'r chwith o'r safle mae cabanau ac i'r dde mae'r hyn na ellir ond ei ddisgrifio fel tai a dylid ystyried hyn.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y parc wedi tyfu dros amser o ddatblygiad bach i rywbeth sydd wedi treblu nifer y tai ar ffordd gul o ffordd Penmynydd i ffordd Penraeth a'i bod bellach bron yn amhosibl tynnu allan i'r lôn. Felly nid yw'n synhwyrol cynyddu nifer yr unedau ar y safle hwn ymhellach. Mae'r safle a'r gyfres o ddatblygiadau arno wedi bod yn destun anghydfod dros nifer o flynyddoedd. Credai fod y cais ar gyfer trydedd uned ar ddeg yn enghraifft o orddatblygu safle yng nghefn gwlad ac na ddylid ei gefnogi ar y sail honno.

Wrth ystyried y cais, gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad o'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â deiliadaeth gwyliau a gofynnodd am sicrwydd hefyd y gall yr Awdurdod Cynllunio fonitro a gorfodi amodau defnydd i sicrhau nad yw unedau a fwriedir fel llety gwyliau tymor byr yn cael eu defnyddio'n barhaol yn y pen draw fel cartref.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, er bod yr egwyddor o fonitro yn bwysig i'r gwasanaethau Cynllunio a Gorfodi, nad yw'n ymarferol bosibl gwneud hynny ar gyfer pob llety gwyliau ar yr Ynys. Mae llawer o'r pryderon a godwyd e.e. bod y defnydd presennol o'r cabanau y tu allan i gwmpas y cais ac er bod safle'r cais wedi bod yn destun nifer o geisiadau, mae pob cais wedi'i ystyried yn unigol yn ôl ei deilyngdod ei hun. O ran faint o amser y gellir defnyddio llety gwyliau, roedd yr amod yn nodi 10 mis o'r flwyddyn ond mae'r canllawiau bellach yn caniatáu ar gyfer hyd at 12 mis ar yr amod nad yw'r llety gwyliau yn brif gartref neu'n gartref parhaol. Cadarnhaodd y Swyddog ymhellach fod y cais yn cydymffurfio â'r CCA mewn perthynas â'r eiddo cyfagos, sef Efail Newydd a bod yr Awdurdod Prifffyrdd hefyd yn fodlon â'r cais.

Eglurodd Sarinha Farook, Cadnant Planning, fod yr holl gabanau ar y safle yn cael eu defnyddio fel cartrefi gwyliau, boed hynny fel cartref gwyliau ar rent neu ail gartref.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod o'r farn mai'r budd mwyaf i'w gael o gartrefi gwyliau yw eu bod yn cael eu defnyddio yn hytrach na'u bod yn wag ac felly nad yw eu defnyddio am 12 mis yn groes i'r gyfraith. Os nad oes gan y Gwasanaeth Cynllunio y gallu i fonitro'r cyfnod y defnyddir nhw, yna ni ellir gorfodi'r amod. Cynigiodd y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i Bolisi TWR 2 yn sgild ei raddfa o fewn ei leoliad. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Alwen Watkin. Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei dderbyn.

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

7.8 FPL/2021/317 - Cais llawn i ddymchwel adeilad tri llawr presennol yn cynnwys dau fflat preswyl a storfa breswyl ategol ar y llawr gwaelod ac adeiladu adeilad tri llawr newydd yn cynnwys dau fflat preswyl a gwesty 10 ystafell gyda bwyty cysylltiedig ar y llawr gwaelod a chyfleuster chwaraeon dŵr ar gyfer gwesteion a lle parcio cysylltiedig yn Cumbria a High Wind, Y Stryd Fawr, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i sylw'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi cael ei alw i mewn gan gyn-Aelod Lleol.

Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor fod angen ymweliad safle. Cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir wedyn ar 29 Mehefin, 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Andrew Dawson, sy'n gwrthwynebu'r cais, er bod rhesymau cyffredinol wedi'u dogfennu'n dda dros wrthwynebu'r cais, gan gynnwys y cynnydd mewn traffig ar stryd fawr sydd eisoes yn brysur, mynediad peryglus i'r ffordd gyferbyn â'r llyfrgell, dim digon o le parcio ar gyfer y datblygiad, yn enwedig elfennau'r bwyty a'r siop a'r tarfu amlwg yn sgil sŵn yn deillio o ddatblygiad o'r fath, ei brif bryder oedd yr effaith ar breifatrwydd a mwynhad ei

wraig ac yntau o'u cartref, fel perchennog yr eiddo cyfagos. Roedd yn anghytuno ag asesiad y Gwasanaeth Cynllunio na fydd unrhyw effaith andwyol ar amwynder yr eiddo cyfagos h.y. ei eiddo, gan fod wal a rennir gyda'r datblygiad a fydd, os caiff ei gymeradwyo, yn cael ei dymchwel a'i hailadeiladu ddwywaith yr uchder mewn mannau â ffenestri wedi'u gosod yn y wal ac yn edrych yn uniongyrchol dros ei eiddo. Derbyniodd fod yr adeilad presennol yn ddolur i'r llygaid a bod angen iddo newid ond credai fod y datblygiad arfaethedig yn gwbl amhriodol ac yn anaddas i bentref glan môr hardd Rhosneigr. Nid oes angen gwesty 10 ystafell wely a bwyty a siop syrffio pan fo nifer cynyddol o dai gwyliau ar gael, o leiaf 10 sefydliad arlwygo a 2 siop syrffio sy'n ddigon ar gyfer maint Rhosneigr. Ar ei ffurf bresennol, byddai'r datblygiad arfaethedig yn rhy fawr ac yn or-amlwg o safbwynt ei eiddo ei hun, siawns na ddylid caniatáu cais i roi ffenestr yn uniongyrchol yn y wal a rennir er mai ffenestr breifatrwydd tua 6 troedfedd i ffwrdd o'r ystafell fwyta a ffenestri'r gegin fyddai hi. At hynny, mae'r balconi cefn arfaethedig yn edrych dros ac yn ffinio'n uniongyrchol â phatio ei eiddo ei hun lle mae ei wraig ac yntau'n bwyta ac yn cymdeithasu. Hefyd, mae'n ymddangos bod to'r datblygiad arfaethedig yn ymestyn dros ei eiddo ac yn ei farn ef nid oedd hynny'n cael ei ganiatáu'n gyfreithiol.

Siaradodd Mr Nick Smith o Emery Planning o blaid y cais. Byddai'n creu gwesty o ansawdd uchel mewn man canolog yn y pentref ac yn gwella'r ddarpariaeth o lety â gwasanaeth yn yr ardal. Mae'r cynllun lleol yn cydnabod nad oes gan yr ardal amrywiaeth ddigonol o lety o'r fath a byddai'r cais yn helpu i ddiwallu'r angen hwnnw. Byddai'r cais yn gwneud defnydd digonol o dir a ddatblygwyd yn flaenorol mewn lleoliad cynaliadwy. Mae cynllun busnes manwl wedi'i gyflwyno gyda'r cais sy'n cadarnhau y byddai'r gwesty yn fasnachol ddeniadol ac yn hyfyw ac y byddai'n gwneud cyfraniadau economaidd a chymunedol sylweddol i'r ardal.

Byddai'r adeilad yn defnyddio'r un ôl-troed â'r adeilad presennol ac ni fyddai'n uwch. Byddai'n ddyluniad cyfoes ac yn ddatblygiad o ansawdd uchel yng nghanol y pentref, ni fyddai unrhyw niwed i gymeriad a golwg yr ardal. Mae'r adeilad wedi'i gynllunio i sicrhau na fyddai unrhyw effaith andwyol ar amwynder eiddo cyfagos gan gynnwys yr annedd i'r dde. Dylid nodi bod modd gweld i mewn yn glir i'r eiddo ar hyn o bryd o ffenestri a balconïau presennol. Mae cynlluniau diwygiedig wedi'u cyflwyno i sicrhau na fyddai unrhyw effaith andwyol ar amwynder; mae balconïau wedi'u lleoli a'u sgrinio'n ofalus i sicrhau na fyddai preifatrwydd yn cael ei golli gan gynnwys y tŷ i'r dde. Mae adeiladau o amgylch y maes ac ni fyddai'n arwain at golli unrhyw amwynder.

Cyfeiriodd Mr Smith at y trefniadau parcio gan gadarnhau bod y 10 lle parcio a gynigir ar gyfer y gwesty yn cydymffurfio â chanllawiau'r Cyngor; byddai 4 lle ychwanegol a gynigir ar gyfer y fflatiau yn ddigonol o ystyried y lleoliad a'r math o unedau a gynigir. Byddai digon o le i bob cerbyd fynd i mewn a gadael heb facio a heb beryglu diogelwch y briffordd.

Byddai'r cais yn ychwanegu at y dewis o lety i dwristiaid yn y pentref ac yn creu cyfleoedd cyflogaeth lleol a manteision economaidd. Mae'r Gymraeg bob amser wedi cael lle amlwg gan y tîm dylunio a byddai'n cael ei chynnwys yn y dyluniad gan gynnwys arwyddion a bwydlen y bwyty. Gofynnwyd i'r Pwyllgor gymeradwyo'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai prif bolisi'r CDLI ar y Cyd wrth ddelio â datblygiad arfaethedig y gwesty yw Polisi TWR 2. Mae maen prawf 2 o Bolisi TWR 2 yn nodi y caniateir ceisiadau ar gyfer datblygu llety gwyliau parhaol neu lety gwyliau hunanwasanaeth newydd ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad ac y gellir bodloni'r pum maen prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Am y rhesymau a nodir yn adroddiad y Swyddog, ystyrir bod y cais yn bodloni'r pum maen prawf ac felly mae'n dderbyniol o ran polisi.

O ran cyd-destun y safle, byddai'r adeilad arfaethedig yn adlewyrchu'r patrwm dylunio presennol drwy barhau â'r agwedd tri llawr a byddai'n ffinio'n uniongyrchol â'r brif briffordd. Er y cydnabyddir bod y safle wedi'i gyfyngu o ran ei arwynebedd, mae polisi cynllunio yn rhoi'r pwyslais ar yr angen i wneud y defnydd gorau a mwyaf effeithiol o dir, yn enwedig ar

dir a ddatblygwyd o'r blaen mewn lleoliadau cynaliadwy. Wedi rhoi ystyriaeth briodol i'r datblygiad presennol ac ar ôl derbyn y cynlluniau diwygiedig sydd yn lleihau maint a graddfa'r adeilad, ystyrir, at ei gilydd, y gall y datblygiad arfaethedig integreiddio yn dderbyniol â'r safle heb ymddangos yn gywasgedig neu wedi ei or-ddatblygu.

Mewn perthynas ag effaith y cais, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynlluniau diwygiedig mewn ymgais i gael gwared ar bryderon lleol ynghylch effaith y datblygiad arfaethedig ar amwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mewn datblygiad o'r math hwn, bydd rhai effeithiau'n cael eu creu a allai gael effaith negyddol ar amwynder eiddo cyfagos. Fodd bynnag, ar ôl ystyried yr adeilad presennol a'i ddefnydd yn ogystal â'r mesurau lliniaru a gynigir, nid ystyrir y bydd y cais yn cael effaith andwyol sylweddol ar amwynder eiddo cyfagos. Os caiff ei gymeradwyo, bydd amodau ynghlwm wrth y caniatâd i sicrhau bod amwynder eiddo cyfagos yn cael ei ddiogelu.

Bydd y datblygiad arfaethedig yn cynnwys ardal yn y cefn ar gyfer parcio a throi ceir. Bydd gan y maes parcio gyfanswm o 14 o lefydd parcio gyda 10 lle wedi'u dynodi ar gyfer gwesteion y gwestai gan gynnwys 2 le i gerbydau pobl anabl a 4 ar gyfer defnyddwyr yr unedau preswyl. Bydd mynediad i'r man parcio a throi cerbydau o fynedfa bresennol yn Awel y Môr. Mae Asesiad Trafnidiaeth wedi'i gyflwyno fel rhan o'r cais ac mewn ymateb i bryderon a godwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd; cyflwynwyd arolwg cyflymder/cyfaint hefyd sy'n darparu data a gwybodaeth am nifer y symudiadau cerbydau yn yr ardal. Ar ôl asesu canfyddiadau'r arolwg sydd wedi dangos bod amodau gweithredu dwysedd isel, cyflymder isel ar Awel y Môr, mae'r Awdurdod Priffyrdd Lleol yn fodlon y gall y fynedfa ddarparu gwelededd addas i sicrhau bod y pwynt mynediad hwn yn gweithredu'n ddiogel. Er bod y cais yn darparu 10 lle parcio yn unol â'r CCA ar gyfer datblygu gwestai newydd ac yn darparu 4 lle parcio ychwanegol ar gyfer y fflatiau preswyl, mae'r swyddi a grëwyd gan y datblygiad ynghyd â defnydd cyhoeddus o'r bwyty wedi'u hystyried. O ystyried bod safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ac yn agos iawn at y ganolfan leol ddiffiniedig a'i fod mewn lleoliad cynaliadwy, nid ystyrir y byddai unrhyw gynnydd mewn parcio yn cael effaith negyddol sylweddol ar y ddarpariaeth barcio sydd ar gael yn yr ardal. Mae meysydd parcio cyhoeddus a pharcio oddi ar y stryd yn y cyffiniau hefyd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Ken Taylor at y cynllun presennol i dreialu system draffig unffordd yn Rhosneigr a dywedodd ei fod yn teimlo na allai ddod i benderfyniad ar y cais yn y cyfarfod hwn nes bod casgliad a chanlyniad y cynllun treialu'n hysbys. Roedd yn poeni y gallai unrhyw benderfyniad ar y cais a wneir yn y cyfarfod hwn ddylanwadu ar y canlyniad hwnnw. Gofynnodd felly a oedd yn bosibl gohirio'r penderfyniad tra eu bod yn aros am ganlyniad y cynllun treialu un ffordd; oni ellir gwneud hynny, byddai'n gwrthwynebu'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ei bod yn ofynnol i'r Pwyllgor asesu'r cais yng nghyd-destun y sefyllfa bresennol; ni fyddai'n briodol gohirio'r penderfyniad ynglŷn â'r cais er mwyn aros am ganlyniad yr ymgynghoriad gan fod canlyniad y broses honno y tu hwnt i reolaeth yr ymgeisydd, a chan nad yw'n cael ei warantu, byddai'r Pwyllgor mewn gwirionedd yn "cosbi" yr ymgeisydd am rywbeth nad oes ganddo reolaeth drosto. Bydd cymeradwyo'r cais, beth bynnag, yn bwydo i mewn i asesiad yr Awdurdod Priffyrdd o'r sefyllfa o ran traffig ar ddiwedd yr ymgynghoriad. Dim ond un ystyriaeth o blith nifer yw'r ymgynghoriad a allai wrth-ddweud neu gadarnhau effaith y cais ar y rhwydwaith ffyrdd yn yr ardal.

Wrth gadarnhau mai bwriad yr Awdurdod Priffyrdd oedd cadw'r system draffig un ffordd, dywedodd y Peiriannydd Priffyrdd fod dau gam i'r ymgynghoriad, y mae'r cyntaf gyda'r Gwasanaethau Brys eisoes wedi dechrau a bydd yn mynd ymlaen i gynnwys Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned. Bydd y cam dilynol yn cynnwys mewnbwn gan y cyhoedd. Mewn ymateb i sylwadau pellach, eglurodd y gall y cam cyntaf gymryd tua phum wythnos a bod cais wedi dod i law i ymestyn y cyfnod tan ddiwedd mis Awst; bydd yr ymgynghoriad dilynol

â'r cyhoedd yn cymryd tua thair wythnos sy'n golygu na ellir gwneud penderfyniad tan ganol mis Medi.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans na allai weld unrhyw fantais o ohirio; o ystyried bod y cais yn darparu 14 o lefydd parcio sy'n gysylltiedig â'r gwesty ac o ystyried bod maes parcio cyhoeddus i geir ar gael gerllaw, nid oedd yn credu y byddai canlyniad yr ymgynghoriad yn cael effaith sylweddol ar y cais.

Cyfeiriodd y Cadeirydd a oedd yn siarad fel Aelod Lleol at y problemau parcio a thraffig difrifol yn Rhosneigr, a bod y sefyllfa wedi gwaethygu yn ystod y pandemig. Er bod yn well gan rai weld gwesty yn hytrach na chartrefi gwyliau yn y lleoliad hwn, mae'r prif bryderon ynglŷn â'r datblygiad wedi canolbwyntio ar y sefyllfa o ran traffig a'r mynediad i mewn ac allan o'r safle. Ei farn bersonol ef oedd na fyddai'r ddarpariaeth barcio a gynigir yn datrys y mater gan fod ceir yn parcio ar ddwy ochr y ffordd.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams,. Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor y dylid gwrthod y cais, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Beb. Yn y bleidlais a ddilynodd, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei dderbyn.

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

7.9 FPL/2022/7 – Cais llawn ar gyfer ailddatblygu Maes Carafanau presennol i leoli carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i leoli carafanau teithiol ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd ym Mharc Carafanau Mornest, Pentre Berw

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor benderfynu arno.

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 29 Mehefin 2022.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Andrew Jones o blaid y cais a rhoddodd wybodaeth am ei gefndir ei hun a'i deulu, sef y drydedd genhedlaeth sy'n rhedeg y maes carafanau a sefydlwyd gan ei daid a'i nain bum deg mlynedd yn ôl. Mae'r maes carafanau wedi bod yn llawn ers 8 mlynedd ac felly penderfynwyd dechrau ar daith i ehangu'r maes i sicrhau bywoliaeth i'w deulu a chreu gwaith i eraill.

Dywedodd Mr Jones, er nad yw'r Awdurdod Cynllunio yn gwrthwynebu rhan gyntaf y cais sy'n ymwneud â darparu safle carafanau teithiol newydd, argymhellir gwrthod y cynnig i newid defnydd y 45 carafán deithiol yn 38 carafán sefydlog. Gwrthodwyd y cais gwreiddiol flwyddyn yn ôl ac ar ôl cynnal cyfarfod ar y safle gyda'r Prif Swyddog Cynllunio, yr adborth a gafwyd oedd y dylid gwneud cais am Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon ac y dylid gwneud gwelliannau o ran tirlunio ac yna byddai'r Adran yn fodlon ystyried cais i newid y defnydd. Ni dderbyniwyd unrhyw adborth yn nodi y byddai'r nifer yn rhy uchel ar gyfer y cynllun wrth wneud hynny.

Y ffordd orau o fesur gwelliant yw trwy ymweld â Chroeso Cymru sydd yn rhoi sgôr ar sail lleoliad, cyfleusterau a nodweddion tirlunio. Mae'r gwelliannau arfaethedig yn ddigon i godi sgôr y parc o 3 i 5 seren. Mae'r cais yn cael ei wrthod ar sail un rhan o Bolisi TWR 3, ond mae'r polisi'n datgan mai canllaw cyffredinol ydyw ac y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd. Yr hyn sy'n gwneud y cais hwn yn unigryw yw bod gan y carafanau teithiol Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon sy'n caniatáu iddynt gael eu cadw'n barhaol ar y tir, fel carafanau sefydlog, ac mae'n caniatáu iddynt gael eu cysylltu i wasanaethau yn yr un modd â

charafanau sefydlog. O ran maint, gall carafanau sefydlog fod yr un hyd â charafanau sefydlog.

Mae Polisi TWR 5 yn diffinio carafán deithiol fel uned sydd â chysylltiad ffisegol cyfyngedig â'r ddaear ac y gellir ei symud oddi ar y safle ar ddiwedd y tymor. Gyda'r Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon, mae'r carafanau teithiol parhaol yn groes i'r diffiniad yn y polisi a thrwy hynny'n tansellio'r polisi sy'n gwrthod y cais. Felly, dylid ystyried y carafanau teithiol fel unedau parhaol. Ar hyn o bryd, mae 20 carafán sefydlog a 45 carafán deithiol parhaol ar y safle, sef 65 uned parhaol. Mae'r cais yn ceisio caniatâd ar gyfer 58 uned sefydlog ac mae hyn gyfystyr â gostwng nifer yr unedau parhaol o fewn yr un terfyn tir. Nid oes unrhyw newid yn yr effaith weledol o newid y carafanau teithiol am rai sefydlog.

Cyfeiriodd Mr Jones at gais diweddar ym Mrynteg i newid defnydd 53 carafán deithiol am 49 carafán sefydlog a gwrthodwyd y cais hwnnw hefyd ar sail yr un rhan o Bolisi TWR 3. Caniatawyd y cais ar apêl. Gofynnodd Mr Jones i'r Pwyllgor, ar sail yr uchod, i ddefnyddio synnwyr cyffredin wrth ddehongli'r polisi ac yng nghyd-destun yr amgylchiadau unigryw sy'n bodoli yn yr achos hwn, ac i gefnogi'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, o ran egwyddor y safle carafanau teithiol, fod Polisi TWR 5 yn caniatáu creu safleoedd carafanau teithiol newydd os ydynt yn cydymffurfio â'r holl feini prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Ystyrir fod safle'r cais wedi'i sgrinio'n dda gan dopograffeg leol, llystyfiant aeddfed ac adeiladau eraill. Mae'r golygfeydd mwyaf amlwg union du allan i'r safle ar briffordd yr A5; fodd bynnag, mae gwaith plannu wedi'i gwblhau a bydd y safle'n cael ei sgrinio'n fwy effeithiol dros amser wrth i'r planhigion sefydlu. Er gwaethaf lleoliad y safle mewn cefn gwlad agored, yn unol â diffiniad y CDLIC, mae'r ardal wedi'i datblygu'n helaeth ac mae nifer o anheddau preswyl o amgylch y safle ac mae stad ddiwydiannol Gaerwen ar yr ochr arall i'r briffordd. O'r herwydd, ni ragwelir y bydd y cynnig yn niweidio ansawdd gweledol y dirwedd yn sylweddol i'r fath raddau ei fod yn groes i brif bwyslais y polisi. Oherwydd hynny, ystyrir fod yr elfen carafanau teithiol o'r cynnig yn dderbyniol, wrth ei ystyried yn erbyn meini prawf Polisi TWR 5, a'r argymhelliad yw cymeradwyo'r rhan hon o'r cais.

O ran yr ail elfen, sef ymestyn y safle carafanau sefydlog, mae Polisi TWR 3 yn caniatáu ymestyn safleoedd carafanau sefydlog sy'n bodoli eisoes ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn adroddiad y Swyddog. Mae paragraff 6.3.74 y CDLIC yn datgan, tu allan i'r Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol a'r Ardaloedd Tirwedd Arbennig, mae'n bosib y rhoddir caniatâd i gynnydd bychan yn nifer yr unedau ar safle os gellir dangos bod y bwriad yn cynnig gwelliannau tirwedd ac amgylcheddol sylweddol i'r safle ac yn lleihau ei effaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Fel rheol gyffredinol, ystyrir fod cynnydd bras o 10% yn nifer yr unedau yn y cais gwreiddiol yn fychan, er y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod o fewn y canllaw cyffredinol hwn, oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd. Ar hyn o bryd, mae 20 o garafanau sefydlog ar y safle ac mae'r cais ar gyfer 38 uned ychwanegol, gan olygu y byddai cyfanswm nifer y carafanau sefydlog ar y safle yn codi i 58 uned. Mae hyn gyfystyr â chynnydd o 190% yn nifer yr unedau ar y safle, sydd lawer iawn uwch na'r ffigur o 10%. Felly, nid ystyrir fod yr elfen hon o'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi TWR 3 ac, o'r herwydd, yr argymhelliad yw y dylid gwrthod y rhan hon o'r cais.

O ran yr effaith ar fwynderau, nid ystyrir y byddai'r cynnig yn creu unrhyw effeithiau negyddol ar fwynderau preswyl gan fod y safle wedi'i leoli 84m oddi wrth yr eiddo preswyl agosaf ac, oherwydd ei fod yn agos at arosfannau bysiau a chyfleusterau cysylltiedig, ystyrir bod y cynnig mewn lleoliad cynaliadwy.

Mewn perthynas â'r cyfeiriad at gais tebyg ym Mrynteg a ganiatawyd ar apêl, nododd yr Arolygydd, ym Mharagraff 12, fod ystyriaethau perthnasol wedi ei arwain i ddod i'r casgliad fod modd cyfiawnhau penderfyniad sydd ddim yn cydymffurfio â Pholisi TWR 3 yn yr achos hwn. Mae'n rhaid i'r Cyngor benderfynu ar geisiadau yn unol â'r CDLIC oni bai fod ystyriaethau perthnasol yn datgan i'r gwrthwyneb. Er nad oes polisi penodol yn y CDLIC ar

gyfer newid carafanau teithiol yn rhai sefydlog, mae'r canllawiau yn nodi'n glir bod cynnydd o thua 10% yn nifer yr unedau yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Mae'r polisi'n datgan fod rhaid ystyried pob cais yn ôl ei deilyngdod gan fod pob safle yn wahanol, gan olygu nad yw cynnydd o 10% yn dderbyniol ym mhob achos. Er bod y Cyngor yn cydnabod fod y cais, yn yr achos hwn, yn ymwneud â chyfnewid carafanau teithiol am rai sefydlog, a bod gan yr ymgeisydd Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon, mae dyletswydd ar yr Awdurdod Cynllunio Lleol i benderfynu ar geisiadau yn unol â pholisi.

Dywedodd y Cynghorydd Alwen Watkin, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr ymgeisydd wedi gweithio'n agos â'r Awdurdod Cynllunio Lleol dros gyfnod o 5 mlynedd, a sawl ymweliad safle, i sicrhau fod y cais yn dderbyniol, a gwnaethpwyd sawl newid; ni awgrymwyd ar unrhyw adeg fod y rhan hon o'r cais yn annerbyniol. Dywedodd fod y safle mewn hafn ac felly nid oes modd ei weld o'r A55 na'r A5, er y bydd adleoli'r safle carafanau teithiol newydd yn golygu ei fod yn fwy gweladwy, ond nid yw'r Awdurdod Cynllunio yn gwrthwynebu hynny. Ar hyn o bryd, mae'r safle'n cynnwys 20 carafán sefydlog a lleiniau ar gyfer 45 carafán deithiol ac mae'r cynnig ar gyfer gosod 38 carafán sefydlog yn lle'r 45 llain deithiol. Nododd y Cynghorydd Watkin fod hawl gan yr ymgeisydd i'r carafanau teithiol fod ar y safle'n barhaol, trwy'r flwyddyn, oherwydd y Dystysgrif o Ddefnydd Cyfreithlon, a bod eu harwynebedd llawr yn debyg i arwynebedd carafán sefydlog. Mewn gwirionedd felly, mae'r cynnig yn gostwng nifer y carafanau o 45 i 38. Mae'r CDLIC yn cefnogi datblygiadau lleol ar gyfer twristiaid. Er bod Polisi TWR 3 yn datgan y gwrthodir cynigion ar safleoedd carafanau sefydlog newydd mewn Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol, o'i phrofiad hi, ymddengys fod parciau carafanau mawr sy'n eiddo i gwmnïau o bell yn codi fel madarch ym mhob rhan o arfordir yr Ynys. Nid yw'r cais hwn yn yr AHNE. Cyfeiriodd at adran 4 polisi TWR 3 ac esboniodd sut y mae'r cynnig, yn ei barn hi, yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir yn yr adran hon. Cyfeiriodd at y datganiad ym Mholisi TWR 3 y bydd pob cais yn cael ei asesu yn ôl ei deilyngdod oherwydd yr amrywiaeth sylweddol ym maint, natur a lleoliad y safleoedd, a dywedodd fod hyn yn allweddol yn yr achos hwn. Cyfeiriodd hefyd at y cais ym Mrynteg a ganiatawyd ar apêl, a dywedodd nad hwnnw oedd yr unig benderfyniad i gael ei wrthdroi ar apêl, gyda chostau'n cael eu dyfarnu wedyn yn erbyn y Cyngor. Codwyd rhywfaint o wrthwynebiad i'r cynnig yn yr ardal; serch hynny, mab yr ymgeisydd yw'r cymydog agosaf ac mae ef yn hollol gefnogol i'r cynnig. Er bod rhywfaint o wrthwynebiad oherwydd y posibilrwydd o sŵn, mae rheolau caeth yn rheoli sŵn ar feysydd carafanau a gall perchnogion yrru unrhyw un sy'n creu aflonyddwch oddi ar y safle. Dim ond unwaith y mae hyn wedi digwydd mewn pum deg mlynedd ym Maes Carafanau Mornest. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus ac i gofio mai teulu Cymraeg sy'n ceisio gwneud bywoliaeth yn eu cymuned sydd yma.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, sydd hefyd yn Aelod Lleol, fod yr adroddiad yn rhoi sylw i bryderon y gymuned leol ynghylch yr elfen carafanau teithiol o'r cynnig ac nad yw'r elfen carafanau sefydlog i'w weld beth bynnag. Felly, cynigiodd fod y cais yn cael ei ganiatáu yn ei gyfanrwydd h.y. y safle carafanau teithiol a'r estyniad i'r safle carafanau sefydlog, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans a ddywedodd ei fod yn dymuno i Ynys Môn fod yn ynys sy'n croesawu twristiaid; roedd yn credu y dylai'r Pwyllgor gefnogi twristiaeth, yn enwedig gan fod hwn yn deulu sydd â phum deg mlynedd o brofiad yn y busnes twristiaeth.

Cynigiodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, fod argymhelliad y Swyddog yn cael ei fabwysiadu h.y. caniatáu'r safle carafanau teithiol a gwrthod yr estyniad i'r safle carafanau sefydlog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Yn y bleidlais a ddilynodd cariwyd y gwelliant a gynigiwyd gan y Cynghorydd Dafydd Roberts, sef fod y cais yn cael ei ganiatáu yn ei gyfanrwydd, gyda'r Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Glyn Haynes, John I Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts ac Alwen Watkin yn pleidleisio o blaid y gwelliant, a'r Cynghorwyd Trefor Lloyd Hughes MBE, Ken Taylor a Robin Williams yn pleidleisio yn erbyn.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn ei gyfanrwydd, yn groes i argymhelliad y Swyddog, oherwydd y barnwyd fod yr elfen ymestyn y safle carafanau sefydlog o'r cais yn cydymffurfio â Pholisi TWR 3.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio i'r cyfarfod nesaf yn awtomatig er mwyn caniatáu i Swyddogion ymateb i'r rheswm a roddwyd dros gymeradwyo dwy ran y cais.

7.10 FPL/2022/63 – Cais llawn ar gyfer codi ciosg gwerthu bwyd a diod ar gyfer hufen iâ, wafflau a diodydd meddal yn Ocean's Edge, Lôn Isallt, Trearddur

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

Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, yn ystod y cyfarfod, dywedodd y Swyddog drwy gamgymeriad anfwriadol bod yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac nad oeddent wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, lle mewn gwirionedd, nid oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd. Gan ystyried y pryderon priffyrdd a godwyd gan Aelodau yng nghyfarfod mis Mehefin, ar ôl darganfod nad oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Adran Briffyrdd, hysbysodd yr Adran Gynllunio'r Cadeirydd a'r ddau Aelod Lleol a gymerodd ran y byddid yn ymgynghori â'r Adran Briffyrdd ac y byddai adroddiad yn cael ei gyflwyno unwaith eto i'r Pwyllgor. Ar ôl ymgynghori â'r Adran Briffyrdd, maent yn cadarnhau nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor er mwyn cau'r cylch a sicrhau eglurder a thryloywder ac i sicrhau fod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth benderfynu ar y cais.

Atgoffodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y Pwyllgor fod y cais ar gyfer codi ciosg i werthu hufen iâ, wafflau a diodydd meddal. Bydd yn elfen israddol i'r bwyty sydd ar y safle'n barod ac ystyrir fod ei raddfa yn fychan, gydag arwynebedd llawr arfaethedig o 13m2. Oherwydd maint yr uned, nid ystyrir y byddai lefel y busnes a fyddai'n cael ei gynhyrchu yn ddigon mawr i greu niwed sylweddol i siopau pentref a busnesau eraill gerllaw. Nid oes unrhyw eiddo preswyl union gerllaw'r safle a bydd modd cyrraedd y safle gan ddefnyddio arosfannau bysiau sydd gerllaw'r safle. Ystyrir fod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi MAN 6 y CDLIC ac felly'r argymhelliad yw caniatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol, er nad oedd yn rhagweld y byddai'r cynnig yn ychwanegu at broblemau traffig yn yr ardal, roedd ganddo amheuan am ei ddyluniad o safbwynt y cladin y bwriedir ei ddefnyddio gan nad oedd yn credu ei fod yn gydnaws ag adeiladau eraill gerllaw. Mater pwysicach oedd y fan hufen iâ sydd wedi ei lleoli gerllaw, busnes sydd wedi hen sefydlu sydd newydd newid dwylo ac sydd wedi cael perchennog newydd – dywedodd y Cynghorydd Thomas y byddai'r cynnig yn cystadlu â busnes y fan hufen iâ a gallai fod yn niweidiol iddo ac roedd yn meddwl bod hynny'n annheg gan y gallai *Ocean's Edge* werthu hufen iâ o'r adeilad presennol. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn cytuno ac yn meddwl ei bod yn annheg i fwyty prysur gynnig agor busnes hufen iâ ychydig fetrau oddi wrth y busnes fan hufen iâ sy'n bodoli'n barod, ar yr union adeg y mae'r perchennog wedi buddsoddi yn y brydles. Dywedodd y byddai'r Cyngor yn derbyn incwm gan fusnes y fan hufen iâ ac nid oedd yn meddwl ei bod yn iawn fod y cyngor yn "bradychu'r" busnes fan hufen iâ i'r bwyty, a bod hynny'n niweidio enw da'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; wrth eilio'r cynnig, nododd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE, fod problemau traffig a pharcio wedi codi mewn nifer o geisiadau ac roedd o'r farn fod angen polisi i roi sylw i hynny yn y tymor hir.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei wrthod oherwydd ei fod yn groes i Bolisi MAN 6, yn benodol lle mae'n datgan y cefnogir cynigion am siopau ar raddfa fach neu estyniadau i siopau presennol sydd y tu allan i'r ffin ddatblygu os "na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw", ac roedd o'r farn fod hyn yr un mor

berthnasol yn yr achos hwn oherwydd barnwyd y gallai'r cynnig niweidio busnes y fan hufen iâ. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i wrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad yw cystadleuaeth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol ac y gallai bwyty *Ocean's Edge* werthu hufen iâ yn yr adeilad pa un bynnag, heb ganiatâd cynllunio. Mewn perthynas â Pholisi MAN 6, dywedodd y bwriedir i'r polisi fod yn berthnasol i siopau yn hytrach na faniau symudol.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Glyn Haynes, Jackie Lewis, Dafydd Roberts ac Alwen Watkin yn erbyn y cais a phleidleisiodd y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, MBE, John I. Jones, Ken Taylor a Robin Williams o blaid caniatáu'r cais. Felly, carwyd y bleidlais i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd y barnwyd ei fod yn groes i Bolisi MAN 6 y CDLIC.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio i'r cyfarfod nesaf yn awtomatig er mwyn caniatáu i Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

a. HHP/2022/163 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ymestyn yn Tan y Garnedd, Lôn Fferam Uchaf, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn "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.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr annedd yn eiddo ar wahân sydd wedi ei leoli yn ei dir ei hun. Mae'r cynnig ar gyfer adeiladu garej gyda tho ar oleddf ac ystafell haul ar y drychiad ochr. Ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn gymedrol o ran ei faint, ei raddfa a'i fâs ac mae digon o le ar dir yr ymgeisydd ar gyfer y datblygiad heb orddatblygu'r safle. Ni fydd yr estyniad newydd yn edrych dros eiddo cyfagos oherwydd y ffens bren a phanelau ac ni fydd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r cynnig yn gydnaws â'r ardal gerllaw o ran ei raddfa a'i ddyluniad ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisïau'r CDLIC. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 VAR/2022/36 – Cais o dan Adran 73 ar gyfer diwygio amod (02) (cyflwyno materion a gadwyd yn ôl) o gais cynllunio rhif OP/2019/6 (dymchwel hen waith cemegol a chodi 7 uned fusnes) er mwyn caniatáu amser ychwanegol i gyflwyno'r cais materion a gadwyd yn ôl yn Hen Safle Peboc, Llangefni

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai cais gan yr Awdurdod Lleol ydyw.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu na fu unrhyw newid mewn amgylchiadau na pholisïau lleol ers i'r caniatâd amlinellol gael ei roi ac felly mae diwygio'r amod i ganiatáu mwy o amser i gyflwyno'r materion a gadwyd yn ôl yn dderbyniol. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

12.2 FPL/2022/87 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd rhan o hen gae chwarae'r ysgol yn gae chwarae ar gyfer plant yn Ysgol Gynradd Llangaffo, Llangaffo

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod hen Ysgol Gynradd Llangaffo wedi ei lleoli ar y B4419 yng nghanol y pentref. Mae hen adeilad yr ysgol ei hun wedi'i leoli tu mewn i'r ffin ddatblygu, fel y diffinnir yn y CDLIC, tra bod y cae chwarae y tu allan i'r ffin, ond ar ei therfyn. Bydd mynediad i'r cae chwarae arfaethedig drwy giât bren oddi ar y briffordd; mae palmant ar hyd y briffordd drwy'r pentref gan ddarparu mynediad diogel i bob defnyddiwr. Ystyrir fod safle'r cais mewn lleoliad cynaliadwy sy'n hawdd ei gyrraedd ar droed, ar feic neu drwy ddulliau eraill o deithio. Er y rhagwelir y bydd rhan fwyaf o ddefnyddwyr yn lleol gan fod gan bentrefi cyfagos Gaerwen a Niwbwrch eu caeau chwarae eu hunain, pe bai pobl yn dymuno teithio i'r safle mewn car, gellid defnyddio neuadd y pentref, sydd i fyny'r ffordd, fel canolfan barcio. Gan fod hwn yn ddatblygiad ar raddfa fechan, sydd yn terfynu â'r ffin ddatblygu ac mewn lleoliad cynaliadwy, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2 y CDLIC, sef y polisi perthnasol ar gyfer asesu datblygu cyfleusterau cymunedol o'r math hwn. Mae'r safle wedi ei sgrinio'n dda ac, o ystyried defnydd blaenorol y tir fel cae chwarae ysgol, nid ystyrir y bydd y cynnig yn effeithio ar eiddo cyfagos i'r fath raddau y byddai'n cyfiawnhau ei wrthod. Felly, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

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 Ken Taylor.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, yn amodol ar yr amod cynllunio yn yr adroddiad.

12.3 VAR/2022/3 – Cais o dan Adran 73A i ddiwygio amodau (05) (Cynllun Rheoli Tail), (08) (Cynllun Tirlunio), (09) (Gwarchod Coed Gwarchodedig), (10) (Strategaeth Lliniaru Goleuadau), (11) (Cynllun Rheoli Coetir), (12) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu), (17) (Gwaith Archeolegol), ac (18) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) o

ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/251/EIA (codi uned ddofednod) er mwyn caniatáu cyflwyno a chymeradwyo manylion ar ôl cychwyn gwaith datblygu yng Nghae Mawr, Llannerch-y-medd.

Mae'r cais ar gyfer diwygio amodau caniatâd cais a gyflwynwyd gydag Asesiad o Effaith Amgylcheddol. Felly, mae'n cael ei gyfeirio at y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i benderfynu arno yn unol â pharagraff 3.5.3.10 o Gyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd cynllunio wedi'i roi ym mis Medi 2021 ar gyfer datblygu uned ddofednod maes i gartrefu 32,000 o ieir er mwyn cynhyrchu wyau o dan gais cynllunio FPL/2019/251/EIA. Mae'r caniatâd yn dal i fodoli ac mae gwaith wedi cychwyn ar y datblygiad. Ni fu unrhyw newid mewn polisi ers caniatáu cais rhif FPL/2019/251/EIA. Gosodwyd 18 o amodau ar y caniatâd, ac roedd nifer ohonynt yn nodi bod rhaid cyflwyno manylion pellach, naill ail cyn cychwyn gwaith ar y datblygiad neu cyn iddo gael ei ddefnyddio/ei weithredu, a bwriadwyd iddynt reoli a lliniaru effeithiau'r datblygiad. Er gwaethaf hyn, mae gwaith wedi dechrau ar y datblygiad ac mae'r gwaith wedi parhau, yn groes i gyngor Swyddogion a chan dorri sawl amod a osodwyd ar y caniatâd. Felly, cyflwynir y cais Adran 73A i ddiwygio gofynion yr amodau er mwyn caniatáu i'r manylion perthnasol gael eu cyflwyno a'u cymeradwyo ar ôl dechrau gwaith ar y datblygiad. Yn ogystal, cyflwynwyd y manylion gofynnol o dan ddarpariaethau'r amodau perthnasol fel rhan o'r cais ac fel y disgrifir yn adroddiad y Swyddog. Mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried fod y manylion hyn yn dderbyniol gan olygu y gellir rhyddhau Amodau (05), (08), (09), (10), (11), (12) ac (18) a diwygio Amod (17) i nodi bod rhaid cyflwyno adroddiad Llain, Map a Chloddio (SME) manwl pellach er mwyn bodloni rhan (b) yr amod, gan fod rhan (a) wedi'i bodloni.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

12.4 FPL/2021/336 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu'r ganolfan iechyd, adeiladu manau parcio newydd ynghyd â thirlunio meddal yng Nghanolfan Iechyd Llanfairpwll, Ffordd Penmynydd, Llanfairpwll

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

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Mummery, Aelod Lleol, am ymweliad safle oherwydd pryderon am ddiffyg yn y ddarpariaeth barcio i gwrdd ag anghenion y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle, yn unol â chais yr Aelod Lleol, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle rhithwir yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rheswm a roddwyd.

12.5 FPL/2022/46 – Cais llawn ar gyfer adeiladu 12 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar dir ger Stad Bryn Glas, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon am ddwysedd a dŵr wyneb, ynghyd â phryderon priffyrdd.

Ar ôl datgan diddordeb personol sy'n rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Ken Taylor y cyfarfod ac nid oeddent yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Sioned Edwards, Cadnant Planning, o blaid y cais gan ddweud fod y cais yn cael ei gyflwyno gan *DU Construction* a fyddai'n datblygu'r unedau arfaethedig ar ran y Cyngor Sir, a dywedodd y byddai'r holl anheddau yn dai fforddiadwy i gwrdd ag angen lleol a nodwyd ar gyfer y math yma o dai. Mae safle'r cais tu mewn i ffin ddatblygu Brynsiencyn ac mae tai preswyl i'r gogledd, y dwyrain a'r de o'r safle, gyda chae agored i'r gorllewin.

Mae Aelod Lleol wedi codi pryderon am ddwysedd y datblygiad ac am ddraenio dŵr wyneb a materion priffyrdd.

Bydd y datblygiad yn darparu 12 annedd, gyda dwysedd sy'n cyfateb i 31.6 uned byw yr hectar. Mae hyn yn bodloni Polisi PCYFF 2 y CDLIC, sydd yn gofyn am ddwysedd o 30 uned byw o leiaf yr hectar. Nid yw swyddogion wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â dwysedd y datblygiad arfaethedig. Bydd mynediad i'r safle drwy Stad Bryn Glas sydd gerllaw. Cyflwynwyd Datganiad Trafnidiaeth gyda'r cais sy'n nodi y byddai'r cynnydd mewn symudiadau gan gerbydau yn deillio o'r datblygiad yn fychan iawn. Bydd darpariaeth barcio ddigonol ar gyfer pob uned a darperir llefydd parcio ar gyfer ymwelwyr hefyd. Mae amod yn nodi bod rhaid cyflwyno Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu wedi'i gynnwys er mwyn lleihau'r effeithiau ar breswylwyr cyfagos yn ystod y cyfnod adeiladu. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynnig.

Mewn perthynas â phryderon am ddraenio, nid yw'r datblygiad mewn parth llifogydd a byddai dŵr wyneb yn cael ei gyfeirio i ffosydd cerrig ar y safle; byddai'n rhaid derbyn cymeradwyaeth gan y Bwrdd Cymeradwyo Systemau Draenio Cynaliadwy (SAB) cyn i'r gwaith gychwyn. Oherwydd yr angen clir am dai fforddiadwy yn yr ardal, gobeithir y bydd y Pwyllgor yn gallu cefnogi'r cais a fydd yn cynorthwyo i ddiwallu'r angen hwnnw.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y Siaradwr Cyhoeddus wedi amlinellu a rhoi sylw i'r prif ystyriaethau cynllunio mewn perthynas â thai, parcio a phriffyrdd, mwynderau a draenio. Ar ôl cadarnhau bod y cynnig yn alinio â pholisïau perthnasol, ac ar ôl asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol, argymhelliad y Swyddog yw bod y cais yn cael ei ganiatáu.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod, fel Aelod Lleol, yn fodlon fod sylw wedi'i roi i'r pryderon a fynegwyd ynglŷn â dwysedd y datblygiad, draenio a materion priffyrdd.

Cynigodd y Cynghorydd Jackie Lewis fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

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

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ystod y cyfarfod hwn.

**Y Cynghorydd Neville Evans
Cadeirydd**

