

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 27 Gorffennaf 2022

- PRESENNOL:** Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd yn y Gadair)
Y Cynghorydd Robin Williams (Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig)
Y Cynghorwyr Geraint Bebb, T LI Hughes MBE, John I Jones, R LI Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Alwen Watkin a Liz Wood.
- Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
- WRTH LAW:** Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ),
Uwch Swyddog Cynllunio (GJ),
Uwch Swyddog Cynllunio (SH),
Swyddog Cynllunio (OR),
Rheolwr Systemau Busnes (EW),
Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) (IH),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgorau (MEH).
- YMDDIHEURIADA** Y Cynghorydd Neville Evans
U:
- HEFYD YN** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Llinos Medi (cais 7.1); Dafydd R
BRESENNOL: Thomas (cais 7.3 a 7.4); Alun Mummery (cais 7.5); Alun Roberts (cais 12.3).
- Y Cynghorwyr Pip O'Neill, Llio A Owen, Derek Owen

Yn absenoldeb y Cadeirydd, cadeiriwyd y cyfarfod gan yr Is-gadeirydd. Penodwyd y Cynghorydd Robin Williams yn Is-gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig.

Croesawodd y Cadeirydd yr Aelodau i gyfarfod hybrid cyntaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor, Swyddfeydd y Cyngor ac yn rhithiol drwy ZOOM.

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Ni chafwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod rhithiol blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle rhithiol a gynhaliwyd ar 20 Gorffennaf 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.4 a 10.2.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2021/349 - Cais llawn ar gyfer creu manège marchogaeth preifat ynghyd â newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle gwersylla trwy'r flwyddyn yng Nghaerau, Llanfairynghornwy, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol a fynegodd bryder y byddai'r cynllun yn gyfystyr â gor-ddatblygu'r safle. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29 Mehefin, 2022. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd yr aelodau ohirio'r cais er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ailymweld â'r cais a'i gymharu â chais rhif FPL/2019/223.

Siaradwr Cyhoeddus

Dywedodd Mr Marc Whyatt, a oedd yn siarad o blaid y cais, bod rhai o'r sylwadau sydd wedi cael eu gwneud gan y gwrthwynebwyr yn ffeithiol anghywir, camarweiniol ac yn peri dryswch. Roedd yn dymuno cael cyfle i fynd i'r afael ag unrhyw ddryswch neu ansicrwydd a achoswyd yn sgil y sylwadau hyn a allai arwain at wneud y penderfyniad anghywir yn anfwriadol. Roedd yn gobeithio bod aelodau'r pwyllgor wedi cael digon o amser erbyn hyn i wneud penderfyniad proffesiynol a theg ac o safbwynt cynllunio. Cyflwynwyd y cais ym mis Hydref y llynedd, 9 mis yn ôl, a dywedodd ei fod wedi gweithio'n agos gyda staff y cyngor i ddelio â'r meysydd pryder. Cyn cyflwyno'r cais, crëwyd 2 fan pasio ar y ffordd ac mae'r rhain wedi'u cymeradwyo, eu derbyn a'u mabwysiadu gan y cyngor erbyn hyn - roedd y gwaith hwn yn rhan o gais blaenorol. Cynhaliwyd arolwg traffig yn ogystal, ar draul yr ymgeisydd - yn unol ag argymhelliad y cyngor - er mwyn bodloni unrhyw bryderon yn ymwneud â llif traffig ar y ffyrdd. Cododd y Cynghorydd Llinos Medi bryder ynglŷn â'r lefelau traffig yn sgil ceisiadau blaenorol sydd heb gael eu datblygu eto. Fel teulu lleol

gyda phlant ifanc sydd yn mynychu ysgolion Cymraeg lleol, dywedodd yr ymgeisydd bod lefelau traffig hefyd yn ei boeni yntau. Cadarnhaodd bod yr arolwg traffig boddhaol yn cynnwys y llif traffig ar gyfer yr holl geisiadau - nid dim ond y safle gweryslla. Mewn cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor ar 6 Gorffennaf, dywedwyd bod y cais yn "gopi carbon" o gais a wrthodwyd yn ddiweddar a arweiniodd at y syniad y dylid gwrthod y cais hwn am yr un rheswm. Ni ellir cymharu'r cais cynllunio y cyfeiriwyd ato â'r cais hwn. Yn wahanol i gais rhif FPL/2019/223, mae'r datblygiad dan sylw wedi cael ei ystyried gan yr awdurdodau perthnasol a nodir mewn adroddiadau proffesiynol na fydd yn niweidiol i'r AHNE. Lluniwyd yr adroddiad gan yr Uwch Swyddog Cynllunio a'r Uwch Swyddog Tirwedd a Choed. Rheswm arall dros wrthod cais rhif FPL/2019/223 oedd ei effaith negyddol ar yr eiddo preswyl gyferbyn a gerllaw'r datblygiad. Unwaith eto, ni ellir ei gymharu â'r cais dan sylw gan nad oes eiddo preswyl yn agos at y safle gweryslla. Mae'r cais cynllunio a gyflwynwyd yn bodloni'r pryderon a godwyd gan y pwyllgor lleol, yn wahanol i gais rhif FPL/2019/223. Holwyd y Swyddog gan y Cynghorydd Llinos Medi ynglŷn â'r datganiad nad oedd unrhyw ymateb wedi'i dderbyn gan y cyngor cymuned. Mae hyn yn wir, ni chafwyd ymateb gan y cyngor cymuned yn ystod y cyfnod ymateb statudol. Codwyd y pryderon y tu allan i'r cyfnod statudol a galwyd y cais i mewn i'r pwyllgor ar gais y Cynghorydd Llinos Medi. Felly ni chynhaliwyd cyfarfod rhwng y datblygwyr a'r Cyngor Cymuned i drafod y datblygiad neu fynegi pryder - pe byddai hyn wedi digwydd byddai'r pryderon hynny wedi cael eu datrys heb orfod anfon y cais i'r Pwyllgor. Yn seiliedig ar y dybiaeth y gellir derbyn neu wrthod ceisiadau yn seiliedig ar geisiadau "tebyg", dywedodd yr ymgeisydd ei fod, heb unrhyw drafferth, wedi dod o hyd i 9 cais sydd wedi cael eu caniatáu. Gellir cymharu pob un yn yr un modd, fodd bynnag mae pob un yn ymyrryd fwy ar yr AHNE gan eu bod yn barciau carafanau, carafanau teithiol a lleiniau gweryslla. Pwysleisiodd y dylid ystyried y cais yn ôl ei deilyngdod ei hun ac nid yn seiliedig ar farn bersonol cynghorydd sydd wedi methu â bod yn ddiuedd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel y nodir yn yr adroddiad, bod y Pwyllgor wedi penderfynu gohirio'r cais er mwyn ei gymharu â chais rhif FPL/2019/233 a gafodd ei wrthod yn ôl yn 2019. Roedd cais rhif FPL/2019/233 ar gyfer creu safle gweryslla tymhorol ym Mhen-Wal Bach, Niwbwrch ac fe'i gwrthodwyd am 3 rheswm fel y nodwyd yn yr adroddiad. Cydnabyddir bod y ddau safle wedi'u lleoli yn yr AHNE, serch hynny, mae cymeriad yr AHNE yn y ddau leoliad yn dra gwahano. Mae Pen-Wal Bach wedi ei leoli yn ardal Penlon o Niwbwrch ac yn agos at y briffordd sy'n arwain at faes parcio cyhoeddus ac mae'n agos hefyd at dwyni tywod Cwningar Niwbwrch. Mae'r dirwedd yn yr ardal hon yn wastad ac yn agored, ac nid oes llawer o nodweddion topograffig, heblaw am wrychoedd, i ddarparu sgrin. Yn ogystal, mae'r ardal yn cynnwys nifer o safleoedd gweryslla a charafanau sydd wedi sefydlu'n barod ac nid oedd y cynnig yn cynnwys unrhyw sgrinio ychwanegol. Roedd Ymgynghorydd Tirwedd yr awdurdod lleol yn gwrthwynebu'r cais ym Mhen-Wal Bach gan ei fod yn groes i bolisiau TWR 5, PCYFF 4 ac AMG 1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais yng Nghaerau, Llanfairynghornwy wedi ei leoli mewn ardal â thopograffeg sy'n hynod o bantiog, ac mae safle'r lleiniau gweryslla arfaethedig mewn pant naturiol yn y tir ac mae'r tir tu hwnt i'r safle yn codi mewn uchder i ffurfio bryn. Yn ogystal, mae'r safle'n cynnwys llystyfiant aeddfed o uchder

sylweddol. Mae'r safle'n bell oddi wrth y briffordd gyhoeddus agosaf ac mae'r terfyn â'r briffordd hefyd yn cael ei ddiffinio gan wrychoedd aeddfed. Ni fyddai'r cynnig yn niweidio naws agored yr AHNE fel oedd yr achos gyda chais Pen-Wal Bach. Er bod y safle yn cynnwys lefel sylweddol o sgrinio, mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno cynllun tirlunio ac nid oes gan y Swyddog Tirwedd unrhyw wrthwynebiad. Nid oes cymhariaeth rhwng y cynlluniau o ran eu cyddestun a'u gosodiad a rhoddwyd ystyriaeth briodol ym mhob achos i'r AHNE a'r effaith y byddai'r naill gynllun a'r llall yn ei gael arni. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud bod y cais wedi cael ei gyflwyno ers Hydref 2021 a bod yr ymgeisydd wedi mynd i'r afael â'r pryderon a godwyd er mwyn gwneud yn siŵr bod y cais yn dderbyniol cyn iddo gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor am benderfyniad. Fel y nodwyd, ymwelwyd â'r safle a gohiriwyd y cais er mwyn ei gymharu â chais arall mewn lleoliad cwbl wahanol. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones bod 14 o lythyrau o wrthwynebiad wedi dod i law a bod cymhariaeth wedi cael ei wneud â chais arall ym Mhenlon, Niwbwrch. Serch hynny, fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog mae'r tir o amgylch Caerau mewn pant naturiol. Nid oedd y Cynghorydd Jones yn credu bod yr ymgynghoriad wedi rhoi ystyriaeth i'r risg o lifogydd. Mae mapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru yn amlygu'r safle mewn lliw porffor sy'n golygu risg uchel o lifogydd gan ddŵr glaw. Mae'r mapiau hefyd yn dangos risg canolig o lifogydd yng nghanol y safle. Aeth y Cynghorydd Jones ymlaen i ddweud bod y gallai'r safle wedi cael ei ddefnyddio fel safle gwersylla yn ystod misoedd yr haf a bod adolygiadau ar y rhyngwyd yn nodi bod y caeau yn wlyb ar ôl glaw. Nododd mai'r bwriad yw creu safle gwersylla a fydd ar agor drwy gydol y flwyddyn ac er y byddai'n addas parcio ar y safle yn ystod misoedd yr haf yn ôl y dystiolaeth ar fapiau llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru nid yw'r safle'n addas i gael ei ddefnyddio drwy gydol y flwyddyn. Holodd y Cynghorydd Jones pam nad oedd y Swyddog Ecoleg wedi gwneud sylwadau ar y cais oherwydd graddiant y tir yng Nghaerau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei bod hi'n bwysig nodi mai cais ar gyfer safle gwersylla yw hwn ac na fydd adeilad yn cael ei godi yno. Ni fydd y pebyll ar y safle'n barhaol. Yn ystod y broses ymgynghori statudol, ni chododd Cyfoeth Naturiol Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â'r defnydd arfaethedig o'r safle. Dywedodd y Cynghorydd John I Jones bod adroddiad y Swyddog yn cyfeirio at y risg o lifogydd ar y safle.

Dywedodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol ei bod wedi galw'r cais i mewn yn dilyn cyfarfod gyda Chyngor Cymuned Cylch y Garn a oedd gan bryderon ynglŷn â'r cais ac yn dilyn derbyn nifer o lythyrau o wrthwynebiad gan drigolion y pentref cyfagos. Amlygodd bod Aelodau Lleol yno i gynrychioli eu cymunedau lleol a bod trigolion y cymunedau lleol y mae hi'n eu cynrychioli wedi gofyn iddi eu cynrychioli gan eu bod yn gwrthwynebu'r cais. Aeth y Cynghorydd Medi ymlaen i ddweud, fel yr adroddwyd yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor hwn, bod nifer o geisiadau blaenorol ar gyfer defnydd gwyliau wedi cael eu cymeradwyo ar gyfer y safle ac nad ydynt wedi cael eu datblygu hyd yma. Bydd y datblygiadau hyn yn cynyddu'r traffig yn yr ardal. Nododd ei bod yn gwerthfawrogi bod yr ymgeisydd wedi comisiynu Cynllun Rheoli Traffig mewn perthynas â'r cais hwn ond nad yw wedi ystyried y ceisiadau sydd wedi cael eu cymeradwyo ond heb eu datblygu. Aeth ymlaen i ddweud bod y

rhwydwaith priffyrdd ger y safle yn lonydd gwledig cul ac y bydd traffig sylweddol yn mynd a dod o'r safle gan y bydd twristiaid yn aros ar y safle am gyfnodau byr yn unig. Gofynnodd y Cynghorydd Medi i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus mewn perthynas ag effaith cronus y cynnig a symudiad ymwelwyr ar yr AHNE a'r rhwydwaith ffyrdd.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais a bod yr ymgeisydd wedi creu 2 fan pasio. Dywedodd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cais.

Roedd y Cynghorydd R LI Jones yn dymuno cael gwybod faint o safleoedd carafanau sydd ar yr Ynys. Atebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai cais am safle gwersylla yw hwn ac nid safle carafanau a bod angen ystyried pob cais yn ôl ei deilyngdod ei hun.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio lleol a chynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Liz Wood.

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

7.2 FPL/2022/7 – Cais llawn i ail ddatblygu'r maes carafanau presennol i letya carafanau sefydlog ac ymestyn y safle i gynnwys carafanau teithiol, ynghyd â chodi bloc toiledau/cawodydd ym Mharc Carafanau Mornest, Pentre Berw

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29 Mehefin, 2022. Yn ei gyfarfod ar 6 Gorffennaf 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog ar y sail bod yr estyniad i'r safle ar gyfer carafanau sefydlog yn cydymffurfio gyda pholisi TWR 3.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod swyddogion yn argymhell gwrthod yr elfen carafanau sefydlog o'r cynllun ar y sail na ystyrir fod cynnydd o 190% mewn niferoedd yn cael ei ystyried yn estyniad bach fel y caniateir o dan y polisi. Cydnabyddir fod tystysgrif o ddefnydd cyfreithlon wedi ei rhoi i'r safle ar gyfer lleoli carafanau teithiol ac yn wir fe allai hyn gynnwys rhai unedau ychwanegol dros y 10%, fodd bynnag, ni ystyrir fod hyn yn ystyriaeth faterol ddigonol i allu caniatáu cynnydd o 190% mewn niferoedd, sydd yn sylweddol uwch na'r ffigur canllaw o 10%. Nododd yr aelodau lleol fod y cynnydd o 190% yn dderbyniol gan na fyddai'n creu unrhyw effaith gweledol annerbyniol a chan na fyddai'r cyhoedd yn ei weld. Er bod hyn yn wir, nid yw polisi TWR 3 yn cynnwys unrhyw fecanwaith sy'n caniatáu estyniadau dros y lefel fach yn seiliedig ar rinweddau gweledol y cais. Argymhellwyd bod yr estyniad er mwyn lleoli mwy o garafanau sefydlog ar y safle yn cael ei wrthod.

Dyweddod y Cynghorydd Alwen P Watkin, ac Aelod Lleol bod safle carafanau ym Mornest, Pentre Berw wedi'i sefydlu 50 mlynedd yn ôl a bod y drydedd genhedlaeth o'r un teulu ar fin cymryd yr awenau. Mae'r ymgeisydd wedi gweithio'n agos gyda'r Awdurdod Cynllunio dros y 5 mlynedd ddiwethaf er mwyn cydymffurfio â'r polisiau cynllunio yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cynhaliwyd nifer o ymweliadau safle gyda Swyddogion Cynllunio i wneud yn siŵr bod y cais yn dderbyniol a gwnaethpwyd nifer o ddiwygiadau i'r cais; gosod to llechi ar y bloc toiledau, ail-leoli'r safle ar gyfer carafanau teithiol a gwaith dylunio sylweddol ar y safle. Fel aelod lleol, roedd y Cynghorydd Watkin o'r farn nad yw'r gyfraith yn atal cymeradwyo'r cais gan nad yw'r polisiau cynllunio'n cyfeirio at elfennau cynllunio penodol a'u bod yn amwys. Cyfeiriodd at adran 4 o bolisi cynllunio TWR 3 ac eglurodd sut y mae'r cynnig, yn ei barn hi, yn cydymffurfio â'r meini prawf yn yr adran hon. Cyfeiriodd at y datganiad ym mholisi TWR 3 y dylid asesu pob cais yn ôl ei deilyngdod ei hun oherwydd bod safleoedd yn amrywio o ran maint, natur a lleoliad a dywedodd bod hyn yn allweddol yn yr achos hwn. Nid yw'r cais yn amharu ar fwynderau eiddo cyfagos. Mae adrannau 6 a 7 ym mholisi TWR 3 yn nodi y dylai unrhyw gynnydd yn nifer yr unedau neu chalets fod yn fach a chydawns; mae gan yr ymgeisydd ganiatâd i leoli carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn. Aeth y Cynghorydd Watkin ymlaen i ddweud bod yr ymgeisydd wedi cael cyngor cyfreithiol gan Mr Gwion Lewis QC, sy'n arbenigo mewn cyfraith cynllunio, a'i fod wedi rhannu ei sylwadau â'r Aelod Lleol a'r ymgeisydd. Nododd bod gan y safle Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer lleoli nifer uwch o garafanau teithiol a bod y cynnig ar gyfer lleoli llai o garafanau sefydlog a gwella tirwedd y safle; ystyrir bod hyn yn ystyriaeth berthnasol fel y nodir yn y ddeddfwriaeth ac felly gellir cyfiawnhau cymeradwyo'r cais yn groes i bolisi cynllunio TWR 3. Dywedodd y Cynghorydd Watkin ei bod wedi dweud yn y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor nad oes rhaid i bob cais gael ei ystyried o dan y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond bod y gyfraith yn nodi y dylid gwneud penderfyniadau ar sail cynllunio yn unol â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oni bai bod ystyriaethau perthnasol i gyfiawnhau gwneud penderfyniadau'n groes i'r Cynllun Datblygu ar y Cyd (Adran 38, Rhan 6 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004). Ym marn Mr Gwion Lewis QC dyma'r gyfraith yn yr achos hwn. Gan fod gan yr ymgeisydd Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer lleoli'r carafanau teithiol yn barhaol beth bynnag, ni fyddai'r Cyngor yn gosod cynsail drwy gymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Watkin at gais yn Nant Newydd, Brynteg a ganiatawyd ar apêl. Mae Mr Gwion Lewis QC wedi adolygu'r cais yma yn ogystal â phroses yr Arolygiaeth Cynllunio; mae o'r farn y dylid rhesymoli'r cais gerbron y Pwyllgor ym Mornest, Pentre Berw yn yr un modd. Nododd nad oedd, fel aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, y dymuno gweld y Pwyllgor yn cael ei herio mewn apêl fel yn achos Nant Newydd, Brynteg. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried y cais yn ofalus a dywedodd bod y teulu yn deulu Cymraeg sydd yn ceisio gwneud bywoliaeth yn eu cymuned. Cynigodd y Cynghorydd Alwen Watkin bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod rhaid i'r Awdurdod Cynllunio weithio oddi mewn i bolisiau cynllunio; daeth y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd i rym yn 2017. Er y nodwyd bod yr ymgeisydd wedi bod yn gweithio gyda'r Awdurdod

Cynllunio ers 5 mlynedd mewn perthynas â'r cais mae'r polisi hwn wedi bod yn weithredol ers nifer o flynyddoedd. Cyfeiriwyd at Faen Prawf 4 a Maen Prawf 7 ym mholisi TWR 3 a nododd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y polisïau'n cyfeirio at gynnydd o 10% uwchlaw'r ffigwr wrth ymestyn safleoedd carafanau. Aeth ymlaen i gyfeirio at y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer cadw carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn; nid yw hyn yn golygu y bydd carafanau teithiol ar y safle drwy gydol y flwyddyn yn yr un modd ag y byddai carafanau sefydlog. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai mater o farn nid cyfraith yw'r cyfeiriad a wnaed at Adran 38 o Ddeddf Cynllunio a Phrynu Gorfodol 2004 gan Mr Gwion Lewis QC.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, sydd hefyd yn Aelod Lleol, bod yr elfen carafanau teithiol wedi cael ei gymeradwy gan y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf. Mae'r pryderon lleol mewn perthynas â'r carafanau teithiol wedi cael eu datrys. Mewn perthynas â'r elfen carafanau sefydlog, roedd o'r farn eu bod allan o olwg ac na fyddant yn effeithio ar fwynderau'r eiddo cyfagos. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn groes i bolisi cynllunio TWR 3 a chynigodd bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod y cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

Yn dilyn y bleidlais roedd 3 o blaid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog a 7 o blaid gwrthod y cais.

PENDERFYNWYD gwrthod cynyddu nifer y carafanau sefydlog ar y safle gan fod y cynnig yn groes i ddarpariaethau Polisi Cynllunio TWR 3 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.3 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, Bae Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, yn y cyfarfod nododd y Swyddog, drwy gamgymeriad anfwriadol, bod yr adran wedi ymgynghori â'r Awdurdod Priffyrdd ac nad oeddent wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig, ond mewn gwirionedd, nid oedd yr adran wedi ymgynghori â'r Awdurdod Priffyrdd. O gofio'r pryderon priffyrdd a godwyd gan yr Aelodau yn y cyfarfod ym 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 yn y cyfarfod ym mis Mehefin y byddai'r adran yn ymgynghori â'r Awdurdod Priffyrdd ac y byddai'r mater yn cael ei adrodd i'r Pwyllgor hwn unwaith eto. Yn dilyn ymgynghori â nhw, cadarnhaodd yr Awdurdod Priffyrdd ad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cynllun. Cafodd y cais yn cael ei gyflwyno eto i'r Pwyllgor er mwyn cau'r cylch a sicrhau eglurder a thryloywder ac er mwyn sicrhau bod yr holl faterion wedi eu hystyried wrth wneud penderfyniad ar y

cais. Yn y cyfarfod dilynol ar 6 Gorffennaf, 2022 penderfynodd yr aelodau wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan eu bod o'r farn bod y cais yn groes i bolisi cynllunio MAN 6, a chyfeiriwyd yn benodol at faen prawf 2 sy'n datgan, 'Na fydd y siop yn effeithio'n sylweddol ar siopau pentref gerllaw'.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod cyfeiriad penodol wedi'i wneud at fan hufen iâ ger safle'r cais. Nododd nad yw fan hufen iâ yn cyfateb i siop bentref, fel y nodir yn y polisi, gan ei fod yn gyfleuster dros dro y gellir ei adleoli'n rhwydd. Mae'r Cynghorydd Dafydd R Thomas wedi dweud yn flaenorol bod y fan hufen iâ yn gadael y safle bob nos ac yn dychwelyd y bore wedyn. Ystyrir y byddai'r siop Spar leol, er enghraifft yn cyfateb yn llawer gwell i'r hyn a ystyrir yn 'siop bentref', fel y nodir yn y polisi. Serch hynny, mae Bae Trearddur yn gyrchfan poblogaidd i ymwelwyr a dywedodd yr aelodau lleol nad oes modd symud yn yr ardal yn ystod misoedd yr haf. Oherwydd maint yr uned, ystyrir na fydd yn arwain at orddarpariaeth o gyfleusterau o'r fath i'r fath raddau y byddai'n effeithio'n sylweddol ar y siopau a busnesau gerllaw. Aeth ymlaen i ddweud bod lleoliad Ocean's Edge yn unigryw gan ei fod y tu allan i'r ffin datblygu ond oddi mewn i ffiniau pentref Trearddur. Cyfeiriwyd at baragraff 119 o Bolisi Cynllunio Cymru (Rhifyn 11) sy'n datgan '*Nid swyddogaeth y system gynllunio yw ymyrryd â chystadleuaeth rhwng defnyddwyr a buddsoddwyr mewn tir*' a chafodd yr aelodau eu hatgoffa unwaith eto nad yw cystadleuaeth yn ystyriaeth gynllunio berthnasol. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod risg o gostau ac i'r penderfyniad gael ei wrthdroi ar apêl. Mae'r adran gynllunio yn glynu at eu safbwynt bod y cynnig yn cydymffurfio â'r holl bolisiau perthnasol fel y nodwyd yn yr adroddiad blaenorol i'r Pwyllgor hwn. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol, bod y datblygiad ar gyfer codi sied fach bren a holodd p'un ai a ydi'r polisiau cynllunio'n gwrthddweud ei gilydd mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd bod y fan hufen iâ gerllaw yn talu ffi i'r awdurdod lleol i barcio ar y safle. Mae caffi bychan wedi agor yn ymyl safle'r cais yn ddiweddar. Er ei fod yn cydnabod bod digon o fusnes i gynnal yr holl gyfleusterau yn Nhrearddur oherwydd y nifer uchel o ymwelwyr yn ystod misoedd yr haf dywedodd bod rhai busnesau'n wynebu caledi yn ystod misoedd y gaeaf.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cynnig ar gyfer codi ciosg adwerthu 13m² a'i fod yn cael ei ystyried yn ddatblygiad ar raddfa fach. Aeth i'r afael â sylwadau'r Aelod Lleol mewn perthynas â pha un ai a ydi'r polisiau cynllunio'n gwrthddweud ei gilydd; bwriad polisi MAN 6 yw delio â gwerthu mewn cefn gwlad agored er mwyn atal unrhyw effaith andwyol ar fusnesau eraill a chyfyngu beth sy'n cael ei werthu mewn ardal wledig. O ran cyd-destun mae Ocean's Edge wedi'i leoli yn ardal Trearddur.

Roedd y Cynghorydd Robin Williams yn dymuno cael gwybod a ydi Bae Trearddur yn ardal wledig neu'n bentref yn ôl y diffiniad. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod Ocean's Edge oddi mewn i ardal Trearddur ond ei fod wedi'i leoli y tu allan i'r ffin datblygu o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae'n groes i bolisi cynllunio MAN 6. Er bod y Cynghorydd Williams yn derbyn y rhesymeg bod lleoliad y datblygiad o fewn polisi MAN 6 yn y Cynllun

Datblygu Lleol ar y Cyd roedd o'r farn y dylid ei ystyried o dan bolisi MAN 5 gan fod Trearddur yn bentref mawr ac yn hynod boblogaidd yn ystod misoedd yr haf. Nid oedd o'r farn y byddai'r cynnig, pe byddai'n cael ei gymeradwyo, yn cael effaith ar fân-werthwyr eraill yn y pentref. Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y ffiniau datblygu o bwys a bod y cynnig hwn o fewn polisi MAN 6 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Cynigodd bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y safle y tu allan i'r ffin datblygu ond o fewn anheddle Trearddur a'i bod yn amhosib gadael y safle heb groesi'r ffin datblygu. Nododd nad yw'r fan hufen iâ yn siop pentref yn ôl y diffiniad yng nghyd-destun polisiâu cynllunio ac nad yw'n cynnig ystod o wasanaethau. Aeth ymlaen i ddweud y byddai'n anodd dadlau mewn apêl y byddai'r cynnig yn effeithio ar siopau pentref.

Yn dilyn y bleidlais roedd 8 o blaid cymeradwyo'r cais a 2 o blaid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

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

7.4 FPL/2021/2022 – Cais llawn ar gyfer codi 8 fflat preswyl fforddiadwy, adeiladu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu ffordd newydd ar y safle ynghyd â thirlunio caled a meddal ar dir ger Ffordd Garreglwyd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol yn sgil pryder yn lleol am ddiogelwch y briffordd, gor-ddatblygu'r safle ac edrychiad y datblygiad yn yr ardal leol. Yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd yr ymweliad safle rhithiol ar 29 Mehefin, 2022. Yn y cyfarfod ar 6 Gorffennaf, 2022, penderfynwyd gohirio'r cais er mwyn ymgynghori ymhellach ar yr wybodaeth a ddarparwyd gan yr adran briffyrdd.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Ms Sarinha Farook, Cadnant Planning o blaid y cais a dywedodd bod y safle yn blot gwag oddi mewn i ffin datblygu Caergybi ac ardal breswyl adeiledig. Mae'r safle'n flêr a hyll a phan edrychir arno o'r stryd mae'n torri ar y rhes o adeiladu ac yn edrych allan o le. Mae'r cynnig yn gyfle i aildefnyddio'r llain hwn o dir sydd wedi cael ei ddatblygu'n flaenorol er mwyn darparu wyth annedd fforddiadwy i bobl leol. Bydd y datblygiad yn gwella edrychiad y stryd ac yn dod â'r safle yn ôl i ddefnydd er mwyn darparu tai y mae mawr eu hangen gan fod galw am dai fforddiadwy yn yr ardal. Mae adran Strategaeth Dai'r Cyngor yn cefnogi'r datblygiad. Yn dilyn y sylwadau diweddar gan yr adran Briffyrdd, darparwyd Datganiad Trafnidiaeth sydd yn dangos na fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith sylweddol ar y rhwydwaith ffyrdd presennol.

Cydnabyddir bod ysgol gerllaw'r safle, ond cydnabyddir hefyd y dylid lleoli ysgolion yn y cymunedau preswyl y maent yn eu gwasanaethu ac na ddylai problemau byrhoedlog fod yn rhwystr i gynigion datblygu sydd fel arall yn dderbyniol. Oherwydd bod y datblygiad wedi'i lleoli mewn lleoliad cynaliadwy, disgwylir y bydd y preswylwyr yn defnyddio trafndiaeth gyhoeddus yn yr ardal. Codwyd pryder hefyd ynglŷn ag effaith y gwaith adeiladu ar yr anheddau gerllaw. Fodd bynnag, dylid nodi bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol wedi argymhell amod ar gyfer cyflwyno manylion am y dull adeiladu a fydd yn cael ei adolygu ganddynt cyn dechrau ar y gwaith. Fel y nodir yn yr adroddiad pwyllgor, cafodd y cynllun gwreiddiol ei dynnu'n ôl a'i ail ddylunio er mwyn gwella'r berthynas rhwng y fflatiau a'r eiddo cyfagos ac er mwyn atal unrhyw effaith andwyol o ganlyniad i oredrych, cysgodi neu ormesu. Hefyd, oherwydd yr amrywiaeth o adeiladau sydd ar hyd y stryd, yn cynnwys Ysgol Cybi tua'r dwyrain, bernir y bydd y datblygiad arfaethedig yn gweddu â chymeriad yr ardal leol. Bydd gan yr adeilad ddau lawr, ac mae hyn yn cyd-fynd a'r adeiladu eraill yn yr ardal. Felly, bernir bod y cynnig yn gwneud defnydd da o blot gwag mewn ardal breswyl, a fydd yn darparu wyth annedd fforddiadwy i helpu i gwrdd â'r galw am dai yn yr ardal leol. Bydd y datblygiad yn gwella edrychiad y safle, ac ni fydd yn cael unrhyw effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd na'r eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi asesu'r cais ac nad oes ganddynt unrhyw bryderon mewn perthynas â'r cynllun. Y lleoedd parcio gofynnol yn unol â safonau parcio'r awdurdod lleol yw 10 lle parcio, fodd bynnag dim ond 8 a ddarperir. Er y diffyg o 2 lle parcio, ystyrir fod y cais yn dderbyniol gan ei fod wedi ei lleoli mewn lleoliad hynod gynaliadwy sydd yn hygyrch ar fws a thrên gyda mwynderau lleol hefyd o fewn pellter cerdded a beicio. Dangoswyd cynllun y safle i'r Aelodau a oedd yn dangos 8 lle parcio tua'r gogledd ynghyd â storfa feics a biniau. Dywedodd bod y cynllun wedi'i ddiwygio i leihau lefel y safle fel bod lefel y lloriau'n debyg i'r tai cyfagos fel nad ydynt yn ormesol. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud bod Cyngor Tref Caerdybi wedi mynegi pryder ynglŷn ag effaith y cynnig ar breifatrwydd y byngalos gerllaw; oherwydd gorweddiad a phellter yr adeilad oddi wrth yr adeiladu hyn, ni ystyrir y bydd unrhyw oredrych i raddau annerbyniol. Bydd ffens 1.8m yn cael ei chodi ar hyd y terfyn tir i ddiogelu mwynderau'r eiddo cyfagos. Bernir bod y cynllun yn cydymffurfio â pholisïau PCYFF 2, TAI 1, TAI 8 a 15 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel yr amlygwyd yn adroddiad y Swyddog. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE ac Aelod Lleol bod problemau parcio a thraffig dirfawr yn ardal y datblygiad arfaethedig, yn enwedig pan fydd pobl yn mynd â'u plant i'r ysgol yn y bore a'u nôl yn y prynhawn. Nododd bod Ysgol Cybi ac Ysgol Uwchradd Caerdybi gerllaw'r datblygiad arfaethedig (a dangoswyd lluniau a oedd wedi'u tynnu gan breswlydd lleol o geir wedi parcio ar hyd Ffordd Gaerrglwyd). Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod dros 400 o dai wedi cael eu codi yn ardal Llaingoch dros y blynyddoedd diwethaf a bod y problemau traffig yn peri pryder yn yr ardal. Cyfeiriodd at y cynllun trafndiaeth a gomisiynwyd gan y datblygwr ac roedd yn dymuno cael gwybod a oedd SCP Transportation wedi ymweld â'r safle i lunio'u hasesiad trafndiaeth.

Cadarnhaodd Ms Farook, Cadnant Planning bod SCP Transportation wedi ymweld â'r safle. Aeth y Cynghorydd Hughes ymlaen i ddweud bod caniatâd wedi'i roi yn ddiweddar ar gyfer codi 2 fyngalo a bod hynny'n dderbyniol i'r cymdogion fodd bynnag mae'r cynnig nawr ar gyfer codi 8 fflat ac mae hyn yn peri pryder o safbwynt traffig. Mae trigolion Maes Cybi hefyd un poeni y bydd yr adeilad yn ormesol ac yn eu goredrych. Roedd y Cynghorydd Hughes o'r farn y dylid gwrthod y cais oherwydd gor-ddatblygu'r safle a phroblemau traffig yn yr ardal.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod cyfeiriad wedi'i wneud at yr effaith ar fwynderau preswyl preswylwyr ystâd Maes Cybi. Nododd bod y datblygiad yn cwrdd â gofynion y canllawiau cynllunio gan fod pellter o 19m rhwng y datblygiad a'r eiddo cyfagos ym Maes Cybi; bydd gwydr aneglur yn cael ei osod ar y ffenestri sy'n wynebu'r eiddo cyfagos.

Dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) bod datganiadau trafniadaeth wedi cael eu cynnwys gyda'r cais oherwydd y pryderon traffig gan drigolion lleol. Nododd bod lefelau traffig yn uwch pan fydd pobl yn mynd â'u plant i'r ysgolion cyfagos yn y bore a'u nôl yn y prynhawn.

Dywedodd y Cynghorydd R LI Jones bod problemau traffig yn yr ardal yn dilyn codi ystâd fawr o dai yn Llaingoch. Nododd bod angen adolygu'r strwythur priffyrdd yn yr ardal oherwydd yr effaith a achosir gan allyriadau o gerbydau ger yr ysgolion yn yr ardal.

Roedd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, Aelod Lleol, yn cytuno bod problemau traffig yn yr ardal oherwydd bod pobl yn parcio eu ceir ar ochr y ffordd wrth y datblygiad hwn pan fyddant yn mynd â'u plant i'r ysgol a'u nôl. Roedd o'r farn y byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cyfrannu at y problemau traffig yn yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod yr Aelodau Lleol yn ymwybodol o broblemau traffig yn yr ardal ond bod yr Awdurdod Priffyrdd o'r farn na fydd y datblygiad yn cyfrannu at y broblem traffig yn yr ardal. Roedd yn derbyn bod yr Awdurdod Priffyrdd yn cydymffurfio â pholisïau cenedlaethol mewn perthynas â rheoli traffig.

Er bod y Cynghorydd Robin Williams yn cydymdeimlo â sylwadau'r aelodau lleol mewn perthynas â thraffig yn yr ardal pan fydd pobl yn mynd â'u plant i'r ysgolion cyfagos yn y bore a'u nôl yn y prynhawn dywedodd bod yr un broblem yn bodoli mewn sawl ardal arall lle ceir ysgol. Cynigodd y Cynghorydd Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Trefor LI Hughes MBE bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd gor-ddatblygu a phroblemau traffig. Eiliwyd y cynnig dros wrthod gan y Cynghorydd R LI Jones.

Yn dilyn y bleidlais roedd 6 o blaid y cais a 4 yn erbyn:-

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad ysgrifenedig a rhwymedigaeth cynllunio i sicrhau tai fforddiadwy.

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

Cyflwynwyd y cais cynllunio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 6 Gorffennaf, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 20 Gorffennaf, 2022.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer ehangu'r Ganolfan Iechyd yn Llanfairpwll ynghyd â datblygiadau cysylltiedig yn cynnwys creu pum lle parcio ychwanegol ynghyd â thirlunio meddal. Mae'r cynnig ar gyfer codi estyniad yng nghefn Ganolfan Iechyd Llanfairpwll ar Ffordd Penmynydd, sydd oddi mewn i ffin datblygu Llanfairpwll yn unol â'r diffiniad yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Codwyd pryder ynglŷn â'r trefniadau parcio yn y Ganolfan Iechyd ond nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Fodd bynnag mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi gofyn am Gynllun Rheoli Traffig ar gyfer y cyfnod adeiladu. Aeth ymlaen i ddweud bod Bwrdd Iechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr wedi cadarnhau bod nifer y cleifion sy'n ymweld â'r ganolfan wedi gostwng ers y pandemig ac y bydd yr ystafelloedd ymgynghori yn hwyluso ymgynghoriadau rhithiol â chleifion ac felly nid oes angen mwy o lefydd parcio ac eithrio'r 5 lle parcio sy'n cael eu cynnig. Mae 28 o lefydd parcio ar y safle ac mae'r 5 lle parcio ychwanegol yn cydymffurfio â'r safonau parcio perthnasol. Nododd y byddai'n rhaid torri rhagor o goed er mwyn darparu mwy o lefydd parcio yn ychwanegol i'r 5 lle parcio sydd eisoes wedi cael eu cynnig ac y byddai hynny'n cael ei wrthwynebu gan y Swyddog Ecolegol. Argymhellwyd bod y cais yn cael ei gymeradwyo.

Darllenodd y Cynghorydd Alun Mummery, Aelod Lleol e-bost a anfonwyd at Gyngor Cymuned Llanfairpwll a'r Cynghorydd Mummery gan Mr Wyn Thomas, Cyfarwyddwr Ardal, Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr yn ôl yn 2016 mewn perthynas â pharcio ar y safle. Roedd Mr Wyn Thomas wedi ymweld â Chanolfan Iechyd Llanfairpwll ym mis Tachwedd 2016 yn dilyn pryderon a godwyd gan y Cyngor Cymuned mewn perthynas â pharcio ar y safle. Roedd Mr Thomas wedi cytuno bod digon o le yng nghefn y safle i ymestyn y maes parcio a'r Ganolfan Iechyd pan fyddai cyllid ar gael. Cyfeiriodd y Cynghorydd Mummery at lythyrau o wrthwynebiad i'r cais yn 2019 i greu 21 lle parcio yn y Ganolfan Hamdden tra bo'r cynnig hwn ar gyfer creu dim ond 5 lle parcio. Cafodd cais rhif FPL/2019/284 ei anfon yn ôl i'r ymgeisydd gan nad oedd yn dderbyniol o safbwynt ecoleg a Deddf Amgylchedd Cymru. Nododd bod adroddiad gwreiddiol y Swyddog yn sôn am y posibilrwydd o ystlumod yn y coetir y tu ôl i'r feddygfa ond dywedodd y Cynghorydd Mummery ei fod yn byw 200 llath oddi wrth y Ganolfan Iechyd ac nad oedd ef yn ymwybodol bod ystlumod wedi cael eu gweld yn yr ardal. Fodd bynnag, mae pobl wedi gweld llygod mawr yn yr ardal ond nid oes sôn am rheiny yn yr adroddiad. Cyfeiriodd at faterion ecolegol ond mae'r ffens a osodwyd o amgylch y safle fel na ellir cael mynediad i gefn y safle wedi achosi problemau i'r Cyngor Cymuned gan

fod y coed wedi gordyfu ac maent yn gorfod gofyn i'r Bwrdd lechyd euocio'n dragywydd gan eu bod yn effeithio ar y cae chwarae a'r llwybr gerllaw. Roedd y Cynghorydd Mummery yn dymuno cael gwybod a oedd yr ymgeisydd yn bwriadu gofalu am y gwrychoedd a'r coed yng nghefn y safle. Aeth y Cynghorydd Mummery ymlaen i ddweud nad oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan fod meysydd parcio cyhoeddus ar gael yn Llanfairpwll a bod modd cyrraedd y safle yn hawdd ar droed. Roedd yn dymuno cael gwybod pa fformiwla a ddefnyddir wrth bennu faint o lefydd parcio sydd ei angen ar gyfer safleoedd o'r fath. Ymatebodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu (Priffyrdd) mai'r fformiwla yw 1 lle parcio ar gyfer pob ystafell ymgynghori.

Atebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r bwriad yw codi estyniad yng nghefn yr adeilad presennol a bod digon o le i greu ychwaneg o lefydd parcio ar y safle. Nododd bod 5 lle parcio'n cael ei gynnig a bod hynny'n cyd-fynd â'r safonau parcio. Mewn ymateb i'r ymholiad ynglŷn â gofalu am y gwrychoedd a'r coed yng nghefn yr adeilad mae hynny'n fater i'w drafod rhwng y Cyngor Cymuned a Bwrdd lechyd Prifysgol Betsi Cadwaladr.

Holodd y Cynghorydd Jackie Lewis pam na ellir torri ychwaneg o goed yng nghefn y Ganolfan lechyd er mwyn darparu mwy o lefydd parcio ar y safle ac yna plannu mwy o goed yn eu lle. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio nad oedd hynny'n rhan o'r cais gerbron y Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor bod parcio'n broblem ym mhob pentref. Cynigodd y Cynghorydd Taylor bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo'r cais gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

10.1 FPL/2022/116 - Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig (er mwyn diwygio dyluniad a ganiatawyd o dan apêl cyfeirnod APP/L6805/A/11/2158396) yng Ngallt y Mwg (Wylfa), Pencarnisiog, Tŷ Croes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r argymhelliad yw ei gymeradwyo er ei fod yn groes i bolisi PCYFF1 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod gan y safle ganiatâd sydd wedi ei ddiogelu ar gyfer annedd newydd i gymryd lle annedd sy'n bodoli'n barod, a dderbyniodd ganiatâd cynllunio o dan gais rhif 28C108D ac mae wedi cael ei ddiogelu trwy ddechrau gwaith perthnasol gan olygu fod y caniatâd yn ddilys am byth. Mae'r cais ar gyfer newid dyluniad yr annedd; mae'r caniatâd sydd wedi'i ddiogelu ar gyfer codi byngalo 1.5 llawr ac mae'r cynnig yn ceisio derbyn caniatâd ar gyfer eiddo 2 llawr gyda tho llai. Bydd arwynebedd llawr yn cynyddu o 120m² i 165m² a chynigir defnyddio gorffeniadau mwy modern. Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn y caniatâd a ddiogelwyd a pholisïau perthnasol yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol, bernir bod y cynnig yn dderbyniol gan ei fod yn gweddu â'r eiddo cyfagos a chymeriad yr ardal ac yn welliant ar y caniatâd sy'n bodoli'n barod. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Ken Taylor.

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

10.2 FPL/2020/149 – Cais llawn ar gyfer codi 8 annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa cerbydau newydd a datblygiadau cysylltiedig ar dir yn Stad y Felin, Llanfaelog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r argymhelliad yw ei gymeradwyo er ei fod yn groes i bolisi TAI 16 yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Rhys Davies, Cadnant Planning, o blaid y cais a dywedodd bod llwyddiant y cynllun gwreiddiol yn Stad y Felin wedi annog Grŵp Cynefin i edrych ar ymestyn y stad i ddarparu ragor o gartrefi fforddiadwy i bobl leol sydd mewn angen. Grŵp Cynefin sydd berchen ar y tir a'r bwriad yw gosod y tai ar rent cymdeithasol, tebyg i'r tai eraill ar y safle. Mae adeiladu tai cymdeithasol yn galluogi i Grŵp Cynefin ymgeisio am grant gan Lywodraeth Cymru er mwyn adeiladu a chadw rhenti'n fforddiadwy ar hyd oes y tai. Yn sgil hyn, mae'r cynllun yma wedi ei gynnwys yn rhaglen datblygu tai fforddiadwy Ynys Môn, sy'n cael ei weinyddu gan y Tîm Strategol Tai, gyda chyllid wedi'i glustnodi ar gyfer y flwyddyn ariannol hon. Mae'r cynllun wedi derbyn adborth cadarnhaol gan Lywodraeth Cymru o ran ei ddyluniad - sydd yn gorfod cwrdd â'r gofynion ansawdd datblygu ar gyfer cymdeithasau tai ac awdurdodau lleol (2021). Fodd bynnag mae Bryn Du wedi'i ddynodi'n setliad clwstwr sydd yn

groes i ddarpariaethau polisi Cynllunio TAI 16. Mae Uned Polisi Cynllunio ac Adran Gyfreithiol y Cyngor wedi cadarnhau nad yw polisi TAI 16 yn berthnasol mewn clystyrau fel Bryn Du. Ond, wedi dweud hynny ar ôl cwblhau asesiad angen tai a chael trafodaeth helaeth gyda'r tîm polisi cynllunio mae pawb yn gytûn nad oes cyfleoedd i ddatblygu tai fforddiadwy i'r nifer sydd ei angen yn Rhosneigr; Llanfaelog a Phencaernisiog. Yr opsiwn gorau felly (neu'r unig opsiwn yn yr achos ym) yw'r safle yma yng nghlwtwr Bryn Du. Aeth ymlaen i ddweud y byddai Cytundeb Adran 106 yn atal y datblygwr rhag sicrhau grant tai cymdeithasol gan fod Llywodraeth Cymru wedi newid y ddeddfwriaeth yn ddiweddar sy'n golygu bod anghenion tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau drwy amod cynllunio yn hytrach na rhwymedigaeth cynllunio.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod Bryn Du wedi'i ddynodi'n glwtwr o dan ddarpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac felly mae polisi TAI 6 yn berthnasol. Mae polisi Tai 6 yn cefnogi tai newydd mewn clystyrau cyn belled y gellir bodloni'r meini prawf a restrwyd yn adroddiad y Swyddog. Oherwydd y diffyg cyfleoedd yn yr ardal ar gyfer datblygu tai fforddiadwy gellir ystyried y datblygiad arfaethedig fel safle eithrio oddi mewn i bolisi cynllunio TAI 16 er mwyn darparu tai fforddiadwy. Mae'r Adran Dai a'r Uned Polisi Cynllunio wedi cadarnhau bod angen tai fforddiadwy yn yr ardal ac maent yn gefnogol o'r cais i godi 8 tŷ fforddiadwy ar y safle gan y bydd yn estyniad naturiol i Stad y Felin. Aeth y Rheolwr Rheoli Datblygu ymlaen i ddweud mai'r argymhelliad yw dirprwyo'r pŵer i'r Swyddogion gymeradwyo'r cais ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori ar 3 Awst, 2022 yn unol â'r argymhelliad yn adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio sydd wedi'u cynnwys yn yr adroddiad hwnnw a bod tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau drwy amod yn hytrach na rhwymedigaeth cynllunio.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Jackie Lewis.

PENDERFYNWYD dirprwyo'r pŵer i'r Swyddogion gymeradwyo'r cais ar ddiwedd y cyfnod ymgynghori yn unol â'r argymhelliad yn adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad hwnnw a bod tai fforddiadwy'n cael eu sicrhau drwy amod yn hytrach na rhwymedigaeth cynllunio.

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 MAO/2022/13 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2019/7 (codi ysgol gynradd newydd a chreu mynedfa i gerbydau) er mwyn creu llwybr 2.5m o led i ddarparu mynediad gwell i'r ysgol newydd, dymchwel y wal bresennol,

codi ffens/wal yn ei lle ynghyd â thorri coeden Onnen ar dir gyferbyn â Bryn Meurig, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer creu llwybr troed 2.5m o gyffordd y B5109 a B4422 ar Ffordd Cildwrn tuag at y fynedfa amaethyddol a adleoliwyd. Bydd hyn yn cynnwys dymchwel y wal garreg bresennol ynghyd ag ail-godi'r wal â blociau/gro chwipio yn ôl 1m. Mae caniatâd eisoes wedi'i roi ar gyfer llwybr troed 2m o led yn yr ardal hon o dan ganiatâd a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae'r cais hefyd ar gyfer creu llwybr 2.5m o led o'r fynedfa amaethyddol i'r ysgol newydd drwy dynnu'r wal garreg, gwrych a choed a gosod ffens rhwyll weld 1.2m o uchder a phlannu gwrych o blanhigion brodorol cymysg y tu ôl iddi, a chodi wal carreg galch newydd ynghyd â phlannu 2 goeden. Bydd y polyn lamp yn cael ei symud at y ffens newydd. Roedd y cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn nodi llwybr troed 2.5m o led yn yr ardal hon; fodd bynnag, roedd rhywfaint o anghysondeb yn y cynlluniau gwreiddiol ac nid yw'n bosibl creu'r llwybr troed 2.5m heb dynnu'r wal bresennol a thorri'r goeden Onnen, gwaith nad oedd yn rhan o'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol. Mae adroddiad coedyddiaeth wedi cael ei gyflwyno ac mae'n nodi bod y goeden yn dioddef o Glefyd Coed Ynn. Mae'r adroddiad yn argymhell torri'r goeden o fewn 6 mis. Mae'r Swyddog Tirwedd wedi cadarnhau ei bod hi'n annhebygol y gellir cadw'r goeden am fwy na 10 mlynedd oherwydd bod y clefyd yn bresennol.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.2 MAO/2022/16 – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio FPL/2021/361 (codi uned cyfnod sylfaen newydd) er mwyn ail-eirio amodau (07) (asesiad risg boddlogelwch), (17) (cynllun rheoli traffig adeiladu), (18) (Tirlunio), (20) (llwybrau troed ar gyfer cerddwyr a (21) (tirlunio) ar dir ger Ysgol y Graig, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei gyflwyno ar ran y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais ar gyfer diwygio amodau (07), (17), (18), (20), (21) o gynllun sydd wedi'i gymeradwyo'n flaenorol fel y gellir creu mynedfa dros dro cyn rhyddhau'r amodau er mwyn i archeolegwyr gael mynediad i'r safle.

Cynigodd y Cynghorydd Geraint Bebb bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig dros gymeradwyo gan y Cynghorydd Alwen P Watkin.

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

12.3 FPL/2022/51 - Cais llawn ar gyfer codi adeilad llety ategol 6 llofft ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ym Mhlas Rhianfa, Glyn Garth, Porthaethwy

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

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol am ymweliad safle er mwyn i'r Aelodau gael gweld y safle.

Cynigodd y Cynghorydd Ken Taylor bod ymweliad safle'n cael ei gynnal yn unol â chais yr Aelod Lleol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

13 MATERION ERAILL

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

**Y CYNGHORYDD GLYN HAYNES
IS-GADEIRYDD YN Y GADAIR**