

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 7 Rhagfyr 2022

- YN BRESENNOL:** Cynghorydd Neville Evans (Cadeirydd)  
Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd)
- Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, T LI Hughes MBE, John I Jones, R LI Jones, Lewis, Dafydd Roberts, Ken Taylor, Robin Williams a Liz Wood.
- Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio a Newid Hinsawdd.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLLJ),  
Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (Priffyrdd) (AR),  
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),  
Swyddog Pwyllgor (MEH),  
Swyddog Gwasanaethau Pwyllgor Gwe-ddarlledu (FT) (ar gyfer cais 7.3).
- YMDDIHEURIADAU:** Dim
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams (cais 7.3); Pip O'Neill (cais 7.3); Carwyn Jones, Gary Pritchard ac Alun Roberts (cais 7.4); Dafydd R Thomas (cais 7.5); Arfon Wyn (cais 7.6); Llinos Medi (cais 7.8); Aled M Jones a Derek Owen (cais 12.6).
- Y Cynghorwyr Paul Ellis, Llio A Owen

---

### 1 YMDDIHEURIADAU

Ni ddaeth yr ymddiheuriadau i law.

### 2 DATGANIADAU O DDIDDRORDEB

Bu i'r Cynghorydd Jackie Lewis ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.1 - Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre, ar sail cysylltiad personol gyda'r grŵp sy'n gwrthwynebu'r cais.

Bu i'r Cynghorydd Glyn Haynes ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.3 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi, am ei fod yn Llywodraethwr yn Ysgol Llanfawr, ac mae ei ferch yn athrawes yn yr ysgol honno. Os cymeradwyir y cais, gofynnir i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol gwerth £110,313 tuag at gyfleusterau yn Ysgol Llanfawr.

Bu i'r Cynghorydd Robin Williams ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3 – Cae Brenar, Penrhos, Caergybi ar y sail bod y mater o ran y datblygiad wedi'i ystyried gan y Pwyllgor Gwaith, y mae'n aelod ohono, yn flaenorol.

Bu i'r Swyddog Pwyllgor, Mrs Mairwen Hughes, ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 7.3 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi, am ei bod yn byw ar ystâd Cae Braenar, ac wedi gwrthwynebu'r cais.

Bu i'r Cynghorydd John I Jones ddatgan diddordeb ynghylch cais 12.1.

Bu i'r Cadeirydd, y Cynghorydd Neville Evans, ddatgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu ynghylch cais 12.6 am ei fod yn perthyn i'r ymgeisydd, ac mae ei frawd yn gweithio i'r ymgeisydd hwnnw.

### **3 COFNODION**

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd 2022 a chadarnhawyd eu bod yn gywir, yn amodol ar y newidiadau a ganlyn:-

- Cais 7.3 – Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre – Dylid dileu'r paragraff olaf yn natganiad Mr Peter J Hogan.
- Cyfeiriodd y Cynghorydd Jeff Evans at y materion a gododd mewn perthynas â chais 12.3 - Cae Braenar, Penrhos, Caergybi gan nodi nad oedd ei sylwadau wedi eu hadlewyrchu yn y cofnodion yn cynnwys ei ddymuniad i ohirio'r cais, cyfeiriad y Swyddog Cynllunio at eiriad amhriodol y datganiad wrth gyfeirio at gyfarfod o'r Pwyllgor Gwaith a gynhaliwyd ar 24 Ionawr, 2022, a'r ffaith bod tudalen 50 yn yr adroddiad yn cyfeirio at godi 22 tŷ marchnad agored ac 1 tŷ fforddiadwy ond bod tudalen 51 yn cyfeirio at godi 23 tŷ fforddiadwy.

### **4 YMWELIADAU SAFLE**

Cadarnhawyd cofnodion y cyfarfodydd canlynol:-

- Cofnodion yr ymweliadau safle rhithiol a gynhaliwyd 16 Tachwedd, 2022.
- Cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd 30 Tachwedd, 2022.

### **5 SIARAD CYHOEDDUS**

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.3, 7.5, 7.6, 7.8, 12.3. a 12.4.

### **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 HHP/2022/171 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu hefo balconis Juliet yn Awel y Bryn, Trigfa, Moelfre**

*(Gadawodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais, ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu)*

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Hydref, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle a

chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 19 Hydref, 2022. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Credwyd bod y cais yn mynd yn erbyn polisi cynllunio PCYFF2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd yr effaith ar amwynder eiddo preswyl cyfagos o ran sŵn ac aflonyddwch, yn sgil y cynnydd yn nifer yr ystafelloedd gwely/preswylwyr ynghyd â gor-ddatblygiad yr eiddo.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datganiad cyfiawnhad gan yr ymgeisydd yn nodi nad oes bwriad i newid defnydd yr annedd, a bydd y tŷ'n cael ei ddefnyddio gan deulu a ffrindiau. Cyfeiriwyd at y lefelau sŵn fydd yn cael eu cynhyrchu o'r annedd, fodd bynnag, mae lefelau sŵn gwahanol yn deillio o bob eiddo o fewn yr ystâd. Mae'r estyniad dormer yn debyg i'r rheiny sydd i'w gweld ar yr ystâd. Gellir adeiladu estyniad yng nghefn yr annedd, a gymeradwywyd yn 2010, dan ddatblygiad a ganiateir heb ganiatâd cynllunio. Aeth ymlaen i ddweud nad yw'n bosibl herio'r egwyddor o ystafelloedd gwely ychwanegol, fodd bynnag, mae'n rhaid ystyried ystyriaethau perthnasol eraill. Mae nifer o estyniadau dormer i'w gweld ar yr ystâd, a bydd cymeriad yr annedd yn gyffelyb i eiddo eraill o fewn yr ystâd. Dywedodd nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi gwrthod y cais. Cyflwynwyd diagram parcio fel rhan o'r datganiad cyfiawnhad, sy'n nodi bod lleoedd parcio ar gyfer 5 car yn nhw blaen yr eiddo.

Siaradodd y Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams fel Aelodau Lleol i fynegi eu pryderon ynghylch y cynnig o ran nifer y preswylwyr y byddai'n gallu eu lletya, a'r posibilrwydd i'w ddefnyddio fel Airbnb, ac i letya cymaint ag sy'n bosibl yn yr annedd. Dywedodd y Cynghorydd Roberts ei bod o'r farn fod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oherwydd ei or-ddatblygiad. Dywedodd y Cynghorwyr Margaret M Roberts ac Ieuan Williams ei fod yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle mai ffordd bengaeaf fach o anheddau sydd yma, a byddai creu lle i 5 car y tu blaen i'r annedd yn amhosibl. Yn wreiddiol, byngalo 2 lofft oedd yr eiddo, a byddai creu lle i'r cerbydau ychwanegol ar yr ystâd yn creu problemau i'r cymdogion. Cyfeiriodd y Cynghorydd Williams at bolisi cynllunio PCYFF 2, sy'n nodi y dylid gwrthod cais cynllunio os yw'n cael effaith andwyol sylweddol ar iechyd, diogelwch a mwynder trigolion lleol.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod y cynnig yn amlwg yn mynd yn erbyn polisi cynllunio PCYFF 2, a chynigiodd i gadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais. Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor ei fod yn credu bod y cais yn or-ddatblygiad ar y safle, ac eiliodd y cynnig i wrthod.

**PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.**

## **7.2 DIS/2022/63 – Cais i ryddhau amod (05)(tirwedd) (08)(arwyddion) (16)(asesiad risg lliniaru) o ganiatâd cynllunio FPL/2021/337 (cais llawn ar gyfer adeiladu Cyfleuster Ffiniau Mewndirol (IBF) yn Hen Safle Roadking, Parc Cybi, Caergybi**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn sgil rhyddhau amod(au) a gafodd ei benderfynu gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion i wneud penderfyniad ynghylch cais cyfeirnod FPL/2021/337 yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Mawrth, 2022. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i ohirio gwneud penderfyniad ynghylch y cais gan fod Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn rhydau tri amod fel y nodwyd yn yr adroddiad. O ran amod (05) mae'r Swyddog Tirwedd wedi cadarnhau fod y cynllun

tirlunio'n dderbyniol. Mae'r cynllun arwyddion yn cadarnhau y bydd yr arwyddion yn ddwyieithog sy'n ymateb i amod (08). Mewn perthynas ag amodau (16), mae cynllun asesiadau risg wedi'i gyflwyno, fodd bynnag, mae Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru wedi gofyn am wybodaeth bellach; mae'r manylion y gofynnwyd amdanynt bellach wedi'u derbyn, ac mae'r wybodaeth wedi cael ei hanfon ymlaen at y Swyddogion perthnasol yn Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru. Mae'r Awdurdod wedi gofyn am gyfarfod gydag Is-adran Trafnidiaeth Llywodraeth Cymru ynghylch y mater hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes i ohirio'r cais gan fod ansicrwydd yn bodoli o ran y safle. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig i ohirio'r cais.

### **PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.**

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

*(Ar ôl datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, gadawodd y Cynghorwyr Glyn Haynes a Robin Williams y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).*

*(Bu i'r Swyddog Pwyllgor, Mrs Mairwen Hughes, ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â'r cais, a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth).*

Gan fod yr Is-gadeirydd wedi datgan diddordeb, etholwyd y Cynghorydd Dafydd Roberts yn Is-gadeirydd ar gyfer yr eitem hon yn unig.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol 16 Tachwedd, 2022.

#### **Siaradwyr Cyhoeddus**

Dywedodd Mr Michael Jones, **a oedd yn gwrthwynebu'r cais**, fod y safle yn ardal werdd sydd wedi'i diogelu ac yn ardal amwynderau. Cyfeiriodd at ddogfen o 1997 oedd yn nodi bod y tir wedi'i roi gan Anglesey Aluminium Metals Limited fel ewyllys da i bobl yr ardal; mae Ysbyty wedi cael ei hadeiladu ar dir cyfagos, ac nid tir i ddatblygwr preifat godi tai arno yw hwn. Mae mynediad i'r tir ar gael oddi ar Penrhos Beach Road, ac nid oes unrhyw drafodaeth wedi bod ynghylch mynediad drwy ystâd Cae Braenar; mae mynediad drwy'r ystâd yn gwbl anaddas. Mae'r Ysbyty cyfagos angen distawrwydd rhag unrhyw waith adeiladu, ac oherwydd hyn, nid oes unrhyw waith adeiladu wedi digwydd ar y safle. Dywedodd bod y cais hwn yn mynd yn erbyn cymeriad yr ardal yn llwyr.

Dywedodd Ms Sioned Edwards, Cadnant Planning, **sy'n cefnogi'r cais**, bod y safle wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Caergybi, ac mae caniatâd ar gyfer 14 annedd wedi ei ddechrau'n gyfreithlon ac mae'r safle wedi ei warchod. Fe all y caniatâd symud yn ei flaen ar unrhyw adeg heb yr angen am ganiatâd neu gymeradwyaeth bellach gan yr Awdurdod Cynllunio Lleol. Mae coed eisoes wedi'u clirio oddi ar y safle dan ganiatâd blaenorol. Mae'r cais hwn i newid dyluniad a nifer yr anheddau ar y safle wedi'i gyflwyno mewn ymateb i'r newid yn y math a'r gymysgedd o dai yn ardal Gaergybi, a byddai'r cynnig yn darparu tai dwy, a thair ystafell wely i deuluoedd. Nodir bod Aelodau Lleol a chymdogion wedi codi pryderon, am eu bod o'r farn nad yw'r cynnig yn cyd-fynd â chymeriad ac ymddangosiad yr ardal, yn ogystal ag uchder a graddfa'r

datblygiad. Mynegwyd pryder hefyd ynghylch Clymog Japan a diogelwch ffyrdd. Mae asesiad manwl wedi'i gyflwyno fel rhan o adroddiad y Swyddog, sy'n cadarnhau fod dwysedd y datblygiad yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion polisi PCYFF2. Mae'r Swyddog wedi darparu asesiad o effaith posibl y tai ar eiddo cyfagos, sy'n cadarnhau na fydd unrhyw effaith annerbyniol ar fwynderau cyfagos. Ychwanegodd, o ran graddfa ag uchder, eu bod yn dai deulawr. Cydnabyddir mai byngalos yw'r eiddo cyfagos yng Nghae Braenar, fodd bynnag, mae tai deulawr cyfagos yno a nodir bod y tai sydd wedi'u cymeradwyo dan y caniatâd cynllunio blaenorol, sydd wedi'i ddiogelu, hefyd yn dai deulawr. Nodir bod aelodau lleol wedi codi pryderon ynghylch traffig, a'r effaith ar ddiogelwch ffyrdd. Cynhaliwyd trafodaethau manwl gyda'r Swyddog Priffyrdd, er mwyn sicrhau bod dyluniad y fynedfa, nifer y manau parcio a'r cynllun rheoli traffig wrth adeiladu yn dderbyniol yn ystod y cyfnod adeiladu, ac nid oes gwrthwynebiad wedi'i godi gan yr adran briffyrdd. Nodwyd bod cymdogion wedi codi pryder ynghylch presenoldeb Clymog Japan ar y safle. Mae adroddiad diwygiedig wedi'i gyflwyno i gadarnhau ei leoliad ar y safle, ynghyd â Chynllun Rheoli Chwyn Ymledol, sy'n cynnwys manylion ynghylch y dull o reoli a chael gwared ar chwyn oddi ar y safle. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Swyddog Coed wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r wybodaeth, yn ogystal â'r dull arfaethedig.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif faterion adeiladu, fel y'u manylwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, mewn perthynas â'r cynnig, a nododd fod y safle cais o fewn ffin datblygu Caergybi a'i fod yn cyd-fynd â pholisi cynllunio PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae gan y safle cais ganiatâd cynllunio sy'n bodoli eisoes ar gyfer 14 annedd preswyl. Mae hyn yn cynnwys chwe annedd pedair ystafell wely ac wyth annedd tair ystafell wely, gyda phob un yn cynnwys dau lawr. Mae'r caniatâd wedi'i weithredu, ac mae Tystysgrif Cyfreithlondeb Defnydd sy'n Bodoli wedi'i gadarnhau. Mae Polisi TAI 15 yn gofyn bod rhan o'r datblygiad arfaethedig yn cael ei ddarparu ar gyfer tai fforddiadwy, ac yng Nghaergybi, mae hyn yn berthnasol i 10% o nifer yr unedau, sy'n cyfateb i 2.3 uned yn yr achos hwn. Fodd bynnag, mae'r datblygwr wedi darparu 4 uned fforddiadwy ar safle cyfagos yn TurkeyShore Road, fel rhan o'r cais cynllunio blaenorol. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at ddyluniad 23 annedd dau lawr, fel y nodwyd o fewn adroddiad y Swyddog Achos. Er mai byngalos un llawr yw'r anheddau ar ystâd Cae Braenar, ni ystyrir y bydd y cynnig yn sefyll allan ar y safle, neu'n cael effaith ar y dirwedd. Cyfeiriodd eto at y ffaith fod y safle yn cael ei adnabod fel man agored wedi'i ddiogelu ar hyn o bryd, dan Bolisi ISA 4 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Fodd bynnag, nid yw'n eglur pam bod y rhan hon o'r ardal, sy'n fan agored, wedi'i adnabod wrth ystyried y cymeradwyaeth cynllunio blaenorol ar y safle. Credir bod yr uchod yn cyfiawnhau colli'r rhan agored hon. Bydd mynediad i'r safle yn cael ei ddarparu drwy'r fynedfa bresennol i gerbydau oddi ar ystâd Cae Braenar, fydd yn cynnwys mynediad i gerbydau a cherddwyr. Mae gan y fynedfa arfaethedig llain welededd o 43mm i bob cyfeiriad. Bydd y ffordd fynediad fewnol yn cael ei hadeiladu i safonau gofynnol, a byddai'n darparu llwybr droed i mewn i'r safle ar bob ochr o'r brif ffordd. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau ei bod yn fodlon â'r cynigion gydag amodau wedi'u geirio'n briodol. Fel y nodwyd yn yr adroddiad, mae'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio PS4 a PS5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, oherwydd mae'r datblygiad yn hygyrch ac yn gynaliadwy oherwydd ei leoliad sydd dafliaid carreg o dref Caergybi. Aeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio ymlaen i ddweud y cadarnhawyd bod Clymog Japan ar y safle, yn dilyn ymweliad safle. Mae'r ymgeisydd wedi darparu Cynllun Rheoli Chwyn Ymledol sy'n nodi'r manau yr effeithiwyd arnynt gan y Clymog Japan, ynghyd â'r dull ar gyfer ei drin. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi cadarnhau bod y wybodaeth ynghylch Rheoli Chwyn Ymledol yn mynd i'r afael â'u pryderon blaenorol, ac nid oes angen cyflwyno unrhyw arolwg pellach. Mae amodau wedi'i osod ar y caniatâd, ac mae'n gofyn i'r ymgeisydd ddarparu tystysgrif gan gynghorydd annibynnol sy'n cadarnhau bod rhaglen i drin Clymog Japan wedi bod yn llwyddiannus, a bod yr holl blanhigyn ymledol wedi

cael ei dynnu, ac y bydd yr holl ardaloedd sydd wedi'u trin angen eu monitro ac angen gofal dilynol yn unol â'r cynllun a gyflwynwyd.

Cyfeiriwyd at yr eiddo cyfagos, ac mae Canllawiau Cynllunio Atodol y Cyngor yn cynnig arweiniad ar ba mor agos y gellir lleoli datblygiad i eiddo eraill, a ffiniau er mwyn atal goredrych ac effeithiau annerbyniol eraill. Mae effaith y cynnig, yn enwedig amwynderau'r bobl sy'n defnyddio tir cyfagos, wedi'i ystyried yn unol â'r meini prawf sydd wedi'i osod ym mholisi cynllunio PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Rhestrwyd ystyriaethau perthnasol eraill o fewn adroddiad y Swyddog Achos. Gwnaed argymhelliad i gymeradwyo'r cais yn ddibynnol ar gytundeb cyfreithiol Adran 106 ar gyfer 1 tŷ fforddiadwy a chyfraniad ariannol tuag at Ysgol Llanfawr.

Tynnodd y Cynghorwyr Jeff Evans a Pip O'Neil, sydd hefyd yn Aelodau Lleol, sylw at y rhesymau i wrthod y cais, megis traffig, mynediad i'r safle drwy Gae Braenar, diffyg cydweddiad â'r ardal gyfagos a'r pwysau ychwanegol ar y seilwaith. Nodwyd bod angen sylweddol am anheddau ar ffurf byngalos ar gyfer yr henoed yn ardal Caergybi, gan fod poblogaeth hŷn ar yr Ynys; byddai agosrwydd y safle I Ysbyty Penrhos Stanley yn fanteisiol i'r bobl hŷn a'r bobl anabl. Yn ystod yr ymweliad safle rhithiol, roedd yn amlwg mai byngalos fyddai'n amgylchynu'r safle o fewn y cynnig. Mynegwyd unwaith eto nad oedd yr ymweliad safle rhithiol yn adlewyrchiad gwir o safle'r cais; ni ddangoswyd yr eiddo y bydd y datblygiad yn effeithio arnynt. Dangoswyd fflatiau ar Lon Deg, sydd cryn bellter o'r safle, ac ni fydd y datblygiad yn effeithio arnynt.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod o'r farn na ddylai'r cais hwn fod wedi'i drafod yn y cyfarfod oherwydd na lynwyd at y broses gywir. Cyfeiriodd at drafodaethau a gafwyd gyda'r Prif Weithredwr a chanfyddiad trigolion lleol. Dywedodd fod y Pwyllgor Gwaith wedi ystyried adroddiad ym mis Ionawr, 2022, oedd yn canolbwyntio ar 23 annedd fforddiadwy ar y safle, er mwyn ateb y galw am dai gan drigolion Caergybi, heb gyflawni'r broses gynllunio. Roedd y Cynghorydd Evans o'r farn y byddai'n bosibl cynnal archwiliad gan yr Ombwdsmon pe cymeradwyir y cais. Dywedodd y dylid gohirio'r cais ar gyfer trafodaethau pellach.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Cyngor yn cael trafodaethau gyda'r datblygwr a thirfeddianwyr ynghylch datblygiad tai, a bod rhai yn mynd yn eu blaenau ac eraill ddim. Y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yw'r unig gorff sy'n cymeradwyo ceisiadau cynllunio, oni bai am swyddogion cynllunio, dan hawliau dirprwyedig. Mae'r polisi cynllunio perthnasol yn nodi bod yn rhaid i 10% o'r tai sy'n cael eu codi yng Nghaergybi fod yn dai fforddiadwy. Dywedodd na fyddai'r materion a godwyd gan y Cynghorydd Jeff Evans yn cyfiawnhau gwneud cwyn i'r Ombwdsmon.

Dywedodd y Cynghorydd T LI Hughes ei fod yn cwestiynu a oedd mynediad i'r safle yn addas, ac yn ddigon llydan i gynnal y traffig sy'n mynd a dod o'r safle. Cyfeiriodd at elfen fforddiadwy'r cynnig ar safle cyfagos ar Turkeyshore Road.

Dywedodd y Cynghorydd Ken Taylor fod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol ar gyfer 14 annedd, a bod mynediad i'r safle'r un fath, waeth faint o anheddau sydd ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd Taylor i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y cynnig i gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gohirio'r cais. Ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

Yn dilyn pleidlais o 5 o blaid, a 3 yn erbyn:-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd â chytundeb cyfreithiol 161 bod 1 annedd fforddiadwy yn cael ei godi a chyfraniad o £110,313 i Ysgol Llanfawr.**

#### **7.4 HHP/2022/46 – Cais llawn ar gyfer dymchwel, addasu ac ehangu yn Tan yr Allt Bach, Llanddona**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais tri Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd 5 Hydref, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol yn dilyn hyn ar 19 Hydref, 2022. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i gwblhau ail ymweliad safle ac i ymweld yn gorfforol â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle 30 Tachwedd, 2022.

Amlinellodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y prif faterion cynllunio, fel y'u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, mewn perthynas â lleoliad a dyluniad y cynnig, a'i effaith ar ardaloedd Awyr Dywyll ac Ardaloedd o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Mae'r ymgeisydd wedi cynnig Strategaeth Awyr Dywyll ac addasiadau i ddyluniad, er mwyn lliniaru unrhyw effaith ar yr Awyr Dywyll yn yr ardal. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Swyddog Awyr Dywyll yn ystyried y cais yn dderbyniol. Dywedodd, o safbwynt y Swyddog, fod y cynnig yn dderbyniol o ran defnydd tir yng nghyd-destun cynllunio; mae'n llai na'r eiddo presennol o ran graddfa a maint, nid yw'n rhagori ar yr uchder gwreiddiol ac fe'i hystyrir yn addas i'r annedd a'r ardal gyfagos. Mae 30% o gynnydd yn ôl-troed y cynnig, sy'n cyd-fynd â pholisïau cynllunio. Gwnaed argymhelliad i gymeradwyo'r cais.

Yn siarad fel Aelodau Lleol, mynegodd y Cynghorwyr Carwyn Jones, Gary Pritchard ac Alun Roberts bryderon y gymdogaeth a'r Cyngor Cymunedol ynghylch lleoliad, graddfa a dyluniad y cynnig, a'i effaith ar yr ardal, ar yr AHNE a'r llygredd golau posibl. Mynegwyd pryderon ynghylch y briffordd a'r ffordd serth, gul i lawr at Landdona, fel y gwelodd yr Aelodau yn ystod yr ymweliad safle. Cytunwyd bod y ddolen gyswllt wydr rhwng yr annedd bresennol a'r estyniad yn anghymesur, a bod modd ei ddefnyddio fel tŷ/llety gwyliau.

Yn dilyn ymweliad safle corfforol, ac er yn cydymdeimlo â phryderon y gymuned ac Aelodau Lleol, roedd y Cynghorydd Ken Taylor o'r farn bod rhaid ystyried y cais o fewn polisïau cynllunio. Cynigiodd y Cynghorydd Taylor gymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd T.LI Hughes MBE y cynnig.

Dywedodd y Cynghorydd Geraint Bebb ei fod yn credu bod y cais yn or-ddatblygiad o'r safle, a chynigiodd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

#### **7.5 VAR/2022/41 - Cais 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 yr ail-leoli a dyluniad diwygiedig yr anheddau arfaethedig yn 1 Clos Dŵr Glas, Bae Trearddur**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i ymweld â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol 16 Tachwedd, 2022.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Ms Kathryn Gratton, asiant yr ymgeisydd, **a oedd yn cefnogi'r cais**, ac a oedd yn tynnu sylw at ddiwygio amodau (09), (13) a (14). Mae gan y safle ganiatâd blaenorol, wedi'i gadarnhau gan yr Awdurdod dan gais am dystysgrif cyfreithlondeb yn 2021. Mae'r cais yn ymwneud â thair elfen, yn bennaf, amod cynllunio sy'n berthnasol i droadau cerbydau a pharcio; amod cynllunio sy'n berthnasol i ddŵr stormydd (sydd ar y safle) a mân newidiadau i ymddangosiad allanol ac ail-leoli dau blot. Nid yw'r safle wedi cael ei ddatblygu ers 2005, a byddai'n fanteisiol i bawb weld y gwaith yn dechrau ac yn cael ei gwblhau. Mae dau brawf trylifiad wedi'u cwblhau ar y safle gan arbenigwyr draenio cymwys addas, a phrofwyd bod y pridd yn draenio'n rhydd. Mae'r adroddiadau wedi'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Mae peiriannydd draenio'n argymhell darparu sianel ddraenio ar draws du blaen y safle ar unwaith, er mwyn sicrhau bod unrhyw ddŵr ychwanegol yn cael ei gadw ar y safle, a bydd yn cysylltu â'i suddfan bwrpasol ei hun. Cytunwyd hyn gydag Uwch Beiriannydd Priffyrdd yr Awdurdod Lleol.

Ni fydd unrhyw ddŵr wyneb yn rhedeg oddi ar y safle. Mae hyn yn ofyniad penodol dan amod nos. 10 ac 11 y cymeradwyaeth cynllunio. Bydd y sianel ddraenio'n cael ei gosod fel amddiffyniad pellach, ar ôl cwblhau'r datblygiad. Mae'r safle'n draenio'n dda iawn, a bydd y rhan fwyaf o'r dŵr yn treiddio i'r ddaear wrth i'r datblygiad fynd rhagddo. Nid yw'r effaith ar amwynder eiddo cyfagos yn wahanol mewn unrhyw ffordd i'r hynny a gymeradwywyd yn flaenorol ar gyfer y safle, nac ychwaith yr effaith ar ddiogelwch priffyrdd o'r 6 annedd. Nid yw adran briffyrdd yr Awdurdod wedi gwneud unrhyw arsylw pellach ar y cynllun yn ystod y cais hwn, ac nid yw wedi codi unrhyw wrthwynebiad. Mae sylwadau Cynghorydd Ecolegol yr awdurdod lleol wedi'u hystyried, ac mae gwelliannau bioamrywiaeth pellach wedi cael eu cynnwys. Teimlir na fydd diogelwch priffyrdd ac ailasesu'r gyffordd yn cael unrhyw ddylanwad ar ein cais. Mewn perthynas â'r pwyntiau a godwyd gan aelod lleol ynghylch llifogydd mewn eiddo cyfagos, dywedodd yr ymgeisydd wrth y peirianwyr draenio, Geo Enviro Solutions, i adolygu'r sefyllfa a chynnig ymateb, a chyflwynwyd y wybodaeth hon i'r awdurdod cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi adolygu'r map llifogydd, ac mae'n cadarnhau bod y safle y tu allan i unrhyw barthau llifogydd sy'n gysylltiedig ag afonydd, y môr neu ddŵr wyneb a chyrsgiau dŵr bach. Bydd y datblygiad hwn yn cadw'r holl ddŵr o stormydd ar y safle yn unol â chaniatâd cynllunio. Credir mai'r strategaeth ddraenio yw'r datrysiaid mwyaf cynaliadwy ac ni fydd yn achosi unrhyw oblygiadau ar eiddo cyfagos. O ran priffyrdd, mae'r cais yn ymwneud â threfniadau parcio yn unig, ac nid oes cyfle, mewn termau gweithdrefnol, i ddarparu unrhyw gyllid ar hyn o bryd i wneud gwaith ar y rhwydwaith priffyrdd cyfagos.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod y prif faterion cynllunio ac egwyddor datblygiad preswyl y safle wedi'u sefydlu dan gais cynllunio, cyfeirnod 46C188G a 46C188J/da. Penderfynwyd bod cais am dystysgrif defnydd cyfreithlon, i brofi bod y gwaith wedi dechrau ar y safle, yn gyfreithiol dan gais cynllunio, cyfeirnod LUP/2021/2. Mae'r cais presennol yn gofyn am ddiwygio amodau (09), (13) a (14), fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos. Codwyd pryderon gan y Cyngor Cymuned ac Aelodau Lleol ynghylch draenio dŵr wyneb/llifogydd oddi ar y safle. Mae Dŵr Cymru a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion ynghylch draenio a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn dderbyniol. Codwyd pryderon hefyd ynghylch y traffig/darpariaeth parcio o fewn y safle. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun. Tynnwyd sylw at yr effaith ar fwynder eiddo a chymdogaeth gyfagos o fewn yr adroddiad. Mae'r Cyngor Cymuned wedi codi pryderon gan nodi fod y cynnig yn arwain at or-ddatblygiad, fodd bynnag, mae graddfa'r cynnig yn adlewyrchu'r hyn a gafodd ei gymeradwyo dan gais cynllunio, cyfeirnod 46C188J/DA. Mae'r cais yn groes



i bolisi cynllunio TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, fodd bynnag, gellir dadlau bod gan safle'r cais ganiatâd cynllunio blaenorol ar gyfer tai marchnad agored. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Dafydd R Thomas, sy'n Aelod Lleol, at y pryderon ynghylch diwygio amodau'r cais, a hynny o ran preifatrwydd, problemau gyda phrifyrdd a llifogydd. Dywedodd bod cyfanswm o 60 o dai ar Ffordd Trearddur ac nad oes pafin ar gyfer cerddwyr; mae mynediad i Ffordd Trearddur ar allt serth a digwyddodd damwain ddifrifol ar y gyffordd bedair blynedd yn ôl, gydag unigolyn yn cael ei ladd wrth i gar dynnu allan o'r gyffordd; byddai'n fanteisiol i'r datblygwr gyfrannu at welliannau i'r fynedfa. Aeth ymlaen i ddweud bod eiddo ar Ffordd Trearddur wedi profi llifogydd, ac roedd yn rhaid i un unigolyn hŷn, a'i mab, symud allan o'u cartref am fwy na blwyddyn wrth i'r tŷ gael ei adfer. Ategodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE, sydd hefyd yn Aelod Lleol, y pryderon a godwyd gan y Cynghorydd Thomas ynghylch llifogydd a phroblemau traffig.

Cynigiodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE i wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd R LI Jones y cynnig i wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gan fod caniatâd cynllunio blaenorol wedi'i gadarnhau ar y safle. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gymeradwyo.

Yn dilyn pleidlais gyda 7 o blaid a 4 yn erbyn:-

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ac yn amodol ar yr amodau yn yr adroddiad ysgrifenedig.**

## **7.6 HHP/2022/230 - Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu yn Dinas Bach, 5 Fron Estate, Aberffraw**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, penderfynodd y Pwyllgor i gynnal ymweliad safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol ar 16 Tachwedd, 2022.

### ***Siaradwr Cyhoeddus***

Cyfeiriodd Mrs Levitt, perchennog yr eiddo cyfagos, **a oedd yn gwrthod y cais**, at wrthwynebiadau ysgrifenedig yr oedd wedi'u cyflwyno ar bedwar achlysur, sy'n egluro pam nad yw'r cais hwn yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Dywedodd y dylai pob cais gyd-fynd â'r hyn sydd o'u hamgylch, ac nad yw'r cais hwn yn gwneud hynny. Bydd yr estyniad sylweddol i'r man parcio angen to fflat hir iawn, wedi'i orffen gyda drws metel mawr sy'n rholio, fydd yn debyg i uned ddiwydiannol, sy'n ansensitif i'r adeilad gwreiddiol ac sy'n colli cymeriad y stryd yn llwyr. Bydd llechfeddiant yr estyniad newydd yn agosach at ei heiddo hi (o fewn 5m ar gyfartaledd), ac mae hyn yn anwybyddu'r rheoliad dan 'Agosrwydd Datblygiad' yn yr SPG, sy'n nodi mai 12m yw'r lleiafswm. Mae ei hystafell fyw ac ystafell wely yn rhedeg gyda'r wal hir, ac mae'n credu y bydd hyn yn rhwystrol ac yn andwyo ar fwynhad yr olygfa o'i heiddo. Bydd yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel tŷ gwyliau mawr, fydd yn croesawu grwpiau swnllyd, gan effeithio ar ei heidio hi a'r lôn ddiffyg gyfan. Bydd y sŵn, yr amhariad a'r traffig sylweddol yn gwaethygu'r broblem ar stryd lle mae mynediad cerbydau eisoes yn heriol, a lle mae nifer o blant bach yn byw. Mae'r gofynion ar gyfer estyniadau'n glir yn yr SPG. Mae'r gwaith arfaethedig yn gwbl groes i'r rhain. Bydd datblygiad trech, sy'n sylweddol rhwystrol, yn niweidio'r rhan hon o'r AHNE, gan effeithio ar drigolion lleol a nhw eu hunain.

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan yr Asiant/Ymgeisydd, **a oedd yn cefnogi'r cais**, a oedd yn nodi mai dyma'r trydydd cais sydd wedi'w gyflwyno i'r adran yn ystod y misoedd diwethaf. Yn dilyn trafodaeth gyda'r Swyddog Cynllunio, penderfynwyd y dylid newid y cynllun yn llwyr, a hynny drwy gael gwared ar y llawr cyntaf a chyflwyno cynllun un llawr gyda tho fflat. Ar hyn o bryd, mae garej to fflat ar un ochr, lle bwriedir codi'r estyniad, ac nid oes unrhyw wahaniaeth yn ei leoliad na'i uchder. Mae'r estyniad a fwriadwyd yn eistedd yn rhannol ar safle'r garej ac yn ymestyn tuag at y fynedfa. Bydd y to fflat yr un uchder a'r to fflat gwreiddiol. Mae camau wedi'u dilyn i ddiogelu preifatrwydd yr eiddo cyfagos, sef gosod ffens rhwng y ddau dŷ. Rhaid cofio nad oes angen caniatâd cynllunio ar gyfer ffens, ond mae wedi'i gynnwys yn y cynllun i sicrhau bod y gwaith yn cael ei gwblhau.

Aeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio ati i egluro prif faterion cynllunio'r cais o ran a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cyfredol ac a fyddai'r datblygiad yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal ac eiddo cyfagos. Mae'r safle'n dŷ sengl un llawr o fewn ffin datblygu Aberffraw, fel y nodwyd yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r safle'n eistedd o fewn AHNE. Eglurodd fod y cynllun arfaethedig ar gyfer addasiadau ac estyniadau, sy'n cynnwys dymchwel y garej presennol, a chodi dau estyniad un llawr. Bydd y datblygiad arfaethedig yn parhau ar gyfer un llawr, sy'n is na'r annedd presennol, o ansawdd uchel, ac felly mae'n cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 3. Gan mai annedd ar gyfer eiddo pedair ystafell wely sydd yma, mae'n rhaid darparu tri man parcio i gydymffurfio â gofynion yr Awdurdod Priffyrdd. Mae'r cynllun arfaethedig ar gyfer y safle'n dangos y tri man parcio gofynnol, ynghyd â man ychwanegol ar gyfer mwy o gerbydau, os bydd angen; mae hyn yn cydymffurfio â safonau parcio'r Awdurdod Priffyrdd a pholisi TRA 2. Gan fod yr eiddo o fewn AHNE ac ardal arfordirol, mae'r Cynghorydd Ecolegol wedi gofyn am wybodaeth bellach ynghylch golau y tu allan. Bellach, mae'r holl oleuadau y bwriedir eu defnyddio wedi'u nodi yn y cynlluniau, a byddant yn wynebu'r llawr, ni fyddant yn llachar ac mi fyddant ar amseredd er mwyn lleihau'r llygredd golau ac aflonyddwch. Mae'r safle datblygu hefyd wedi'i leoli'n agos at Ardal Gwarchod Arbennig (AGA), Ardal Cadwraeth Arbennig (ACA) a Safle o Ddiddordeb Gwyddonol Arbennig (SoDdGA). Dywedodd y Cynghorydd Ecolegol y bydd angen strategaethau atal a lliniaru llygredd i atal unrhyw wastraff/llifiad/gwaddod rhag rhedeg i'r twyni tywod a'r dŵr islaw'r eiddo, a bydd amod ar waith yn gofyn am gyflwyno Cynllun Osgoi Llygredd Adeiladu er mwyn diogelu'r ardaloedd sensitif cyfagos rhag cael eu heintio yn ystod y cyfnod adeiladu. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Arfon Wyn, Aelod Lleol, fod ystâd y Fron, Aberffraw yn ystâd fach, ac mae trigolion yn byw yn yr anheddau ar sail barhaus. Cyfeiriodd at ganlyniadau'r Cyfrifiad o ran yr iaith Gymraeg, a ddangosodd dirywiad yn nifer y bobl sy'n siarad Cymraeg ar yr Ynys. Dywedodd fod pentref Aberffraw hefyd wedi gweld dirywiad yn nifer y siaradwyr Cymraeg yn sgil cartrefi/llety gwyliau yn yr ardal. Dywedodd fod angen ystyried yr effaith ar yr iaith Gymraeg wrth ystyried ceisiadau cynllunio, fel sydd wedi'i nodi yn Neddf Cynllunio 2015. Aeth ymlaen i ddweud fod y pellter rhwng yr eiddo cyfagos a'r estyniad arfaethedig yn annerbyniol ac ymwithgar. Bydd y datblygiad hefyd yn effeithio ar yr AHNE o ran bywyd gwyllt.

Mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed gan yr Aelod Lleol, cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio fod yr eiddo yn cael ei ystyried yn annedd C3, ac mae'r ymgeisydd wedi nodi y bydd yn aros felly ar ôl cwblhau'r datblygiad.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones, Aelod Lleol, fod nifer o wrthwynebiadau cryf i'r cais o fewn ystâd y Fron. Dywedodd fod yr estyniad ochr arfaethedig o fewn 2.1m oddi wrth ffin yr eiddo cyfagos, a 5.7m oddi wrth y pwynt agosaf ar yr estyniad ochr.

Dywedodd fod hyn yn is na'r lleiafswm pellteroedd mynegol sydd wedi'u nodi yn yr SPG. Dywedodd y bydd ffenestr o'r ystafell ymolchi (fydd a gwydr rhwystrol) a ffenestr ystafell wely yn edrych dros yr eiddo cyfagos a bydd ffens uchel y cael ei osod ar ran o'r ffin. Roedd y Cynghorydd Jones o'r farn bod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2. Dywedodd hefyd nad oes cyfleuster parcio addas ar gyfer 3 cerbyd ar y safle. Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i wrthod.

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd credid bod y cynnig yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2.**

Penderfynodd y Cynghorwyr R LI Jones a Robin Williams beidio â phleidleisio.

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

#### **7.7 FPL/2022/189 – : Cais ôl-weithredol i gadw defnydd fflat yn Bilash, Dew Street, Porthaethwy**

**Ni chafodd y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.**

#### **7.8 FPL/2022/172 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd, addasu ac ehangu adeilad allanol presennol i fod yn annedd menter wledig ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth newydd yn Eirianallt Goch Farm, Carmel, Llannerchymedd**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd 2 Tachwedd, 2022, cytunodd y Pwyllgor i gynnal ymweliad â'r safle, a chynhaliwyd ymweliad safle rhithiol 16 Tachwedd, 2022.

#### ***Siaradwr Cyhoeddus***

Dywedodd Mr Huw Williams, **a oedd yn cefnogi ei gais**, y cafodd ei eni a'i fagu ar Fferm Eirianallt Goch. Fodd bynnag, bum mlynedd yn ôl roedd yn rhaid gwerthu'r tŷ oherwydd ysgariad. Oni bai am werthu'r tŷ, byddai'n rhaid gwerthu peth o dir, a fyddai wedi achosi i'r fferm leihau'n sylweddol o ran ei maint a byddai hynny'n effeithio ar y busnes amaethyddol mae ei deulu wedi gweithio'n ddiflino i'w ddatblygu a'i redeg ers degawdau. Aeth ymlaen i ddweud ei fod yn rhan o'r busnes amaethyddol, ac mae bellach yn bartner mwyafrifol y fferm, ac oherwydd problemau iechyd ei dad a'i oed, mae'n helpu ar y fferm yn ddyddiol. Mae'n byw ym Mangor ar hyn o bryd, ac yn ei chael hi'n anodd helpu pan mae angen. Dywedodd fod byw ar y fferm yn hanfodol. Cais yw hwn i drawsnewid hen adeilad fferm yn dŷ sy'n gyffelyb i'r hyn sydd ar y fferm eisoes.

Aeth y Rheolwr Rheoli Adeiladu ati i egluro priif faterion y cais, a dywedodd bod y safle wedi'i leoli ar iard y fferm, mewn ardal wledig agored. Roedd hanes cynllunio sawl caniatâd cynllunio ar gyfer y safle wedi'u cynnwys o fewn adroddiad y Swyddog Achos. Dywedodd ei fod yn amlwg o edrych ar hanes y safle, er y ffaith y rhoddwyd caniatâd i godi annedd ychwanegol ar y fferm, sef Erw Las, ar yr amod ei fod yn cael ei godi ar gyfer gweithiwr ar y fferm, nid yw wedi cael ei ddefnyddio at y diben hwn ers i Mr a Mrs Williams (Hynaf) fyw yn yr annedd ar ôl ei gwblhau.

Oherwydd hyn, mae gan yr Awdurdod Lleol hawl i gwestiynu a oedd gwirioneddol angen yr ail annedd ar gyfer gweithiwr fferm ychwanegol o gwbl, ac os felly, sut mae'r

gofyniad llafur ychwanegol hwnnw wedi'i fodloni dros y 14 mlynedd diwethaf. Aeth ymlaen i ddweud fod Eirianallt Goch ac Eirianallt Las yn anheddau sy'n rhan o'r fferm ac at ddefnydd ffermio; gwerthwyd Eirianallt Goch oherwydd rhesymau personol, ac mae'r teulu wedi cyflwyno trydydd cais cynllunio ar gyfer annedd at ddiben menter wledig. Oherwydd hyn, ac er y hyn mae asiant yr ymgeisydd yn ei honni, mae'r hanes cynllunio yn ystyriaeth berthnasol, fel y nodwyd ym mharagraff 4.11.2 y polisi cynllunio TAN 6. Yn absenoldeb 'trefniadau cadarn a chyfreithiol rhwymedig' sy'n ofynnol yn ôl TAN 6, mae ansicrwydd yn bodoli ynghylch darparu proses olyniaeth sy'n ymwneud â throsglwyddo rheolaeth menter y fferm i'r genhedlaeth nesaf, a gradd y rheolaeth fydd gan Mr Williams, yr ymgeisydd. Mae hanes cynllunio a graddfa Eirianallt Goch o'r daliad yn 2019 yn ystyriaethau perthnasol, sy'n dystiolaeth o ddiffyg angen yn ôl y cyngor sydd wedi'i gynnwys yn TAN 6. Argymhellir gwrthod y cais.

Rhannodd y Cynghorydd Llinos Medi, Aelod Lleol, fwy am hanes y teulu ffermio yn Eirianallt Goch yn ystod y cyfarfod. Gan fod yr ymgeisydd yn saer coed llawn amser, mae'n gweithio ar y fferm gyda'r nos, yn ystod y penwythnos ac yn ystod y tymor wyna, sy'n arferol mewn cymunedau ffermio. Dywedodd bod rhaid gwerthu Eirianallt Goch oherwydd amgylchiadau personol yr ymgeisydd, ac i sicrhau'r busnes amaethyddol. Pwysleisiodd mai dim ond un annedd amaethyddol sydd ar fferm Eirianallt Goch bellach. Cyfeiriodd y Cynghorydd Medi at adroddiad y Swyddog Cynllunio sy'n cydnabod bod y cynnig yn cydymffurfio gyda nifer o'r polisiâu cynllunio. Mae'r safle cais yn adeilad fferm ar iard y fferm, fydd yn cael ei blethu i mewn i'r busnes amaethyddol, ac mae'r ymgeisydd wedi dweud y bydd yn cymryd cyfrifoldebau ychwanegol o ran rhedeg y fferm.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb i gymeradwyo'r cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, a'i fod yn ystyried bod y cais yn cydymffurfio â'r polisi, gan fod yr annedd amaethyddol wedi'i gollu o ganlyniad i ysgariad, ac mae angen i'r ymgeisydd fod yn byw ar y fferm. Eiliodd y Cynghorydd R LI Jones y cynnig i gymeradwyo.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Taylor i wrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Ni chafwyd eilydd.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd y credid ei fod yn cydymffurfio â'r polisi gan fod yr annedd amaethyddol wedi'i cholli o ganlyniad i ysgariad; gan fod y cais yn cefnogi teulu ffermio lleol; a chan ei fod wedi'i leoli ger y fferm sy'n dystiolaeth o ddilyswyd y cynnig.**

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

## **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

### 11.1 HHP/2022/239 – Cais ôl-weithredol ar gyfer addasu ac ehangu yn 10 Lôn y Wylan, Llanfairpwll

Ni chafod y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

## 12 GWEDDILL Y CEISIADAU

### 12.1 FPL/2022/60 – Cais llawn i godi 14 annedd ynghyd â chreu ffordd fynediad fewnol a gwaith cysylltiedig ar safle cyn Ysgol Niwbwrch, Stryd Pen Dref Street, Niwbwrch

Ni chafod y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

### 12.2 VAR/2022/69 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynllun sydd wedi ei ganiatáu) a (08) (Draenio dŵr wyneb) o ganiatâd cynllunio rhif FPL/2019/7 (Codi ysgol gynradd newydd) er mwyn caniatáu i ddŵr wyneb ddraenio i un pwynt cyswllt y garthffos gyhoeddus yn Bryn Meurig, Llangefni

Ni chafod y cais hwn ei ystyried gan nad oedd cworwm. Bydd y cais yn cael ei drafod yn ystod y cyfarfod gohiriedig a fydd yn cael ei drefnu maes o law.

### 12.3 VAR/2022/52 - Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) (Cynlluniau a ganiatawyd), (03)(Oriau Gweithredu), (04)(Oriau Dosbarthu) a (05)(Oriau Gwirio Gwesteion) o ganiatâd cynllunio rhif 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 pharcio cysylltiedig) er mwyn caniatáu amodau gweithredu/agor diwygiedig yn Cumbria & High Wind, Stryd Fawr, Rhosneigr

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

#### ***Siaradwr Cyhoeddus***

Dywedodd Mr Nick Smith, a oedd yn cefnogi'r cais, fod caniatâd cynllunio wedi rhoi gan y pwyllgor ym mis Gorffennaf, 2022, ar gyfer adeiladu adeilad tri llawr sy'n cynnwys 10 ystafell westy, gyda bwyty a dau fflat. Roedd amodau sy'n rheoli amser gweithredu'r bwyty, dosbarthu ac amser cyrraedd gwesteion wedi'u hatodi i'r caniatâd. Mae'r amodau presennol yn gorfodi'r bwyty i gau am 8pm rhwng dydd Llun a dydd Gwener, a 9pm ar ddydd Sadwrn a dydd Sul. Mae hyn yn gyfyngiad afresymol, ac yn gwbl ddiangen ar gyfer sicrhau bod y datblygiad yn dderbyniol. Mae'r cais yn ceisio diwygio amodau ar y caniatâd cynllunio blaenorol drwy ganiatáu'r bwyty i weithredu am 2 awr ychwanegol gyda'r nos, sy'n cynnwys dan 10pm rhwng dydd Sul a dydd Iau a dan 11pm ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn.

Byddai amser cyrraedd i westeion hefyd yn cael ei ddiwygio i gyd-fynd â'r oriau gweithredu hyn. Ni fyddai'r oriau ychwanegol arfaethedig yn cael unrhyw effaith ar fwynder eiddo cyfagos. Fel y nodwyd, mae cymysgedd o eiddo masnachol, gan gynnwys tafarndai a bwytai, yn agos at y safle, sy' cael gweithredu tan amser hwyrach gyda'r nos na'r hyn sy'n cael ei gynnig yn y cais hwn. Nid oes gan y caniatâd cynllunio presennol unrhyw hawl dros ddefnyddio ardal eistedd allanol. Ar hyn o bryd, mae'r ardal eistedd allanol yn cael ei defnyddio dim ond yn ôl yr oriau agor sydd wedi'u cymeradwyo ar gyfer y bwyty. Cynigir amod ychwanegol i reoli'r defnydd o'r ardal eistedd allanol, felly ni fyddai'n cael ei ymestyn y tu hwnt i'r oriau gweithredu presennol, a byddai wedi'i gyfyngu i 8pm o ddydd Sul i ddydd Iau, a 9pm ar ddydd Gwener a dydd Sadwrn. Mae'r cynllun seddi hefyd wedi'i ddiwygio i gael gwared ar unrhyw seddi allanol yn nhu blaen yr adeilad sy'n agos i'r ffin gydag eiddo cyfagos i'r de, er mwyn sicrhau na fyddai unrhyw effaith andwyol ar fwynder yr eiddo hwnnw.

Tynnodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio sylw at y prif ystyriaethau cynllunio fel y'u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, i ddiwygio amodau (03) oriau gweithredu, (04) oriau dosbarthu, (06) oriau cyrraedd i westeion, ynghyd a diwygio amod (02) cynlluniau a ganiatawyd, er mwyn galluogi'r diwygiadau ar gyfer yr ardal eistedd allanol. Ystyrir na fydd y diwygio'r oriau gweithredu ac oriau dosbarthu'n cael effaith andwyol ar fwynder yr eiddo cyfagos, ac mae'r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio PCYFF 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gymeradwyo'r cais, yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gymeradwyo.

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

#### **12.4 Cais llawn ar gyfer adeiladu 10 uned llety ar gyfer gwesteion priodas ynghyd â gwaith cysylltiedig ym Mharc Gwledig Henblas, Bethel, Bodorgan**

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

##### ***Siaradwr Cyhoeddus***

Darllenodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ddatganiad gan Mr Gerwyn Jones, a **oedd yn cefnogi'r cais**, a oedd yn datgan bod y cais a dogfennau ategol yn egluro mai cais ar gyfer gwesteion priodas yn unig yw hwn, ac ni fydd y safle'n cael ei ddefnyddio at ddibenion llety gwyliau. Mae'r ymgeisydd yn fodlon derbyn y cyfyngiad hwn fel amod o gymeradwyo. Nid yw'r cais yn ceisio cynyddu capasiti'r lleoliad priodas, nac addasu unrhyw gymeradwyaeth blaenorol sy'n gysylltiedig â'r lleoliad priodas (h.y. oriau trwyddedu ac ati), felly drwy gymeradwyo'r cais hwn, yr unig gynnydd a welir fydd yr unedau llety sydd ar gael i westeion sy'n mynychu priodasau yn y lleoliad ar hyn o bryd. Mae graddfa'r cais yn parchu maint y safle a'r ardal gyfagos, ac mae'r unedau arfaethedig wedi'u cynllunio i ymdebygu unedau amaethyddol i weddu a'r dirwedd o'u hamgylch. Mae sawl ffin sefydlog yn cynnwys gwrychoedd brodor a choed aeddfed sy'n creu sgrin o amgylch y safle arfaethedig, a bydd gwrychoedd brodor a choed yn cael eu plannu yn y ffiniau sy'n llai ar ffurf sgrin i sgrinio'r safle ymhellach. Mae'r cais hefyd yn cydymffurfio â gwelliannau bioamrywiaeth gofynnol dan Ddeddf yr Amgylchedd Cymru (2016).

Aeth y Rheolwr Datblygu Cynllunio ati i drafod y prif faterion cynllunio fel y'u nodwyd yn adroddiad y Swyddog Achos, a dywedodd fod yr unedau llety yn cael eu defnyddio

ar gyfer gwesteion priodas ar y safle. Ystyrir bod y cynllun yn cael ei ystyried dan bolisi cynllunio PS13 a CYF 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn hytrach na pholisi cynllunio TWR 2. Mae safle'r cais o fewn Ardal Tirwedd Arbennig ddynodedig Cors Ddyga a'r Cyffiniau, ac felly mae'n ofynnol bod y cynllun yn cyd-fynd â pholisi cynllunio AMG 2. Nid yw'r safle'n weladwy o'r briffordd gyhoeddus oherwydd topograffi lleol a llystyfiant aeddfed. Argymhellwyd cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorwyr Geraint Bebb a Nicola Roberts, Aelodau Lleol, pe allai'r cais gael ei ystyried dan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd pryderon lleol. Yn dilyn sicrwydd ac amodau sy'n sicrhau y bydd yr unedau'n cael eu defnyddio ar gyfer menter busnes priodasol presennol ar y safle, roeddent yn fodlon â'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd Dafydd Roberts pe byddai'r busnes priodasau'n dod i ben ar y safle hwn, a fyddai modd troi'r unedau hyn yn llety gwyliau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod amod o fewn y gymeradwyaeth yn sicrhau mai dim ond ar gyfer gwesteion priodasau y defnyddir yr unedau hyn. Byddai angen cyflwyno cais i droi'r unedau hyn yn llety gwyliau i'r Awdurdod Cynllunio.

Cynigiodd y Cynghorydd Geraint Bebb i gymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliodd y Cynghorydd Ken Taylor y cynnig i gymeradwyo

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

***(Erbyn hyn, roedd y cyfarfod wedi bod yn mynd yn ei flaen ers tair awr, ac yn unol â gofynion paragraff 4.1.10 y Cyfansoddiad, gofynnodd y Cadeirydd a oedd yr Aelodau a oedd yn bresennol yn dymuno parhaus. Pleidleisiodd y mwyafrif o'r Aelodau presennol i barhau â'r cyfarfod).***

#### **12.5 FPL/2022/195 – Cais llawn ar gyfer codi tyrbîn gwynt 13.5m o uchder, 5kW yn Pendref, Llanfairynghornwy**

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

Gofynnodd y Cynghorydd Jackie Lewis, gan siarad fel Aelod Lleol, pe allai'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais oherwydd pryder lleol a gan fod y safle mewn AHNE, ac yn weladwy o fewn yr ardal gyfagos. Dywedodd y byddai ymweliad safle rhithiol yn addas, ac y dylai Swyddogion drafod y fideos y dylid eu cymryd gyda'r Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams i gynnal ymweliad safle ar y safle. Eiliodd y Cynghorydd John I Jones y cynnig.

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

#### **12.6 FPL/2022/215 - Cais llawn ar gyfer codi sied amaethyddol i storio peiriannau ynghyd â chadw'r gwaith ail wynebu yn Capel Bach, Rhosybol**

*(Ar ôl datgan diddordeb personol a oedd yn rhagfarnu, gadawodd y Cadeirydd, y Cynghorydd Neville Evans, y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais).*

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

Yn siarad fel Aelod Lleol, gofynnodd y Cyngorydd Aled M Jones i'r Pwyllgor gynnal ymweliad ffisegol ar safle'r cais, er mwyn gweld lleoliad y safle o fewn y gymuned leol, gan nad yw'r map amgaaedig o fewn yr adroddiad yn adlewyrchu'r ardal yn deg.

Cynigiodd y Cyngorydd Jeff Evans y dylid cynnal ymweliad safle ffisegol ar safle'r cais. Eiliodd y Cyngorydd R LI Jones y cynnig.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle rhithiol 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**