

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2022

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)
	Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, John I. Jones, R. Llewelyn Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams, Liz Wood.
	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Alun Roberts, Carwyn Jones (cais 7.1), Ieuan Williams, Margaret M. Roberts (cais 7.3), Aled M. Jones, Derek Owen (cais 7.4) Arfon Wyn (cais 12.4), Dafydd Rhys Thomas (cais 12.5)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLIJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig (Priffyrdd) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, MBE, Alwen Watkin
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio) (ar gyfer rhan o'r cyfarfod), y Cynghorwyr Paul Ellis, Pip O'Neill, Keith Roberts, Uwch Swyddog Cynllunio (JBR), Swyddog Cynllunio (OHR)

1. YMDDIHEURIADAU

Nodwyd ymddiheuriadau am absenoldeb gan y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, MBE ac Alwen Watkin.

2. DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Jackie Lewis ddatgan diddordeb personol oedd yn rhagfarnu o ran cais 7.3 ar yr agenda ar sail cysylltiad personol â'r grŵp sy'n gwrthwynebu'r cynnig.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol oedd yn rhagfarnu o ran cais 12.3 ar yr agenda fel Llywodraethwr Ysgol Llanfawr ac am fod ei ferch wedi'i chyflogi fel athrawes yn yr ysgol. Os caiff cais 12.3 yn cael ei gymeradwyo, byddai'n ofynnol i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol o £110,313 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llanfawr.

Fe wnaeth y Cynghorydd Robin Williams hefyd ddatgan diddordeb oedd yn rhagfarnu o ran cais 12.3 ar yr agenda ar y sail bod mater y datblygiad wedi cael ei ystyried yn flaenorol gan y Pwyllgor Gwaith y mae'n aelod ohono.

3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2022 a chawsant eu cadarnhau fel rhai cywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle rhithwir a gynhaliwyd 19 Hydref, 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus o ran ceisiadau 7.1 and 7.3

6. CEISIADAU A 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 HHP/2022/46 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn Tan yr Allt Bach, Llanddona

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a'r Gorchmynion ar gais y tri Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2022 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle; cynhaliwyd ymweliad safle rhithwir ar 19 Hydref, 2022.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Mr Richard Sandbach o JAR Architecture i gefnogi'r cais a amlygodd sut yr oedd y cleientiaid wedi bod yn rhan o'r broses gynllunio trwy ymgymryd â'r materion a godwyd gan yr ymateb i'r ymgynghoriad a gwneud addasiadau i'r cynnig yn unol â hynny; natur gymedrol y cynnig o ran graddfa, ffurf a pherthnasedd er mwyn lleihau unrhyw effaith weledol niweidiol ar y cyd-destun lleol, a phwrpas y gwaith adnewyddu a'r gwelliannau er mwyn diwallu anghenion teuluoedd a gwneud yr adeilad presennol yn ddiogel, yn gynaliadwy a bod modd byw ynddo y tu hwnt i'r hyn oedd modd gwneud ar hyn o bryd.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif ystyriaethau cynllunio fel y manylir yn adroddiad y Swyddog Achos mewn perthynas â lleoliad a dyluniad y cynnig a'i effaith o ran dynodiadau Awyr Dywyll ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Dywedodd, ar sail barn y Swyddog, fod y cynnig yn dderbyniol yn nhermau cynllunio defnydd tir, ei fod yn llai na'r eiddo presennol mewn perthynas â graddfa a maint ac nad yw'n dominyddu'r drychiad gwreiddiol ac fe'i hystyrir yn briodol i'r annedd a'r ardal gyfagos. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Wrth siarad fel Aelodau Lleol, mynegodd y Cynghorwyr Alun Roberts a Carwyn Jones bryderon niferus yr ardal a'r Cyngor Cymuned am leoliad, graddfa a dyluniad y cynnig a fyddai, yn eu barn nhw, yn cael effaith andwyol ar gymeriad y pentref ac effaith weledol negyddol ar y dirwedd a'r ardal gyfagos, yn enwedig yr AHNE yn ogystal â chreu llygredd golau o bosibl. Roedd pryderon hefyd am faterion priffyrdd ac adeiladu gan fod safle'r cais wedi'i leoli ar ben bryn ger y ffordd gul a serth i lawr i draeth Llanddona. Roedd y Cynghorydd Carwyn Jones o'r farn nad oedd yr agweddau yma wedi eu hystyried yn ddigonol yn yr ymweliad safle rhithwir a gafodd ei gynnal. Materion yn ymwneud â defnydd posibl fel cartref gwyliau/llety gosod; Codwyd hefyd y mater o greu dau annedd gyda chysylltiad gwydr a diffyg tai cynaliadwy i bobl leol.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r pwyntiau a wnaed gan yr Aelodau Lleol a chadarnhaodd y canlynol - y byddai caniatâd cynllunio yn amodol ar gyflwyno cynllun rheoli

traffig; bod hwn yn gais ar gyfer dymchwel yr estyniad uPVC presennol a chodi estyniad un llawr gwydr cysylltiedig, nid dau annedd; bod Strategaeth Awyr Dywyll wedi'i chyflwyno i liniaru a mynd i'r afael ag effeithiau golau a bod Strategaeth Dirwedd arfaethedig hefyd wedi'i chyflwyno mewn ymateb i sylwadau a chynghor a roddwyd gan y Swyddog Tirwedd.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor, er ei fod yn cydymdeimlo â phryderon y gymuned ac Aelodau Lleol, fod yn rhaid ystyried y cais o ran polisi cynllunio a bod adroddiad y Swyddog yn cadarnhau ei fod yn dderbyniol o ran defnydd tir. Cytunodd y Cynghorydd Robin Williams gan gynnig bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Ken Taylor.

Wrth ddweud y dylai'r Pwyllgor gael gwybod beth a allai ddigwydd o ran defnydd posibl, darllenodd y Cynghorydd Jeff Evans baragraff 4.1.6.3 o Gyfansoddiad y Cynghor ynghylch gwneud penderfyniadau agored a thryloyw. Cyfeiriodd at sylwadau'r Aelod Lleol nad oedd ymweliad safle rhithwir yn dangos pob agwedd o'r safle a dywedodd nad oedd felly'n credu y gallai'r Pwyllgor fod yn gyfarwydd â'r safle ar sail ymweliad a gynhaliwyd yn rhithwir. Felly, cynigiodd y dylid ymweld â'r safle eto (nid yn rhithwir) er mwyn i Aelodau allu cael gwell gwerthfawrogiad o safle'r cais o fewn ei gyd-destun. Eiliodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones y cynnig.

Yn y bleidlais ddilynol, pasiwyd y cynnig i ail ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ail ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

7.2 VAR/2022/48 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (04) o ganiatâd cynllunio rhif 45C260B (Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o A1 (mân-werthu) i ddefnydd cymysg A1 ac A3 (mân-werthu a bwyd a diod) er mwyn newid yr oriau agor presennol yn Madryn House, Pen y Dref, Niwbwrch

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2022 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo caniatâd dros dro i ymestyn oriau agor y safle tan 10:00 p.m. bob dydd yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod tri sefydliad arall yn agos at safle'r cais gydag amseroedd agor hwyrach, felly beth yw'r gwahaniaeth rhwng y cais presennol a'r eiddo cyfagos.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at adroddiad y Swyddog Achos a oedd yn mynd i'r afael â'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor dros gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe gadarnhaodd fod y Swyddog yn dal o'r farn nad oedd modd cefnogi ymestyn oriau agor y safle tan 10pm bob dydd, boed hynny dros dro am 2 flynedd neu beidio, gan y byddai'r cynnig am resymau sŵn a nifer yr ymwelwyr i'r sefydliad yn ogystal â'r defnydd o'r lle eistedd tu allan yn effeithio'n andwyol ar amwynderau'r eiddo preswyl cyfagos ac o'r herwydd yn groes i Bolisi CYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Bu'r Pwyllgor yn trafod rhinweddau'r cynnig a'r hyn y gallai ei olygu yn enwedig o ran effaith y lle eistedd tu allan ar amwynder preswyl cyfagos a'r nifer o bobl a allai fod yno. Wrth siarad fel Aelod Lleol, disgrifiodd y Cynghorydd John I. Jones gymeriad yr ardal leol a'r busnesau sy'n gweithredu'n agos at y cynnig. Dywedodd ei fod am sicrhau chwarae teg o ran oriau masnachu gyda'r rhan fwyaf o'r busnesau eraill yn gweithredu tan tua 8pm, oedd yn ei farn ef yn dderbyniol; ni allai weld pam y dylai'r busnes yn y cais fod ar agor yn hwyrach a dywedodd ei fod yn arbennig o bryderus am effeithiau tebygol y lle eistedd tu allan ar y gymdogaeth breswyl o ran sŵn, tarfu a'r effaith weledol pe bai'r oriau agor yn cael eu hystyngiadau i 10pm, hyd yn oed dros dro. Roedd parcio ceir yn broblem hefyd.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei fod yn cefnogi'r cynnig am yr un rhesymau ag a nodwyd yn y cyfarfod blaenorol ac fe gynigiodd fod y Pwyllgor yn cadw at ei benderfyniad i gymeradwyo'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans fod dewis unigol o fewn rheoliadau yn dylanwadu ar oriau agor ac nad oedd yn gweld pam y dylid gosod cyfyngiadau ar y

cynnig os nad oedd cyfyngiadau o'r fath yn berthnasol i'r busnesau eraill, fel y siop pysgod a sglodion. Awgrymodd ymhellach fod pobl yn debygol o ymgynnull y tu allan i'r busnesau eraill gerllaw, fel y siop pysgod a'r dafarn, yn enwedig yn ystod yr haf.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chafodd ei eilio gan y Cynghorydd Dafydd Roberts; cafodd y cynnig ei basio gan y Pwyllgor.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. (Bu i'r Cynghorydd Jeff Evans atal ei bleidlais)

7.3 HHP/2022/171- Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu gyda balconïau Juliet yn Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Hydref, 2022, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd ymweliad rhithwir o'r safle ar 19 Hydref, 2022.

Ar ôl datgan diddordeb oedd yn rhagfarnu o ran y cais, ymneilltuodd y Cynghorydd Jackie Lewis o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Siaradwyr Cyhoeddus

Fel gwrthwynebydd i'r cais ac wrth annerch y Pwyllgor, disgrifiodd Mr Peter J Hogan, perchennog Wyncae, yr eiddo i'r dde o Awel y Bryn y newidiadau a wnaed eisoes i'r eiddo dan sylw ers iddo gael ei brynu ddiwedd 2020. Roedd wedi newid o fyngalo dwy ystafell wely gyda lle i bedwar gysgu, i eiddo oedd a oedd â lle i rhwng 10 a 12 o bobl gysgu ynddo. Byddai'r datblygiadau pellach sy'n cael eu cynnig yn golygu y byddai lle i rhwng 14 i 16 o bobl gysgu - mae'n rhaid gofyn y cwestiwn a yw wedi'i or-ddatblygu. Dywedodd Mr Hogan fod ei wrthwynebiadau yn seiliedig ar y meini prawf a amlinellir yn y ddogfen Polisi PCYFF 7 mewn perthynas â chyfyngu'r golau sydd ar gael i'w eiddo ei hun; problemau mynediad a pharcio posibl os bydd 16 o bobl yn defnyddio'r eiddo dan sylw a llygredd sŵn posibl gyda'r nifer hwnnw o bobl yn defnyddio'r cyfleusterau yn yr eiddo. Cyfeiriodd Mr Peter Hogan at newidiadau i'r rheoliadau cynllunio yng Nghymru a fyddai'n dod i rym yn ddiweddarach yn y mis, a fyddai'n golygu cyflwyno tri dosbarth defnydd newydd ar gyfer prif gartrefi, ail gartrefi a llety gwyliau tymor byr. Felly cyfeiriodd at ddogfen Polisi TWR2 sy'n ymdrin â chrynodiad llety o'r fath mewn ardal ac at y ffaith fod cofnodion Treth Gyngor yn dangos bod crynodiad ail gartrefi a llety gwyliau ar osod tymor byr ym Moelfre ar 27% sy'n sylweddol uwch na'r trothwy o 15%. Yn sgil hyn, dylid ystyried addasrwydd y cynnig yn ofalus.

Siaradodd Mr Philip Mc Cormick, Pensaer i gefnogi'r cais gan ddweud bod gwrthwynebiadau a godwyd gan aelodau'r cyhoedd wedi cael eu hystyried yn ofalus a bod ymateb wedi'i roi iddynt yn y Datganiad Cyfiawnhad dyddiedig 16 Awst, 2022. Rhoddwyd ymateb hefyd i'r ymholiadau a godwyd gan Aelodau Lleol yn dilyn ymweliad safle rhithwir ac mae'n cadarnhau nad yw polisïau'r Cyngor ei hun yn gofyn am ddarparu man troi o fewn safle'r cais mewn lleoliad o'r fath gan nad oes gan fwyaf yr eiddo ar yr ystâd fan troi i gerbydau o fewn eu cwrtail. Does gan Swyddog Priffyrdd y Cyngor ei hun ddim gwrthwynebiad i'r cynnig fel y'i cyflwynwyd. Mae'r dŵr budr yn mynd i system ddraenio breifat sy'n ddigonol ar gyfer y cynnig ac fe fydd yr agweddau draenio yn cael eu hystyried yn fanwl fel rhan o gais Rheoliadau Adeiladu maes o law; mae'r lôn sydd o flaen safle'r cais yn eiddo preifat ac mae gan yr ymgeiswyr hawliau tramwy llawn i'w defnyddio. Dywedodd Mr McCormick ei bod yn ymddangos bod dau fath o wrthwynebiadau i'r cynnig - y rhai sy'n berthnasol i faterion cynllunio sydd wedi cael eu hystyried gan yr ymgeiswyr sydd wedi rhoi tystiolaeth i'w safbwyntiau i gefnogi'r datganiadau hynny, a'r rhai sy'n ymddangos eu bod yn seiliedig ar sibrydion ffug nad ydynt yn berthnasol o gwbl i faterion cynllunio ac nad ydynt yn ffeithiol nac yn berthnasol i wneud penderfyniad cynllunio. Mae'r Datganiad Cyfiawnhad yn cyfeirio at fanylion cynnig tebyg ar gyfer yr eiddo dan sylw a gafodd ei gymeradwyo'n gynharach gan y Cyngor yn ogystal â chymeradwyaeth yn 2020 ar gyfer estyniadau sylweddol i greu annedd

dau lawr dim ond 3 eiddo i ffwrdd o safle'r cais. Mae'r cynigion fel y'u cyflwynwyd yn rhesymol a phriodol ac yn cael eu cefnogi gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn ar gyfer ffenestri dormer newydd ar ddrychiad blaen a chefn yr eiddo i greu lle byw newydd ar y llawr cyntaf yng ngofod y to yn yr eiddo un llawr presennol. Mae nifer o wrthwynebiadau i'r cynnig wedi eu derbyn gyda nifer ohonynt yn cyfeirio at nifer yr ystafelloedd gwely yn yr eiddo pe bai'r cais diweddaraf yn cael ei gymeradwyo gan arwain at bryderon y gallai gael ei ddefnyddio fel llety Airbnb neu "dŷ parti" heb ddigon o lefydd parcio ar gyfer 12 neu fwy o bobl. Mae'r eiddo'n dod o dan ddsbarth defnydd C3 (tai annedd) gyda'r asiant yn cadarnhau y bydd yn cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl; felly mae'n rhaid ystyried y cais yn nhermau ystyriaethau cynllunio perthnasol ynghylch dylunio, effaith ar amwynder a pharcio. O ystyried na fydd y cynnig yn cynyddu uchder to yr eiddo yn gyffredinol nac yn ymestyn y tu hwnt i'r prif waliau allanol fe'i hystyrir yn dderbyniol o ran dyluniad. Gan fod cynllun tebyg yn yr eiddo wedi'i gymeradwyo'n flaenorol yn 2020 a gan fod estyniadau to dormer eraill yn y cyffiniau, nid yw'n cael ei ystyried y byddai'r datblygiad arfaethedig yn arwain at effaith weledol annerbyniol yn y dirwedd leol. Ystyrir hefyd y bydd unrhyw faterion sy'n ymwneud â goredrych cyn lleied â phosibl o ystyried lleoliad y ffenestri dormer newydd a'r balconïau Juliet oddi wrth yr eiddo cyfagos. Nid oes unrhyw wrthwynebiad wedi'i godi gan yr Awdurdod Priffyrdd ac mae Diagram Parcio wedi'i gyflwyno fel rhan o'r Datganiad Cyfiawnhad sy'n dangos lle ar gyfer hyd at 5 car ar rodfa'r eiddo yn unol â safonau parcio ar gyfer Anheddau Dosbarth 3 sydd angen 4 lle parcio ar gyfer annedd 5 ystafell wely ar unrhyw ddatblygiad newydd. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Wrth siarad fel Aelodau Lleol, mynegodd y Cynghorwyr Margaret M. Roberts ac Ieuan Williams eu pryderon am y cynnig o safbwynt nifer y bobl a fyddai'n gallu ei ddefnyddio, ei ddefnydd posibl fel llety gwyliau gosod /Airbnb (mae'r eiddo wedi'i hysbysebu eisoes fel llety gwyliau) a'r effaith sy'n deillio o hynny ar amwynderau deiliaid eiddo cyfagos yn ogystal â materion parcio a mynediad. Roedd y Cynghorydd Ieuan Williams yn credu bod y cais yn rhy gynnar o ystyried y bydd rheoliadau newydd yn cael eu gweithredu'n fuan mewn perthynas â dosbarthiadau defnydd sydd i fod i helpu awdurdodau lleol i reoli effaith ail gartrefi a llety gwyliau ar osod tymor byr ar gymunedau sy'n broblem arbennig ar Ynys Môn lle nad yw llawer o bobl leol yn gallu prynu eiddo yn eu cymunedau gan fod nifer yr ail gartrefi yn codi prisiau. Cyfeiriodd at faen prawf 10 o Bolisi PCYFF3 sy'n mynnu bod cynigion yn creu amgylchedd iach ac egniol ac yn ystyried iechyd a lles defnyddwyr y dyfodol; credai y byddai'r datblygiad arfaethedig o ran gallu darparu ar gyfer hyd at 16 o bobl ac o bosibl yn cael ei ddefnyddio fel gwyliau/Airbnb yn cael effaith andwyol ar amwynderau preswyl cyfagos ac o'r herwydd yn groes i Bolisi PCYFF3. Mae digonolrwydd y trefniadau parcio arfaethedig hefyd yn broblem gyda phryderon lleol ynghylch mynediad yn cyfrannu at y gred y bydd y cynnig yn cael effaith negyddol ar les ac ansawdd bywyd y gymdogaeth. Credai'r Cynghorydd Ieuan Williams y dylid gwrthod y cais ar sail diffyg cydymffurfio â Pholisi CYFF3, Polisi TRA2 ac, o bosibl, arwain at golli stoc tai parhaol, am ei fod yn groes i Bolisi TWR2; neu fel arall, gellid ail-ymweld â'r safle fel gyda chais blaenorol.

Yn ôl y Rheolwr Datblygu Cynllunio, gan fod y cais a gyflwynwyd ar gyfer Dosbarth Defnydd C3 Tai Annedd, mae'n rhaid ei ystyried ar y sail honno ac yn yr achos hwnnw nid yw Polisi TWR2 yn berthnasol. Amlinellodd y newid yn y rheoliadau cynllunio sy'n diwygio Dosbarth Defnydd 3 i gynnwys prif gartrefi ac sy'n cyflwyno Dosbarth Defnydd 5 ail gartrefi a Dosbarth Defnydd 6 llety gwyliau. Ar hyn o bryd, caniateir newid defnydd o Ddosbarth Defnydd C3 i Ddosbarth Defnydd C5 neu C6 fel datblygiad a ganiateir, mae'r Cyngor yn ystyried cyhoeddi Cyfarwyddyd Erthygl 4 a fyddai'n cael gwared ar yr hawliau datblygu a ganiateir. Yn y cyfamser gan fod yr ymgeisydd wedi nodi y bydd yr eiddo'n aros fel Dosbarth Defnydd C3 Tai Annedd, gellid gosod amod ar ganiatâd i sicrhau bod y defnydd yn aros felly.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol nad oedd yn credu bod y trefniadau presennol yn ddigon cadarn wrth ofyn i ymgeiswyr pan maen nhw'n ceisio gwneud

newidiadau i'w heiddo i ddarparu tystiolaeth mai'r eiddo yw eu prif gartref ac roedd yn credu bod angen newid y prosesau presennol. Os oedd y Pwyllgor o blaid cymeradwyo'r cais, gofynnodd iddynt ystyried gosod amod sy'n cyfyngu ar y defnydd o'r eiddo i Ddosbarth Defnydd C3 Tai Annedd.

Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn credu bod y sefyllfa'n aneglur – p'un ai a yw'r eiddo dan sylw yn gartref gyda phum ystafell wely i deulu neu'n llety gwyliau ar osod. Nid oedd am geisio dyfalu bwriad y cais. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod asiant yr ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd yr eiddo'n Ddosbarth Defnydd C3 Tai Annedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac ychwanegu amod i gyfyngu ar ddefnydd yr eiddo i Ddosbarth Defnydd C3 Tai Annedd. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor nad yw amod ychwanegol ynglŷn â dosbarth defnydd yn cael gwared ar y problemau parcio a mynediad mewn cysylltiad â'r cynnig. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynllun parcio arfaethedig yn cydymffurfio â safonau parcio ar gyfer tŷ 5 ystafell wely.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John I. Jones at berthnasedd Polisi PCYFF2 i'r cynnig, y gellid yn ei farn ef, ei gymhwyso'n fwy priodol fel sail dros wrthod y cais yn hytrach na'i gymeradwyo o ystyried ei fod yn nodi y bydd caniatâd cynllunio yn cael ei wrthod os byddai'r datblygiad arfaethedig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar iechyd, diogelwch neu amwynder deiliaid tai preswyl lleol, defnyddiau tir ac eiddo eraill neu nodweddion yr ardal leol yn sgil mwy o weithgareddau, tarfu, dirgrynu, sŵn, llwch, mygdarth, sbwriel, draeniau, llygredd golau neu fathau eraill o lygredd neu niwsans. Ar y sail honno cynigiodd y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog; cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Ken Taylor ac fe'i pasiwyd yn y bleidlais ddilynol.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd ystyriwyd bod y cais yn groes i Bolisi PCYFF2.

Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad bydd y cais yn cael ei ohirio'n awtomatig i'r gyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais.

7.4 FPL/2022/66 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i greu lle parcio ceir ym Mhorth Wen, Llanbadrig

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Hydref, 2022, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd barnwyd y byddai'r cynnig yn mynd i'r afael â phroblemau parcio a diogelwch priffyrdd presennol trwy ddarparu lle parcio diogel oddi ar y ffordd; byddai'n diogelu'r dirwedd (Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ddynodedig) a lleiniau ymyl y priffyrdd rhag eu difrodi gydag amod na chaniateir parcio dros nos a bod y safle yn cael ei glirio a'i gloi dros nos.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at adroddiad y Swyddog Achos a oedd yn mynd i'r afael â'r rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor yn ei gyfarfod blaenorol dros gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe gadarnhaodd fod Swyddogion yn parhau i fod o'r farn y byddai creu lle parcio ceir yn y lleoliad hwn yn debygol o arwain at gynnydd mewn ymwelwyr i'r ardal; y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad annerbyniol na ellir ei gyfiawnhau mewn ardal wledig agored, heb gysylltiad ag unrhyw atyniad twristaidd presennol ac nad yw'r datblygiad yn gwella nac yn gwarchod rhinweddau a nodweddion arbennig yr AHNE ddynodedig. Felly mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn groes i bolisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol a'r un yw'r argymhelliad, sef gwrthod y cais.

Wrth siarad fel yr Aelodau Lleol, ailadroddodd y Cynghorwyr Aled M. Jones a Derek Owen eu cefnogaeth i'r cais gan gredu y byddai'r cynnig yn hwyluso mynediad at ac o'r arfordir yn

ogystal ag i nifer o lefydd eraill o ddi-ddordeb yn yr ardal sy'n denu ymwelwyr. Byddai'r cynnig hefyd yn gwneud mynediad yn haws i gerbydau brys ac fe fyddai'n lleddfu'r problemau sy'n cael eu hachosi gan gerbydau sydd wedi parcio ar ochr y ffordd ac ar ymylon a thrwy hynny wella diogelwch ar y ffyrdd. Mae'r ateb a gynigir yn un cynaliadwy gyda'r rhwyll amddiffynnol a fyddai'n cael ei osod ar ran o'r cae ar gyfer y lle parcio'n caniatáu i'r glaswellt dyfu drwyddo.

Bu'r Pwyllgor yn trafod y cynnig o safbwynt effaith taliadau parcio ar ddefnyddio'r cynnig a'r effaith ar yr amgylchedd lleol. Roedd yr Aelodau hynny a oedd o blaid y cais o'r farn y gellid rheoli'r cynnig mewn modd sensitif i leihau'r effeithiau ar yr AHNE a bod manteision nid yn unig i'r ardal leol ond o bosibl byddai'n lleihau pwysau traffig ar Gemaes. Mynegodd yr aelodau a oedd yn gwrthwynebu'r cais bryderon ynghylch y posibilrwydd y byddai rhagor o sbwriel yng nghefn gwlad, ac roeddent o'r farn y gallai cymeradwyo'r cais osod cysail i gynigion tebyg mewn ardaloedd gwledig eraill o'r Ynys.

Wrth gydnabod bod traffig a pharcio yn broblem yn yr ardal hon, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r cynnig i ddatblygu lle parcio ceir yng nghefn gwlad mewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol yn ateb derbyniol. Os codir tâl am barcio mae'n debygol y bydd cerbydau'n parhau i gael eu parcio ar y ffordd a thrwy hynny, yn gwneud y broblem yn waeth; ni ellir rheoli taliadau parcio ceir drwy'r broses gynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor, ac eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans, ac eiliodd y Cynghorydd Liz Wood fod y Pwyllgor yn cadarnhau ei benderfyniad blaenorol i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Yn y bleidlais ddilynol, pasiwyd y cynnig i gadarnhau eu bod yn cymeradwyo'r cais.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd ac awdurdodi'r Swyddogion i osod amodau cynllunio ar y caniatâd fel y bo'n briodol.

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

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

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 DIS/2022/68 - Cais i ryddhau amod (07) (cynllun arwyddion) o ganiatâd cynllunio FPL/202/65 (cadw maes parcio HGV a gwaith cysylltiedig am gyfnod dros dro o 12 mis) ym Mhlot 9 (rhan ddwyreiniol), Parc Cybi, Caergybi

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar gyfer rhyddhau amod a osodwyd gan y Pwyllgor o dan gais cynllunio rhif FPL/2022/65 ar gyfer cadw ardal barcio

HGV a gwaith cysylltiedig am gyfnod dros dro o 12 mis ym Mhlot 9 (hanner dwyreiniol), Parc Cybi, Caergybi yn ei gyfarfod ar 15 Mehefin, 2022.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, fod yr amod (07) yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd roi manylion am bob arwydd y tu mewn a'r tu allan i'r safle. Pwrpas hyn yw diogelu a chynnal y Gymraeg a'r diwylliant Cymraeg. Daeth manylion i law gan yr ymgeisydd yn cadarnhau y bydd y cynllun arwyddion yn ddwyieithog. Mae'r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon gyda'r wybodaeth a ddarparwyd ac ystyrir ei bod yn ddigonol i ryddhau'r amod yn llawn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; roedd y Pwyllgor yn cefnogi'r cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad.

12.2 FPL/2022/189 – Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn Bilash, Dew Street, Porthaethwy

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn gan Aelod Lleol.

Wrth siarad fel Aelod Lleol, cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid ymweld â'r safle oherwydd pryderon lleol ynglŷn ag edrychiad y cynnig mewn ardal gadwraeth. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.3 FPL/2022/53 – Cais llawn ar gyfer codi 22 annedd marchnad agored ac 1 annedd fforddiadwy, addasu'r fynedfa bresennol, creu ffordd fynediad fewnol yn ogystal â gwaith cysylltiedig ar dir ger Cae Braenar, Caergybi.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Ar ôl datgan diddordeb oedd yn rhagfarnu o ran y cais, ymneilltuodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Robin Williams o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais.

Cododd y Cynghorydd Jeff Evans faterion yn ymwneud â'r cais ar sail fod y datblygiad eisoes wedi'i ystyried gan y Pwyllgor Gwaith a'r goblygiadau yn ogystal â chynnwys y wybodaeth a gyflwynwyd i'r Pwyllgor Gwaith o'i gymharu â'r cais a gyflwynwyd i'r Pwyllgor hwn, yn benodol y gostyngiad yn nifer y cartrefi fforddiadwy ac a fyddai'r Pwyllgor Gwaith wedi dod i'r penderfyniad i gymeradwyo'r datblygiad (cwestiynwyd y geiriad o ystyried mai'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion sydd ag awdurdodaeth dros geisiadau cynllunio o fewn y broses ddemocrataidd), pe bai wedi'i gyflwyno gyda'r cais yn ei ffurf bresennol.

Dywedodd Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, cyn belled â bod y Swyddogion Cynllunio yn gallu cadarnhau na ymyrrwyd â'u hasesiad, eu casgliad na'u hargymhelliad mewn perthynas â'r cais, yna nid oes pryder o safbwynt cynllunio bod corff arall o fewn y Cyngor wedi ystyried y mater.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio'r canlynol -

- Cyflwynwyd adroddiad i'r Pwyllgor Gwaith ar 24 Ionawr, 2022 gan y Gwasanaeth Tai yn gofyn am ei gymeradwyaeth i gynnal trafodaethau gyda Watkin Jones fel y datblygwr, am y potensial i brynu rhai o'r unedau arfaethedig fel cartrefi fforddiadwy i

bobl leol. Watkin Jones yw'r ymgeisydd ac nid oes gan y Cyngor unrhyw gysylltiad â'r cais. Roedd yn fodlon bod y Gwasanaeth Cynllunio wedi delio â'r cais fel cais gan ddatblygwr profiadol heb unrhyw ddylanwad ar yr argymhelliad gan y Gwasanaeth Tai nac unrhyw berson neu gorff arall.

- Nad oes gan y Pwyllgor Gwaith awdurdod statudol dros faterion cynllunio nac awdurdod i benderfynu ar geisiadau cynllunio.
- Bod gan ddatblygwr yr hawl i newid/diwygio cais ac fe all fod rhesymau e.e. masnachol dros fod eisiau lleihau nifer y cartrefi fforddiadwy mewn cysylltiad â datblygiad.
- Bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio'n barod ar gyfer datblygiad preswyl o 14 annedd. Mae pedair uned fforddiadwy wedi'u darparu fel rhan o'r datblygiad hwn ac wedi cael eu gweithredu ar safle cyfagos yn Ffordd Turkeyshore. Mae'r rheini'n cyfrif fel rhan o'r cais presennol sy'n darparu ar gyfer 1 uned fforddiadwy gan wneud 5 uned fforddiadwy i gyd. O ystyried mai'r gofyniad polisi ar gyfer darparu tai fforddiadwy i Gaergybi yw 10% o nifer cyffredinol yr unedau, a fyddai'n 2.3 uned yn achos y cais a gyflwynwyd, wrth gynnig 5 uned mae'r datblygwr wedi darparu mwy na'r hyn sy'n ofynnol.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac eiliodd y Councillor Ken Taylor, bod y Pwyllgor yn ymweld â safle'r cais oherwydd maint y datblygiad a chryfder y teimlad yn lleol ynghylch y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rhesymau a roddwyd.

12.4 HHP/2022/230 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Dinas Bach, 5 Ystâd y Fron, Aberffraw

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar ôl cael ei alw i mewn ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol ynglŷn â'r cais.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, fod y pwyllgor yn ymweld â'r safle ar sail pryderon lleol ynglŷn â'r cynnig.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor, ac eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb fod y Pwyllgor yn ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.5 VAR/2022/41 – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (09) (draenio dŵr wyneb), (13) (cymeradwyo lle i barcio cerbydau a cheir), a (14) (yn unol â chynlluniau i'w cymeradwyo) o ganiatâd cynllunio rhif 46C188G (ailddatblygu'r safle presennol ynghyd â chodi hyd at 6 o unedau) er mwyn caniatáu cyflwyno cynllun draenio dŵr wyneb, man troi cerbydau a maes parcio, ynghyd ag ail-leoli a dyluniad diwygiedig yr anheddau arfaethedig yn 1 Blue Water Close, Trearddur.

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Gwnaed cais gan y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, Aelod Lleol fod y pwyllgor yn ymweld â'r safle ar sail pryderon am draffig, llifogydd a draeniad yn yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb, ac eiliodd gan y Cynghorydd Jackie Lewis eu bod yn ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

12.6 DIS/2022/63 – Cais i ryddhau amod (05)(tirweddu) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Mewndirol wrth y Ffin (IBF) yn hen safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar gyfer rhyddhau amod(au) a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais rhif FPL/2021/337 yn ei gyfarfod ar 2 Mawrth, 2022.

Ers cyhoeddi'r agenda ac adrodd ar gyfer y cyfarfod hwn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach am amod (16) a oedd yn ei gwneud yn ofynnol i'r ymgeisydd gyflwyno asesiad risg a oedd yn cynnwys mesurau lliniaru pe na bai'r safle'n gallu cynnal y gwiriadau gofynnol neu weithredu'r safle oherwydd cau'r safle'n annisgwyl. Yn sgil y cais gan Lywodraeth Cymru, mae Swyddogion yn argymhell y dylid ystyried y cais.

Penderfynwyd gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

12.7 FPL/2022/225 - Cais llawn am estyniad i'r adeilad amaethyddol lles presennol yng Nghae Mawr, Trefor, Caergybi.

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

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif faterion cynllunio fel y nodir yn adroddiad y Swyddog Achos a chyfeiriodd at ddimensiynau'r estyniad croes arfaethedig er mwyn cadw mwy o le i gadw buchod llaeth o fewn y sied fel rhan o ailstrwythuro'r busnes wrth newid i gadw gwartheg godro yn lle bîff. Mae'r cynnig yn cael ei ystyried yn estyniad ar raddfa fach ac mae egwyddor y datblygiad ar gyfer dibenion amaethyddol yn cael ei derbyn mewn polisiâu cynllunio lleol a chenedlaethol. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y datblygiad arfaethedig yn arwain at unrhyw effeithiau negyddol ar yr ardal nac unrhyw eiddo cyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor, ac eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.8 FPL/2022/124 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd gweithwyr menter wledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn Fferm Eirianallt Goch, Carmel, Llannerch-y-medd

Cafodd y cais ei adrodd i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Wrth siarad fel Aelod Lleol ac ar ran Aelod Lleol arall, y Cynghorydd Llinos Medi a oedd wedi cyfeirio'r cais at y Pwyllgor, cynigiodd y Cynghorydd Jackie Lewis y dylid ymweld â'r safle er mwyn i'r Aelodau allu gweld drostynt eu hunain yr adeilad allan a'r anheddau amaethyddol ar y safle oedd yn gysylltiedig â'r fferm. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rhesymau a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

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

**Y Cynghorydd Neville Evans
Cadeirydd**