

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion cyfarfod hybrid a gynhaliwyd 4 Hydref 2023

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Hughes MBE, John Ifan Jones, Dafydd Roberts, Robin Williams and Liz Wood
WRTH LAW	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu) a Rheoli Traffig (AR), Cynorthwyr Cynllunio, Swyddog Cymorth Porth Cynllunio a Systemau (MO), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog y Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorwyr Alwen Pennant Watkin a Jackie Lewis
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Cynghorwyr Non Dafydd (cais 7.2); Paul Ellis (cais 7.2); Douglas Fowlie (cais 12.6); Margaret M Roberts (cais 7.2); Ieuan Williams (12.2) Cynghorydd Derek Owen

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Liz Wood ddatgan diddordeb personol yng nghais 12.2 – Maes Carafanau Rynys, Penrhoslligwy, Dulas.

3 COFNODION

Penderfynwyd cadarnhau cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd 6 Medi 2023 fel cofnod cywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cadarnhawyd bod cofnodion yr Ymweliad Safle a gynhaliwyd 20 Medi, 2023 yn gofnod cywir.

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.2, 12.1, 12.2.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/155 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd adeilad allanol i uned gwyliau ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Llwyn Onn, Llanfairpwlll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Medi, 2023 penderfynwyd ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Medi, 2023.

Siaradwyr Cyhoeddus

Anerchodd Mr Elfed Roberts y Pwyllgor **fel gwrthwynebydd** i'r cais a dywedodd ei fod yn gwerthfawrogi bod y Pwyllgor wedi ymweld â'r safle ac i weld pa mor beryglus yw'r mynediad i briffordd yr A4080. Dywedodd y byddai'n cyfeirio at dri phrif reswm pam y dylid gwrthod y cais. Nododd yn gyntaf y dylid ystyried materion diogelwch a dywedodd y dylai'r Adran Priffyrdd fod wedi cadw at eu penderfyniad blaenorol yn 2016, sef bod angen cynnwys amod y dylai'r A4080 gydymffurfio â safonau cenedlaethol o ran llain welededd. O ganlyniad mae'r gyffordd yn beryglus gan nad yw'n bosibl gweld yn glir am 70 metr wrth yrru ar y briffordd; mae damwain yn siŵr o ddigwydd yn y lleoliad hwn. Byddai cynyddu'r traffig i'r safle arfaethedig yn rhoi mwy o fywydau mewn perygl. Yn ail, cyfeiriodd at or-ddatblygu datblygiad twristiaid sydd eisoes wedi cael effaith negyddol mewn cymunedau fel Rhosneigr a Moelfre. Ystyriodd nad oes cyfiawnhad dros fwy o lety gwyliau yn y maes hwn fel y mynegwyd yn y Cyngor Cymuned a oedd wedi gwrthwynebu'r cais hwn. Dywedodd ymhellach ei fod yn ystyried bod digon o lety gwyliau yn yr ardal fel Plas Coch, Parc Eurach, Bythynnod Plas Newydd a nifer o lety gwyliau eraill; byddai cymeradwyo'r cais hwn yn effeithio ar gydbwysedd yr ardal. Yng nghyffiniau Llwyn Onn, ceir 11 o anheddau preswyl parhaol gyda nifer o'r rhai sy'n byw ynddynt yn dysgu'r Gymraeg. Dywedodd ei bod yn hanfodol datblygu'r Gymraeg a bod y cais hwn yn groes i'r polisiâu o ran annog pobl i ddysgu'r Gymraeg. Bydd nifer y cartrefi y mae pobl yn byw ynddynt yn llawn amser o'i gymharu â'r 24 gwely o fewn y llety gwyliau yn Llwyn Onn yn golygu y bydd cymeriad a llonyddwch yr ardal yn cael eu heffeithio gan ymwelwyr yn ystod cyfnod y gwyliau. Yn drydydd, cyfeiriodd at gryfder y gwrthwynebiad i'r datblygiad gan drigolion y gymuned gan eu bod o'r farn y bydd y cais yn gor-ddatblygu'r safle ac y bydd yn effeithio ar natur bywyd gwyllt yng nghyffiniau'r safle. Pwrpas y datblygiad yn bennaf yw creu incwm i'r ymgeisydd sy'n byw yn Swydd Derby.

Anerchodd Mr Rhys Davies y Pwyllgor **fel Asiant yr ymgeisydd i gefnogi'r cais** gan ddweud ei fod yn dymuno ymateb i'r sylw gan y gwrthwynebydd o ran yr ymgeisydd sy'n byw yn Swydd Derby. Nododd fod y datblygwr, Amos Group Ltd., yn gwmni cofrestredig ar Ynys Môn sy'n cyflogi 70 o bobl leol yn llawn

amser ac yn rhan amser ar brosiectau datblygu amrywiol ar draws yr Ynys. Yn ystod yr ymweliad safle, roedd yn amlwg bod gwaith y cwmni o safon uchel a'i fod wedi buddsoddi miliynau yn yr economi lleol ac wedi cefnogi cwmnïau lleol sy'n cyflenwi deunyddiau adeiladu ers sawl blwyddyn. Mae'r ymgeisydd yn cefnogi argymhelliad y Swyddog yn llawn o ran y cais. At hyn, dywedodd, fel y gwelwyd yn ystod yr ymweliad safle, fod y cais hwn ar gyfer addasu ysgubor wag draddodiadol a arferai fod yn rhan o ystâd fferm Llwyn Onn. Mae'n bwysig bod adeiladau fferm yn cael eu defnyddio ar gyfer y dyfodol a llety gwyliau yw'r opsiwn y mae polisïau cynllunio yn ei ganiatáu ar hyn o bryd. Pwysleisiodd na fydd y cais yn arwain at golli llety preswyl presennol gan fod angen ailddefnyddio'r adeilad mewn modd cynaliadwy. Nid yw'r cais yn gwrthdaro â mesurau Llywodraeth Cymru a gyflwynwyd y llynedd sy'n ceisio diogelu'r stoc tai presennol a ddefnyddir fel llety gwyliau. Dywedodd mai cais yw hwn i greu llety gwyliau nad yw'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd sy'n rhoi llai o bwysau ar y stoc tai o gymharu ag addasu cartrefi yn llety gwyliau. Dywedodd Mr Davies ei fod yn cydnabod bod llety gwyliau yn Llwyn Onn ar hyn o bryd, fodd bynnag, datblygwyd y safle hwn fel anheddau marchnad agored ac nid oes unrhyw gyfyngiadau nac amodau ar y safleoedd hyn fel llety gwyliau yn unig. Dywedodd ei fod yn dymuno cywiro'r cyfeiriad at y coetir hynafol a nodwyd yn adroddiad y Swyddog gan y dylid cyfeirio atynt fel coed a blannwyd ar goetir hynafol gan fod gwahaniaethau sylweddol rhwng y ddau ddynodiad. Bydd plannu 200 o goed a gwrychoedd yn adfer bioamrywiaeth y coetir dan sylw. Dywedodd Mr Davies ymhellach fod yr ymgeisydd o'r farn bod y cais yn cyd-fynd â'r Cynllun Datblygu ac y bydd yn sicrhau budd ecolegol sylweddol o ran gwella tirwedd y coetir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y safle yng nghefn gwlad agored ardal Llanfairpwll wedi'i osod yn ôl o briffordd yr A4080 gerllaw safle Llwyn Onn. Darperir mynediad i'r safle trwy fynediad i gerbydau sy'n bodoli eisoes ar gyfer safle Llwyn Onn. Roedd gwaith wedi'i wneud i'r adeilad allanol, fodd bynnag, yn dilyn ymchwiliad gorfodi gellir ystyried y gwaith fel gwaith cynnal a chadw ac nid oedd angen caniatâd cynllunio. Nododd y Swyddog Achos fod coed wedi eu torri yn dilyn yr ymweliad safle ond gan nad ydynt wedi'u diogelu gan y Gorchymyn Diogelu Coed (TPO) ac am nad ydynt wedi'u lleoli mewn ardal gadwraeth, nid oedd angen caniatâd cynllunio. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru yn ymwybodol o'r mater hwn ac ar hyn o bryd yn ymchwilio i'r mater o ran materion amgylcheddol nad ydynt yn ymwneud â'r broses gynllunio. Dywedodd fod yr adeilad yn adeilad allanol unllawr ar ymyl coetir, sydd wedi'i ddynodi'n Goetir Hynafol. Ar hyd cefn y safle mae tir amaethyddol agored. Ar y cyfan, mae golygfeydd o'r safle wedi'u cuddio o olwg y cyhoedd, ac eithrio'r rhwydwaith llwybrau troed lleol sy'n pasio'n agos at y safle. Mae'r adeilad ei hun yn unllawr gyda waliau cerrig, gyda tho ar oleddf ar un ochr yn unig gyda llechi naturiol. Cais yw hwn i addasu'r adeilad allanol yn uned llety gwyliau ynghyd â chreu man parcio. Ni fwriedir gwneud unrhyw estyniadau na gwaith allanol ychwanegol i'r adeilad fel rhan o'r cynllun. Bydd yr ardal barcio ar ochr arall y coetir, gyda llwybr naddion pren tua 100m yn cysylltu'r maes parcio a'r llety. At hyn, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod 15 llythyr yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law, a nodwyd yn adroddiad y Swyddog ynghyd â'r ymateb i'r gwrthwynebiadau. Nododd fod egwyddor datblygiad o'r fath yn cael ei asesu yn erbyn polisi TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd fel y nodwyd yn yr

adroddiad. Er mwyn dangos addasrwydd yr adeilad, darparwyd arolwg strwythurol gan yr ymgeisydd. Daeth yr arolwg i'r casgliad bod yr adeilad yn strwythurol gadarn a'i fod yn addas ar gyfer y cynllun arfaethedig heb fod angen unrhyw waith ailadeiladu neu strwythurol mawr. Wrth fynd i'r afael â'r pryderon ynghylch gor-ddatblygu'r safle, darparwyd Achos Busnes sy'n dangos bod y cynllun yn hyfyw ac yn benodol ei natur ac felly mae'r Awdurdod Cynllunio yn fodlon na fyddai'r cynllun yn arwain at ormod o lety o'r fath. Mae ffigyrau diweddaraf y Dreth Gyngor o ran llety gwyliau ac ail gartrefi yn dangos bod y ganran yn Llanddaniel Fab yn 2.38%, sy'n sylweddol is na'r trothwy o 15% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ymhellach nad yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi pryderon ynghylch mynediad nac effaith ar y rhwydwaith priffyrdd lleol gan y bydd y safle'n defnyddio'r mynediad presennol i safle Llwyn Onn. Mae'r Swyddog Ecoleg a Cyfoeth Naturiol Cymru yn fodlon â'r Adroddiad Ecolegol. Mae'r ymgeisydd wedi rhoi Cynllun Strategaeth Tirwedd sydd wedi'i gynnwys yn Amod (03) o unrhyw gymeradwyaeth i'r cais a phlannir dros 200 o goed a 100 metr o wrychoedd a fydd yn gwella bioamrywiaeth y safle ynghyd â gosod blychau adar ac ystlumod. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, Aelod Lleol, fod Llanedwen yn cael ei nodi fel Ardal Tirwedd Arbennig a'i bod mewn cefn gwlad agored. Mae sawl hen adeilad amaethyddol sydd eisoes wedi eu haddasu'n llety gwyliau yn yr ardal. Nododd fod angen eiddo preswyl yn yr ardal a bod polisïau cynllunio yn gyfyngedig gan eu bod ond yn caniatáu ar gyfer addasu'r cais hwn yn llety gwyliau na fydd efallai'n hyfyw mewn 5 mlynedd oherwydd bod gormodedd o lety gwyliau ar hyn o bryd.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod yn cydnabod bod safle'r cais o fewn cefn gwlad agored ac nad yw annedd breswyl yn dderbyniol o fewn y safle oherwydd polisïau cyfredol o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 2 ac mae'r safle'n gynaliadwy gan fod llwybr troed ger y safle i Lanfairpwll a safle bws ger y safle.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei fod o'r farn bod gor-ddatblygu llety gwyliau o'r fath yn yr ardal. Cwestiynodd a yw'n groes i bolisiau o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd gan fod gorddarpariaeth o unedau gwyliau o'r fath. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu, fel yr adroddwyd o'r blaen mai 2.8% yw canran y ddarpariaeth Dreth Gyngor ar gyfer cartrefi gwyliau a llety gwyliau yn yr ardal a'r trothwy a nodwyd o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol yw 15%. Nododd nad yw'r unedau gwyliau penodol a adeiladwyd ym Mhlas Coch ac eraill yn yr ardal wedi'u cynnwys o fewn y diffiniad o ail gartref neu lety gwyliau.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, pan gafodd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd presennol ei baratoi, efallai bod y trothwy o 15% ar gyfer tai gwyliau a llety gwyliau wedi bod yn rhy uchel ac y bydd angen ail-werthuso'r ganran o fewn y Cynllun Datblygu Lleol newydd yn y dyfodol. Dywedodd ei fod yn cydymdeimlo â'r rhai a oedd yn gwrthwynebu'r cais hwn, ond roedd yn ymwybodol y gallai gwrthod y cais arwain at gostau i'r Cyngor pe bai'r

ymgeisydd yn apelio yn erbyn y penderfyniad. Cynigiodd y Cynghorydd Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid gwrthod y cais oherwydd gor-ddatblygu tai gwyliau a llety gwyliau yn yr ardal. Eiliodd y Cynghorydd John I Jones y cynnig i wrthod y cais.

Pleidleisiodd 5 o blaid y cais a 3 yn ei erbyn, felly:-

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

7.2 FPL/2022/186 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol yn faes carafanau teithiol, newid defnydd yr adeilad allanol presennol i ddefnydd ategol i'r maes carafanau ynghyd â gosod system trin carthffosiaeth yn Esgobaeth Brân, Llanbedrgoch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Medi, 2023 penderfynwyd ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 20 Medi, 2023.

Siaradwyr Cyhoeddus

Anerchodd Ms Catrin Owen y Pwyllgor **fel gwrthwynebydd** i'r cais a dywedodd ei bod yn cynrychioli'r 123 o bobl sy'n gwrthwynebu'r cais hwn. Mewn sefyllfa ddelfrydol, dywedodd y byddai'r gymuned yn cefnogi menter o'r fath gan deulu lleol ond yn anffodus mae rhesymau dilys sydd wedi cael eu hanwybyddu yn ystod y broses ymgynghori y dylid mynd i'r afael â nhw. Codwyd cwestiynau ynghylch a yw'n ddatblygiad hanfodol. Y prif bryderon yw cyffordd yr A5025 i'r datblygiad a thaith o ddwy filltir ar hyd ffordd wledig a chul. Mae'r rheoliadau cynllunio yn nodi'n glir y dylai datblygiad o'r fath fod yn hygyrch, a chwestiynodd a yw dwy filltir ar ffordd wledig yn dderbyniol. Mae'r cais yn groes i bolisi cynllunio TWR 5 fel y nodwyd yn yr adroddiad ym mhwynt 5 (Tudalen 108) y dylai'r datblygiad fod yn hygyrch o brif rwydwaith priffyrdd heb niweidio nodweddion tirwedd o bwys; felly, pam fod dwy filltir ar hyd ffordd wledig yn dderbyniol yn y cais hwn pan wrthodwyd datblygiad tebyg yng Ngwalchmai. Mae TAN 13, pwynt 11 ar dudalen 2 hefyd yn nodi bod yn rhaid i'r Awdurdod Lleol werthuso effaith y datblygiad ar ffyrdd cyfagos. Ystyrir nad oes asesiad manwl wedi'i ystyried ynghylch pryderon y preswylwyr ynghylch y datblygiad. Mae cwestiynau wedi eu codi ynglŷn â beth fydd yn digwydd pan fydd dau gar gyda charafanau yn dod tuag at ei gilydd a ble fyddan nhw'n gallu pasio ei gilydd. Holodd a fyddai ceir yn gorfod teithio ar hyd troadau dall am dros 300 metr. Dywedodd Ms Owen fod y ddau Gyngor Cymuned Lleol wedi cynnig rhesymau dilys pam eu bod yn pryderu ynglŷn â'r ffordd wledig, ac ystyrir nad yw'r rhain wedi eu cydnabod o fewn adroddiad y Swyddog. TAN 18 – Cludiant (tudalen 24) y dylai defnyddwyr lleol y ffordd gael sylw digonol. Mae trigolion lleol yn defnyddio Lôn Gwenfro yn ddyddiol; fodd bynnag, mae'n lôn unffordd beryglus gyda throadau dall a dim llefydd pasio; does dim llwybr troed na ffyrdd

ymyl. Dywedodd Ms Owen ei bod yn anodd hyrwyddo teithio llesol a chynaliadwy ar Lôn Gwenfro gan fod yn rhaid i drigolion ddefnyddio eu cerbydau yn yr ardal yma. Mae'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod yn rhaid i ddatblygiad fod yn 800 metr o'r Cynllun Trafnidiaeth i fod yn dderbyniol. Mae'r safle bws agosaf dros filltir o'r safle ac yn mynd i dref Llangefni ddwywaith y dydd. Roedd Ms Owen yn annog y Pwyllgor i ystyried y pryderon lleol o ddifrif nad yw Lôn Gwenfro yn addas ar gyfer datblygiad o'r fath. Cyfeiriodd at gais a ystyriwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion dros dair blynedd ynghynt, sef bod ceir sy'n tynnu carafán/trelar yn mynd i gael effaith niweidiol ar y rhwydwaith ffyrdd. Cwestiynodd pam fod y cais hwn, lle bydd cerbydau'n tynnu carafanau ar ffordd mor gul, yn dderbyniol.

Anerchodd Mr Berwyn Owen y Pwyllgor **fel Asiant yr ymgeisydd i gefnogi'r cais** gan ddweud mai mân gais yw hwn am faes carafanau bach gyda 14 safle; mae hwn yn gyfle i deulu lleol fanteisio ar y diwydiant twristiaeth sy'n bodoli ar Ynys Môn. Cyflwynwyd y cais i'r Awdurdod Lleol ym mis Gorffennaf 2022, ynghyd â Chynllun Rheoli Traffig a oedd yn cynnwys cofnod o gyflymder ceir a nifer y ceir sy'n defnyddio Lôn Gwenfro. Cyflwynwyd gwybodaeth ychwanegol amrywiol wedi hynny yn dilyn trafodaethau gyda'r Swyddogion Cynllunio a Phriffyrdd. Ym mis Awst 2022, dywedodd yr Awdurdod Priffyrdd, yn dilyn ymgynghoriad nad oedd ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r cais gan fod yr ymgeisydd wedi rhoi digon o dystiolaeth na fydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar y rhwydwaith priffyrdd. Fodd bynnag, ar ôl 5 mis, dywedodd yr Awdurdod Priffyrdd fod angen creu 4 lle pasio er eu bod wedi dweud yn gynharach bod ganddynt ddigon o dystiolaeth i gefnogi'r cais. Yn dilyn cyfarfod ar y safle rhwng Swyddogion Priffyrdd yr Awdurdod Lleol, yr ymgeisydd, yr Ymgynghorydd Priffyrdd, a'r Swyddog Cynllunio, cytunwyd y byddai 4 lle pasio yn cael eu creu ac unwaith eto cadarnhaodd yr Awdurdod Priffyrdd fod hyn yn dderbyniol. At hyn, dywedodd mai'r prif resymau dros yr oedi wrth ystyried y cais oedd y materion ecolegol a charthffosiaeth. Cyfeiriodd Mr Owen at sylw'r gwrthwynebydd fod cais yng Ngwalchmai wedi ei wrthod gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ddiweddar; mae'r datblygwr wedi apelio yn erbyn y penderfyniad ac mae costau posibl yn deillio o unrhyw gymeradwyaeth i'r broses apelio.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais wedi ei hysbysebu drwy bostio llythyrau i eiddo cyfagos ac ar adeg ysgrifennu'r adroddiad derbyniwyd 56 o sylwadau ar-lein a 67 llythyr ffurfiol. Derbyniwyd deiseb sy'n cynnwys 34 o enwau ynghyd â fideo yn dangos yr anhawster a gaiff car sy'n tynnu carafán wrth ddod tuag at gerbydau eraill fel ceir a tractor a threlar a derbyniwyd ffotograffau o'r ffordd. Mae 19 o negeseuon e-bost pellach gan 6 pherson gwahanol ynghyd â 7 sylw ar y we wedi'u derbyn yn dilyn cyhoeddi'r agenda ar gyfer y cyfarfod. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod damwain wedi digwydd ar Lôn Gwenfro neithiwr. Amlygir y pryderon ynghylch y datblygiad yn adroddiad y Swyddog Achosion ynghyd â'r ymatebion.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai'n cyfeirio at brif ystyriaethau cynllunio'r cais mewn perthynas ag ystyriaethau polisi cynllunio, priffyrdd a chynaliadwyedd, materion tirwedd ac ecoleg, draenio, yr effaith ar amwynderau gerllaw a defnyddio tir amaethyddol. Tynnwyd sylw at y prif ystyriaethau

cynllunio hyn yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Dywedodd fod y cais yn cydymffurfio â gofynion Polisi TWR 5, mae gan y safle ddewis o ddulliau teithio fel hawliau tramwy cyhoeddus a safle bws o fewn pellter cerdded i'r safle. Mae'r Adran Priffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn fodlon â'r mynediad, y traffig ychwanegol a fydd yn defnyddio'r ffordd a'r llefydd pasio a nodwyd fel rhan o'r cais cynllunio. Ni ystyrir y byddai'r cais yn cael effaith negyddol ar y dirwedd, nac unrhyw safleoedd gwarchoddedig a restrir yn yr adroddiad gan na ddarperir llawr caled ar y safle a bydd y tir amaethyddol yn dal i gael ei bori unwaith y daw'r tymor gwyliau i ben. Mae'r cais yn rhoi hwb i fioamrywiaeth yn unol â Deddf Amgylchedd Cymru 2016. Nid oes unrhyw eiddo preswyl cyfagos y byddai'r datblygiad yn effeithio arnynt oherwydd y pellteroedd rhwng y safle a'r gwahanol ddefnydd rhyngddynt fel y ffordd, y coed a'r gwrychoedd a thopograffeg y tir. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio perthnasol a'r argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret M Roberts, er nad yw safle'r cais o fewn ei ward etholiadol, bod y ffordd tuag at y safle o fewn ei ward. Dywedodd nad oedd hi'n gallu deall pam fod yr Awdurdod Priffyrdd o'r farn bod Lôn Gwenfro yn addas i dynnu carafanau hyd-ddi gan ei bod yn gwbl annigonol. Dywedodd fod adroddiad y Swyddog yn cyfeirio at y ffaith nad oes damweiniau wedi eu cofnodi ar Lôn Gwenfro ond mae hi'n ymwybodol bod nifer o ddamweiniau wedi digwydd ar y ffordd yma, ond nad ydyn nhw wedi'u cofnodi gan eu bod yn ddamweiniau 'cnoc am gnoc'. Mae'r ffordd sy'n arwain at sgwâr pentref Llanbedrgoch yn gul ac nid yw'r ffordd hon yn addas ar gyfer mwy o draffig. Byddai troi i Lôn Gwenfro yn her i gerbydau sy'n tynnu carafanau oherwydd eu maint ac yn her i rai â phrofiad cyfyngedig o dynnu carafanau. At hyn, dywedodd y Cynghorydd Roberts ei bod yn amlwg ar sail y llythyrau gwrthwynebu a dderbyniwyd gan yr Awdurdod Cynllunio fod pryderon mawr gan drigolion sy'n gorfod defnyddio Lôn Gwenfro yn ddyddiol gan fod prinder sylweddol o lefydd pasio ar y ffordd hon.

Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod yn gwerthfawrogi pryderon y trigolion o ran y rhwydwaith priffyrdd tuag at safle'r datblygiad. Fodd bynnag, rhaid i'r Awdurdod Cynllunio ymdrin â'r cais yn unol â pholisïau cynllunio. Mae'r ymgeisydd wedi rhoi Arolwg Trafnidiaeth ac Arolwg Cyflymder sydd wedi darparu tystiolaeth fod defnydd cyfyngedig o'r ffordd, fel unrhyw ffordd wledig yng Nghymru. Mae'r Datganiad Trafnidiaeth yn cadarnhau na chofnodwyd unrhyw ddamweiniau na damweiniau fu bron digwydd ar hyd y ffordd sengl sy'n arwain at safle'r cais yn ystod y 10 mlynedd diwethaf. Bydd yr ymgeisydd yn darparu 4 lle pasio fel rhan o'r cais ac yn y Cynllun Teithio Gweithredol a gyflwynwyd gyda'r cais cyfeirir at y ffaith y bydd y carafanau teithio yn cyrraedd ac yn gadael ar amseroedd gwahanol i'w gilydd fel bod llai o bosibilrwydd y bydd dwy garafán deithio yn dod tuag at ei gilydd ar hyd y lôn.

Dywedodd y Cynghorydd Paul Ellis, Aelod Lleol ei fod wedi derbyn nifer o sylwadau oedd yn mynegi pryder gan drigolion, yn bennaf ynglŷn â'r ffordd wledig sy'n arwain at safle'r cais. Dywedodd mai'r unig ffordd o gyrraedd Esgobaeth Bran yw ar hyd ffyrdd culion o bentref Talwrn a thrwy Lanbedrgoch; mae'r ffyrdd yn anaddas ar gyfer tynnu carafanau gan nad oes palmentydd ac mae rhai rhannau ohoni'n dueddol o ddiodef o lifogydd. Bydd y maes

carafanau arfaethedig yn denu traffig ychwanegol i'r ardal; mae'r safle bws agosaf dros filltir i ffwrdd ac mae'r brif ffordd agosaf dros ddwy filltir i ffwrdd. Gan nad oes siopau na bwytai ger y safle bydd pobl yn gorfod teithio ar hyd y lonydd cul o'r safle. Dywedodd ymhellach, wrth ymweld â'r safle, fod y bws mini wedi gorfod bagio sawl gwaith pan oedd ceir yn gorfod pasio ei gilydd; mae hyn yn dystiolaeth nad yw'r ffordd yn addas ar gyfer carafanau a cherbydau mawr. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi nodi'r angen am 4 lle pasio'n unig i safle'r cais. Nododd fod Cynghorau Cymuned Llanddyfnan a Llanfair-Mathafarn-Eithaf wedi gwrthwynebu'r cais.

Ailadroddodd y Cynghorydd Non Dafydd, Aelod Lleol, bryderon trigolion ynglŷn â'r ffordd tuag at Esgobaeth Bran a dywedodd mai'r trigolion sy'n gyfarwydd â pha mor gul yw'r ffordd a pha ardaloedd sy'n dueddol o ddiodef o lifogydd; mae rhai o'r waliau wedi disgyn i'r afon ger un o'r llefydd pasio dynodedig. Dywedodd fod y *Caravan Club* wedi agor maes carafanau yn ddiweddar ar hyd Lôn Gwenfro. Cyfeiriodd at y cyfeiriad a wnaed y bydd amseroedd cyrraedd a gadael gwahanol yn lleihau'r posibilrwydd y bydd dwy garafán deithiol yn dod tuag at ei gilydd ar y lôn. Fodd bynnag, roedd hi'n ansicr a yw'r datganiad hwn yn gywir gan ei bod yn amhosibl dweud na fydd dwy garafán yn dod tuag at ei gilydd ar y lôn. At hyn, dywedodd y Cynghorydd Non Dafydd y bydd y diffyg llefydd pasio a throadau siarp ar y lôn yn ei gwneud hi'n anodd i gerbydau sy'n tynnu carafanau gael mynediad i'r safle. Dywedodd fod angen i'r Pwyllgor wrando ar bryderon y trigolion ac ystyried anaddasrwydd y lôn gul tuag at y safle.

Ymatebodd y Rheolwr Rheoli Datblygu i sylwadau'r Aelodau Lleol a chyfeiriodd yn gyntaf at y ffaith nad oes angen caniatâd cynllunio ar y *Caravan Club* ar gyfer safle carafanau i hyd at 5 carafán. At hyn, dywedodd fod y cais wedi ei gyflwyno ers mis Gorffennaf 2022 a bod trafodaeth fanwl wedi'i chynnal rhwng yr Awdurdod Priffyrdd a'r Adran Gynllunio. Mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi nodi'r angen am 4 lle pasio ychwanegol ac roedd yr ymgeisydd wedi nodi 15 lle parcio anffurfiol i ddechrau yn ystod trafodaethau gyda'r Awdurdod Priffyrdd. Nododd y cydnabuwyd bod dros 100 o wrthwynebiadau wedi'u derbyn o ran y cais hwn ond nid yw'r holl wrthwynebiadau gan drigolion lleol.

Holodd y Cynghorydd Jeff Evans ynghylch y pellter gyrru/bagio rhwng y pedwar lle pasio. Mewn ymateb, dywedodd y Cadeirydd fod angen gofyn am unrhyw fanylion penodol cyn dechrau'r cyfarfod fel bod Swyddogion yn gallu paratoi a darparu'r wybodaeth ofynnol i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams fod y bws mini wedi gorfod bagio sawl gwaith yn ystod yr ymweliad safle, a'i bod yn amlwg nad yw'r ffordd wledig gul sy'n arwain at y safle yn addas ar gyfer cerbydau sy'n tynnu carafanau. Cynigiodd y Cynghorydd Williams y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan nad yw'r ffordd yn addas ar gyfer datblygiad o'r fath. Eiliodd y Cynghorydd Liz Wood y cais hwn.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog i'w gymeradwyo oherwydd ystyrid nad oedd y rhwydwaith priffyrdd i'r safle yn dderbyniol.

(Yn unol â gofynion y Cyfansoddiad, bydd y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion ymateb i'r rhesymau a roddwyd dros wrth y cais).

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/141 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd Eglwys i fod yn un eiddo preswyl (Defnydd Dosbarth C3) ac un eiddo llety gwyliau tymor byr (Defnydd Dosbarth C6) ynghyd â chodi adeilad sied/garej, creu mynedfa newydd i gerbydau, adeiladu balconi newydd, gwaith tirweddu meddal a chaled, addasiadau i'r adeilad ynghyd â gwaith cysylltiedig Eglwys Bresbyteraidd Saesneg, Ffordd Telford, Porthaethwy

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

Siaradwyr Cyhoeddus

Anerchodd Ms Liz Moyle y Pwyllgor **fel gwrthwynebydd** i'r cais a dywedodd fod y cais hwn yn dod gerbron y Pwyllgor ar adeg ddiddorol yn natblygiad deddfwriaeth yng Nghymru. Cafodd Bil yr Amgylchedd Hanesyddol (Cymru) Gydsyniad Brenhinol ym mis Mehefin a dylid ei weithredu erbyn diwedd y flwyddyn nesaf, gan ddarparu Cod Cyfraith Cymru ar yr Amgylchedd Hanesyddol. Yn ogystal â symleiddio'r gyfraith mae gwerth yr Amgylchedd Hanesyddol, i'r genedl yn cael ei ailddatgan yn bendant yn y Memorandwm Esboniadol. Rhoddodd ddyfyniad byr: *"Mae pobl Cymru wedi etifeddu amgylchedd hanesyddol unigryw, wedi'i lunio gan genedlaethau'r gorffennol, mae'n parhau i wella ansawdd ein bywyd a'n lles heddiw. Mae'r lleoedd*

hanesyddol sydd o'n cwmpas, yn rhoi ymdeimlad o le i ni ac yn helpu i'n diffinio fel cenedl. Mae'r amgylchedd hanesyddol yn adnodd gwerthfawr, mae hefyd yn un bregus. Rhaid ei ddiogelu fel y gall cenedlaethau'r presennol a'r dyfodol barhau i gael eu hysbrydoli ganddo, dysgu ohono a mwynhau ei fanteision niferus." Cafodd y datblygwr, yr adeiladwyr a nifer o ddefnyddwyr yr Eglwys Bresbyteraidd eu hysbrydoli gan yr hyn a gyflawnwyd ganddynt a sut y diwallwyd anghenion y cyfnod, ond symudwn ymlaen. Ydi'r cynlluniau a gyflwynwyd ar gyfer newid bellach yn diogelu, yn gwella neu'n wir, yn ysbrydoli? Ydi darparu llety gwyliau, lle parcio ychwanegol a thraffig yn gwella neu'n lleihau'r dreftadaeth fregus honno? A ellir cyfiawnhau gwaith newydd, fel yr ystafell haul, ac ydi hi o ansawdd a dyluniad digonol i ychwanegu gwerth i'r safle. Ydi tynnu rhan o'r wal sy'n wynebu'r ffordd yn lleihau'r gwerth yn hytrach na'i gynyddu? Mae'r traffig ychwanegol yn debygol o achosi problemau ychwanegol ar ffordd sydd eisoes yn brysur. Gan ystyried pob newid o ran cynllunio, yn arbennig ar gyfer adeiladau rhestredig ac o fewn yr Ardal Gadwraeth, p'un ai y rhoddir caniatâd i bob cartref a llety gwyliau ai peidio, dylem ddangos ymrwymiad i gynnal yr ymdeimlad hwnnw o le ac yn wir y ffynhonnell ysbrydoliaeth honno i bawb. Dylai'r hyn a adeiladwyd fwy na chan mlynedd yn ôl i wasanaethu'r gymuned, barhau i wneud hynny mewn ffordd syml iawn, gan ddefnyddio'r cais hwn fel enghraifft ar gyfer y dyfodol, er lles y gymuned, ond yn gartrefi i bobl ac nid cartrefi gwyliau.

Wth i Mr Craig Allison annerch y Pwyllgor i **gefnogi ei gais** dywedodd fod y cyfle i addasu'r eglwys hon yn gartref yn fraint. Mae'r dogfennau ar y cais yn amlinellu sut rydym yn bwriadu defnyddio'r gofod i greu llety gwyliau i'w osod a fydd yn cyfrannu at ad-dalu'r gost am addasu'r adeilad yn ogystal â chynnal a chadw'r adeilad yn barhaus. Mae caniatâd adeilad rhestredig ar gyfer y prosiect eisoes wedi'i roi sy'n nodi bod ein cyngor lleol a CADW yn credu bod yr hyn yr ydym yn bwriadu ei wneud i'r adeilad er budd yr adeilad ac yn cael ei wneud yn chwaethus gan sicrhau bod gwerth enfawr yr adeilad o ran treftadaeth yn cael ei ystyried. Gobeithio y bydd hyn yn lleddfu unrhyw bryderon posibl o ran cadwraeth a allai fod gan aelodau ynglŷn â'n cais. Rhag unrhyw amheuaeth, ac fel y trafodwyd gyda'r Swyddog Achos, roedd un aelod o'r cyhoedd eisiau gwybodaeth am gyllid. Credwn ei bod yn bwysig pwysleisio heddiw fod hon yn fenter breifat o tua hanner miliwn o bunnoedd yr ydym yn bwriadu ei wario ar ddiogelu'r adeilad am genedlaethau i ddod. Roedd nifer o lythyrau eraill gan eiddo cyfagos yn mynegi pryder yn dilyn y cais cychwynol. Yn y rhain ni chodwyd unrhyw wrthwynebiadau o bwys, yn hytrach roeddent yn gofyn am eglurhad neu fanylion o fewn y cynlluniau. Rydym yn cymryd camau i sicrhau nad yw'r cais yn effeithio ar breifatrwydd ac amwynder yr eiddo cyfagos, trwy gynnwys ffensys a gosod gwydr preifatrwydd ar y balconi newydd. Hefyd ymdrinnir â phryderon yr un cymydog ynghylch parcio drwy dynnu sylw at y ddarpariaeth barcio ddigonol ar y safle, a bydd y manau parcio presennol ar y stryd yn cael eu cadw. Mae Priffyrdd hefyd wedi cymeradwyo ein cynlluniau; bydd pob cerbyd yn gallu mynd i mewn ac allan yn ddiogel, heb orfod bagio; beth bynnag, mae'r traffig arf raddfa fach iawn o'i gymharu â'r eglwys oedd â chapasiti i dri chant ac sydd bellach wedi cau. Codwyd amheuon eraill yn ymwneud â choed, a gallwn gadarnhau na fydd unrhyw goed heblaw'r goeden gelyn yn y tu blaen yn cael eu torri, a darparwyd manylion ychwanegol ar adeiladu ffensys ar hyd y ffiniau i sicrhau

nad oes unrhyw goed eraill yn cael eu difrodi. Rydym yn tynnu sylw at y camau ecolegol ychwanegol y byddwn yn eu cymryd, gan gynnwys darparu blychau ystlumod, blychau adar a phlannu degau o fetrau o wrychoedd brodorol ychwanegol. Yn amlwg, wrth gynllunio ein cais, buom yn edrych ar ddefnyddiau posibl eraill ar gyfer yr adeilad gwag, ond y cais ar gyfer un cartref a llety gwyliau sengl oedd y dewis mwyaf addas. Mae mannau ymgynnull agored mawr ar gael mewn mannau eraill yn y dref ac maent yn darparu parcio addas ar y safle. Byddai cyfyngiadau o ran rheoliadau tân hefyd yn cyfyngu ar nifer y bobl a fyddai'n gallu defnyddio'r adeilad ar yr un pryd, ac ychydig iawn o refeniw fyddai'n cael ei gynhyrchu ar gyfer cynnal a chadw'r adeiladau, sef y broblem sydd wedi arwain at gau'r Eglwys. Fel cartref teuluol, y gobaiith ar ôl treulio amser hir yn cynllunio, yw ein bod wedi dod o hyd i ateb i ddiogelu'r adeilad ar gyfer y gymuned a bydd rhywun yno drwy'r amser i fonitro bod arian i dalu amdano.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr Eglwys Bresbyteraidd Saesneg wedi'i lleoli ar Ffordd Telford ger Gwesty Victoria, Porthaethwy. Mae'r Eglwys wedi bod yn wag ers dros 2 flynedd ac ers hynny mae'r gynulleidfa wedi symud i Gapel llai gerllaw. Derbyniwyd 10 llythyr o wrthwynebiad ac 1 llythyr o gefnogaeth pan hysbysebwyd y cais. Mae'n adeilad Rhestredig Gradd II* ac o fewn yr Ardal Gadwraeth ddynodedig. Mae cais cyfatebol ar gyfer Caniatâd Adeilad Rhestredig wedi'i gymeradwyo o dan gyfeirnod cais LBC/2023/13 ac mae wedi'i gymeradwyo gan CADW. Cyfeiriodd at gydymffurfio â'r polisi cynllunio o ran newid defnydd yr adeilad yn ddefnydd preswyl; yr uned wyliau ar y safle a cholli ased cymunedol a amlygwyd yn adroddiad y Swyddog Achos i'r Pwyllgor. At hyn, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais wedi'i lleoli o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Porthaethwy ac felly'n cyd-fynd â pholisi cynllunio PCYFF 1. Dywedodd fod polisi cynllunio TWR 2 yn ymwneud â llety gwyliau a nodir y caniateir cynigion ar yr amod eu bod o ansawdd uchel o ran dyluniad, cynllun ac edrychiad a'u bod yn cydymffurfio â meini prawf polisi perthnasol a nodir yn yr adroddiad. Mae'r cais felly'n cydymffurfio â pholisi cynllunio TWR 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r cais yn cynnwys colli cyfleuster cymunedol (eglwys). Mae Adran 2 o Bolisi ISA 2 yn darparu canllawiau pellach mewn perthynas â cholli cyfleusterau cymunedol i ddefnyddiau amgen. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio ag ISA Polisi Cynllunio 2 oherwydd natur y cyfleuster cymunedol gan ei bod yn annhebygol y byddai'r defnydd blaenorol yn cael ei ailsefydlu. Ni ystyrir y bydd y cais yn cael effaith negyddol ar ddefnyddiau cyfagos neu eiddo preswyl nad yw'n fwy na'r defnydd D1 presennol. Er bod y cais yn brin o 1 lle parcio, ystyrir bod y cais yn dderbyniol oherwydd y defnydd D1 presennol a'i leoliad cynaliadwy yn agos at ganol y dref lle mae meysydd parcio mawr, mynediad at wasanaethau, cyfleusterau a thrafnidiaeth gyhoeddus sy'n gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Holodd y Cynghorydd T LI Hughes MBE sut mae'r ymgeisydd yn bwriadu rheoli'r busnes llety gwyliau. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y cais ar gyfer elfen breswyl ynghyd â llety gwyliau yn gysylltiedig â'r cais. Gosodir amod cynllunio i gyfyngu ar y llety gwyliau i 30 diwrnod mewn unrhyw flwyddyn galendr.

Dyweddodd y Cynghorydd Robin Williams, Aelod Lleol, fod nifer o bryderon yn lleol ynglŷn â'r cais hwn a'i fod wedi galw'r cais gerbron y Pwyllgor er mwyn rhoi cyfle i'r trigolion leisio eu pryderon i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymyn. Dywedodd ei fod yn bryderus ynglŷn â'r cais am lety gwyliau arall ym Mhorthaethwy gan fod sawl llety gwyliau o'r fath yn yr ardal. Fodd bynnag, mae'n gwerthfawrogi bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno Achos Busnes i ddiogelu adeilad yr Eglwys.

Dyweddodd y Cynghorydd Jeff Evans fod hwn yn gynnig busnes i ddod ag eiddo lled-adfeiliedig yn ôl i ddefnydd. Cynigiodd y Cynghorydd Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Liz Wood y cynnig hwn.

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

12.2 FPL/2022/250 – Cais llawn ar gyfer ail-osod 144 o garafanau gwyliau statig, ynghyd â gwelliannau amgylcheddol ym Mharc Carafanau Rynys, Penrhoslligwy, Dulas,

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymynion ar gais Aelod Lleol oherwydd pryderon amgylcheddol.

Siaradwr Cyhoeddus

Anerchodd Mr David Middleton fod y Pwyllgor wedi annerch y Pwyllgor **fel Asiant yr ymgeisydd i gefnogi'r cais** gan ddweud bod y cais yn gofyn am ganiatâd ar gyfer ail-leoli'r 144 o garafanau gwyliau statig ynghyd â gwelliannau amgylcheddol ym Mharc Carafanau Rynys. Yng nghyd-destun y cais cynllunio hwn, mae'n bwysig nodi nad yw'r cais yn gofyn am ganiatâd i leoli mwy o garafanau gwyliau ym Mharc Carafanau Rynys at y 144 a ganiatawyd eisoes. Yn hytrach, mae'r cynllun diwygiedig am ddarparu carafanau o ansawdd uwch i fodloni gofynion defnyddwyr a symudir y carafanau a ganiatawyd o'r rhostir yn y canol, sy'n sensitif yn ecolegol, er mwyn eu hail-leoli i'r gogledd ac i'r ardaloedd coetir o fewn ffiniau'r parc. Yn yr ystyr hwn, mae'r cynllun diwygiedig wedi'i ddylunio'n ofalus yn dilyn trafodaethau a chytundeb gyda Cyfoeth Naturiol Cymru a'r Swyddog Ecoleg yng Nghyngor Sir Ynys Môn. Bydd y datblygiad yn darparu budd amgylcheddol a bioamrywiaeth sylweddol ar draws y safle drwy adfer y rhostir yn y canol a thrwy blannu coed ychwanegol drwy'r safle. Mae'r ymgeisydd hefyd wedi darparu Cynllun Rheoli Tirwedd ac Ecolegol a fydd yn cael ei sicrhau trwy amod cynllunio a fydd yn fodd i wella a rheoli cynaliadwyedd amgylcheddol y safle ar gyfer cenedlaethau'r dyfodol. Nid oes gwrthwynebiad i'r datblygiad gan unrhyw ymgynghoreion statudol gan gynnwys Priffyrdd a Chludiant, Cyfoeth Naturiol Cymru ac Ecoleg Cyngor Sir Ynys Môn. Mae pob un ohonynt yn cefnogi'r datblygiad ac yn cydnabod y manteision. Bydd y datblygiad yn sicrhau cynaliadwyedd hirdymor Parc Carafanau Rynys fel busnes twristiaeth a chyflogwr lleol a bydd yn arwain at fwy o wariant gan ymwelwyr mewn busnesau lleol ar Ynys Môn; yn ystod y gwaith ddatblygu a hefyd tra bydd y safle'n gweithredu. Mae'r gwelliannau diweddar i brif adeilad

y safle yn dangos pwysigrwydd y farchnad swyddi leol. Wrth ystyried y cais cynllunio hwn, mae'r Swyddog Cynllunio wedi argymhell yn gadarn y dylid ei gymeradwyo gan gydnabod y budd o ran cynaliadwyedd amgylcheddol ac economaidd a fydd yn deillio o'r datblygiad. Yn yr ystyr hwn, mae'r cais yn cydymffurfio'n llawn â pholisïau Polisi Cynllunio Cymru a Chynllun Lleol fel PS 14 "Yr Economi Ymwelwyr" a Pholisï TWR 3 sy'n ymwneud â "Safleoedd Carafanau a Chalet Statig a Llety Gwersylla Amgen Parhaol" gan nad yw'r datblygiad yn cynyddu nifer y carafanau yn uwch na'r 144 a ganiatawyd, yn hytrach ail-gynllunnir y safleoedd carafanau gan sicrhau budd i'r amgylchedd a gwneir gwaith tirweddu sylweddol drwy'r safle. Rydym felly yn gobeithio y gellir dod i benderfyniad cadarnhaol yn unol ag argymhelliad y swyddog i gymeradwyo'r cais.

Dyweddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Parc Carafanau Rynys yn barc carafanau gwyliau sydd wedi'i hen sefydlu ac wedi'i leoli tua 3km o Ddulas. Ni fydd mwy o garafanau statig a'r nifer a ganiatawyd ar y safle ar hyn o bryd. Mae Parc Carafanau Rynys yn dyddio o'r 1950au. Y prif ganiatâd ar y safle yw TWR/9c a T/39e. Mae'r parc gwyliau a gymeradwywyd yn ymestyn i oddeutu 6.05 hectar lle caniateir i'r 144 o garafanau a ganiatawyd weithredu ar sail tymor gwyliau o 12 mis, ar hyd y flwyddyn. Ar hyn o bryd, mae 85 o garafanau ar y safle yn ystod y cyfnod datblygu ar y safle. Mae'r cais yn cynnwys ail-leoli'r 144 o garafanau statig a ganiatawyd i greu cynllun dwysedd is, o ansawdd uchel, ar ardal estynedig o oddeutu 9.4 hectar. Mae ardal y safle diwygiedig yn cynnwys y coetir helaeth ar ran orllewinol y safle a fydd yn cael ei neilltuo ar gyfer ei reoli. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu y byddai'n cyfeirio at brif ystyriaethau cynllunio'r cais mewn perthynas ag ystyriaethau polisi cynllunio TWR 3, yr effaith ar yr AHNE, Coetiroedd Hynafol, SoDdGA, Ecoleg, Llifogydd, Priffyrdd, Archaeoleg a Materion Tirweddu. Tynnwyd sylw at y prif ystyriaethau cynllunio hyn yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Bydd angen tynnu tua 100 o goed ar draws y safle, mae'r coed yma wedi'u heintio'n ddifrifol neu wedi dirywio. Ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â'r holl bolisïau a restrir yn yr adroddiad. Ni fydd cynnydd yn nifer y carafanau statig ar y safle ac mae'r cais yn cynnwys estyniad i ffin y maes carafanau fel y gellir gosod y 144 o garafanau statig a ganiatawyd gyda digon o le rhyngddynt a darparu safle carafanau o ansawdd uwch gydag unedau o ansawdd uchel. Y cais yw adfer y rhostir sy'n dirywio yn ogystal â phlannu nifer sylweddol o goed, gwrychoedd a dolydd blodau gwyllt. Bydd hyn yn gwella bioamrywiaeth. Mae'r carafanau o fewn y safle estynedig y tu allan i barth llifogydd C2 ac mae'r safle mewn lleoliad cynaliadwy. Yr argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Dyweddodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol fod ei gyd-Aelod Lleol, y Cynghorydd Margaret M Roberts wedi cyfeirio'r cais at y Pwyllgor oherwydd pryderon Cyngor Cymuned Moelfre ynglŷn ag effaith amgylcheddol y datblygiad. Dywedodd y bydd 26 o garafanau statig ychwanegol ar y safle yn sgil y cais hwn. Er bod caniatâd i leoli 144 o garafanau statig ar y safle, ar hyn o bryd mae cannoedd o garafanau ar safleoedd tebyg yn y cyffiniau ac mae'n ystyried bod gor-ddatblygiad o safleoedd carafanau o'r fath. At hyn, dywedodd fod dyluniad y safle sydd ynghlwm wrth y cais yn gamarweiniol gan nad yw lleoliadau rhai carafanau newydd wedi'u dangos. Cyfeiriodd y

Cynghorydd Williams at y ffaith y bydd rhan enfawr o'r coetir yn cael ei thorri. Cyfeiriodd ymhellach at bolisiâu cynllunio ac yn benodol at bolisi cynllunio PS 5 - paragraff 5 - Datblygu Cynaliadwy - diogelu a hyrwyddo'r defnydd o'r Gymraeg. Dywedodd fod y safle wedi cael ei ail-enwi'n Woodlands Falls a gofynnodd i'r datblygwyr gyfeirio at yr enw Cymraeg hanesyddol gwreiddiol y safle carafanau, sef Rynys. Cyfeiriodd ymhellach at bolisi cynllunio PS 5 - paragraff 6 - bioamrywiaeth a'r amgylchedd naturiol. Bydd coetir a man gwyrdd ar y safle'n cael eu colli yn sgil 26 carafán ychwanegol ar y safle gyda cherbydau ychwanegol yn teithio o dros y ffin i'r safle. Roedd y Cynghorydd Williams o'r farn y dylid gwrthod y cais oherwydd gor-ddatblygu.

Ailadroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod caniatâd cynllunio ar hyn o bryd ar gyfer 144 o garafanau statig ar y safle gydag 85 ar y safle ar hyn o bryd. Gallai'r 26 carafán ychwanegol a grybwyllir gan yr Aelod Lleol fod yn rhan o'r datblygiad ar y safle. Er y cydnabyddir y bydd 100 o goed sydd wedi'u difrodi/eu heintio yn cael eu torri bydd cannoedd o goed yn cael eu plannu yn eu lle. Bydd ail-gynllunio'r safle yn gwella amgylchedd a bioamrywiaeth y safle. Dywedodd fod Cyfoeth Naturiol Cymru a Swyddog Ecoleg yr Awdurdod Lleol yn fodlon â'r wybodaeth a ddarparwyd fel rhan o'r cais a gyflwynwyd gan yr ymgeisydd.

Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams ei bod yn annerbyniol bod enw'r safle wedi ei newid o Rynys i Woodlands Falls. Dywedodd y dylid parchu enwau Cymraeg hanesyddol ac mae ailenwi safleoedd er mwyn iddynt apelio mwy i'r rhai sy'n ymweld â'r Ynys yn annerbyniol. Holodd a oes modd gosod amod ar unrhyw gymeradwyaeth i'r cais bod enw safle carafanau Rynys yn cael ei adfer. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod polisi cynllunio PS1 yn nodi '*disgwylir bod datblygiadau tai ac enwau strydoedd yn enwau Cymraeg* ond y gair 'disgwyl' yw'r broblem ac nid yw'r Awdurdod Cynllunio yn gallu gwneud enwau Cymraeg yn orfodol ar ddatblygiadau. Holodd y Cynghorydd Robin Williams asiant yr ymgeisydd a fyddent yn ystyried adfer enw'r safle i Safle Carafanau Rynys. Mewn ymateb, dywedodd asiant yr ymgeiswyr nad oedd yn ymwybodol bod enw'r safle wedi ei newid i Woodlands Falls. Dywedodd y byddai'n awgrymu i'r ymgeisydd fod enw Cymraeg traddodiadol y safle yn cael ei adfer.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Geraint Bebb at y dogfennau ychwanegol sydd ynghlwm â'r cais sy'n nodi, '*nad yw'r system cyflenwi dŵr yn ddigonol a bydd hefyd yn achosi niwed i gyflenwad dŵr cwsmeriaid presennol*'. Felly, roedd o'r farn bod y cais yn groes i bolisi cynllunio PCYFF 2 a chynigiodd fod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones fod y Map Cyngor Datblygu yn dangos bod y safle ym Mharth A ac yn rhannol o fewn parthau llifogydd C2, ond ni fydd y carafanau ym Mharth C2. Holodd a yw'r Map Cyngor yn fap parth llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru. Mewn ymateb, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac wedi cadarnhau, er bod rhan o'r safle o fewn parth llifogydd C2, y bydd lleoliad newydd y carafanau statig y tu allan i'r parth C2 a bydd mesurau lliniaru yn cael eu cynnwys o fewn amod fel rhan o unrhyw gymeradwyaeth i'r cais. Dywedodd y

Cynghorydd John I Jones ymhellach, er ei fod yn gwerthfawrogi bod angen torri coed ar y safle oherwydd clefyd neu ddfrod, ond bydd yr ardal bywyd gwyllt yn cael ei heffeithio. Roedd o'r farn nad ailgynllunio'r safle a symud carafanau ar y safle yw'r defnydd gorau o'r tir gan y byddai'n llawer gwell cael pyllau ac ardal bywyd gwyllt ar y safle. Eiliodd y Cynghorydd John I Jones y cynnig i wrthod y cais.

Caniataodd y Cadeirydd i'r Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, annerch y Pwyllgor mewn ymateb i'r sylwadau a wnaed gan y Cynghorydd John I Jones o ran yr ardal sydd wedi bod mewn parth llifogydd. Dywedodd fod maes carafanau teithiol Creigiau gyferbyn â safle Rynys wedi dioddef o lifogydd difrifol dros bedair blynedd yn ôl. Yn sgil torri coed ar safle carafanau Rynys bydd mwy o ddŵr wyneb yn llifo i'r afon ac yn arwain at gynnydd mewn perygl llifogydd ar safle carafanau Creigiau.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod o'r farn bod gan y safle ganiatâd cynllunio ar gyfer 144 o garafanau statig ac ar hyn o bryd mae 85 o garafanau sefydlog wedi eu lleoli ar y safle. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu plannu cannoedd o goed 100 yn lle'r coed y mae angen eu torri gan wella bioamrywiaeth y safle. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i gymeradwyo'r cais.

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

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

12.3 FPL/2023/159 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu'r ganolfan hamdden bresennol, sy'n cynnwys ystafell ddigwyddiadau, campfa, caffi, man chwarae meddal, derbynfa, llyfrgell, swyddfa a storffeydd yng Nghanolfan Hamdden Biwmares, Biwmares

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor sy'n berchen ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod cais yn cael ei wneud ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r ganolfan hamdden bresennol, sy'n cynnwys ystafell ddigwyddiadau, campfa, caffi, man chwarae meddal, derbynfa, llyfrgell, swyddfa a lle storio yng Nghanolfan Hamdden Biwmares, Biwmares. Mae safle'r cais wedi'i leoli o fewn ffin datblygu Canolfan Gwasanaethau Lleol Biwmares a thrwy hynny mae'n cydymffurfio â darparu polisi cynllunio PCYFF 1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae Polisi ISA 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ymwneud â Chyfleusterau Cymunedol ac yn nodi y bydd y cynllun yn helpu i gynnal a gwella cyfleusterau cymunedol drwy ddatblygu cyfleusterau cymunedol newydd fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Dywedodd ymhellach fod y cais yn dderbyniol o ran dyluniad yn unol â pholisi PCYFF 3 ac ystyrir hefyd ei fod yn unol â pholisi PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu ac ni ystyrir y bydd y defnydd arfaethedig yn arwain at effeithiau annerbyniol ar amwynderau eiddo cyfagos neu gymeriad ac edrychiad yr

AHNE a'r Ardal Gadwraeth ddynodedig neu ar leoliad arbennig Castell Biwmares Safle Treftadaeth y Byd, yn unol â pholisïau AMG, PS1 ac AT1. Mae'r cais hefyd yn gyson ag amcanion Polisi Cynllunio Cymru a Nodyn Cyngor Technegol 16 mewn perthynas â darparu, amddiffyn a gwella cyfleusterau chwaraeon a hamdden presennol a'r buddion iechyd a lles cysylltiedig yn sgil cyfleusterau o'r fath.

Dywedodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol ei fod ef a'r gymuned leol yn cefnogi'r cais hwn a'i fod yn dymuno diolch i gynrychiolwyr Canolfan Hamdden Biwmares am y gwaith a wnaed mewn perthynas â'r cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Neville Evans y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig hwn.

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

12.4 FPL/2023/178 – Cais llawn ar gyfer gosod 10 colofn golau 9m o uchder yn Ysgol Uwchradd Bodedern, Bodedern

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r ymgeisydd yw'r Awdurdod Lleol a'r Cyngor sy'n berchen ar y tir.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mai'r prif ystyriaethau cynllunio yw a yw'r cais yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio ac a fydd y goleuadau LED yn cael effaith negyddol ar yr anheddau cyfagos neu'r ardal gyfagos. Bydd y colofnau 9m arfaethedig gyda goleuadau LED yn cael eu lleoli o amgylch dau gwrth chwaraeon awyr agored presennol. Bydd pedair o'r colofnau yn cael eu lleoli o amgylch y cwrth chwaraeon i'r gorllewin a chwe cholofn o amgylch y cwrth chwaraeon i'r dwyrain. Mae'r cwrth chwaraeon dwyreiniol wedi'i leoli agosaf at ffin yr ysgol ac mae gerddi cefn ger tir yr ysgol fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. At hyn, dywedodd y bydd y colofnau golau'n cael eu rhaglennu fel mai dim ond rhwng 9.00am a 9.30pm y bydd y goleuadau'n cael eu defnyddio o ddydd Llun i ddydd Gwener a 9.00am tan 6.00 pm ar benwythnosau. Pwrpas hyn yw sicrhau nad yw'r colofnau golau ymlaen yn ystod oriau afresymol o'r nos a byddent hefyd yn atal sŵn o weithgareddau chwaraeon rhag tarfu ar eiddo cyfagos. Ystyrir bod y colofnau arfaethedig o ran lleoliad, maint, dyluniad ac edrychiad yn dderbyniol gan na fyddent yn cael effaith negyddol ar y safle presennol, ar eiddo cyfagos na'r ardal gyfagos a bydd modd eu rhaglennu i leihau unrhyw effeithiau negyddol er mwyn cydymffurfio â'r polisïau cynllunio PCYFF 2, PCYFF 3 ac ISA2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams fod y cais yn cael ei gymeradwyo. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig hwn.

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

12.5 FPL/2023/204 – Cais llawn ar gyfer lleoli adeilad ystafell ddosbarth dwbl modiwlaidd ar faes chwarae'r ysgol yn Ysgol Gynradd Bodffordd, Minffordd, Bodffordd

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r ymgeisydd yw'r Awdurdod Lleol a'r Cyngor sy'n berchen ar y tir.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod safle'r cais ar hyn o bryd yn rhan o iard Ysgol Gynradd Bodffordd. Mae ganddo lawr caled wedi'i orchuddio â tharmac a waliau cerrig ar hyd terfyn y tir. Cais yw hwn osod caban i'w ddefnyddio gan yr ysgol fel ystafell ddosbarth ychwanegol yn achlysurol am gyfnod o 5 mlynedd. Trwy leoli'r caban ar dir yr ysgol bydd oddeutu 190m² o ardal chwarae llawr caled, sy'n mesur 1046m², yn cael ei golli.

Ymgynghorwyd â Chyngor Chwaraeon Cymru a Bwrdd Iechyd Betsi Cadwaladr gan fod ardal chwarae llawr caled yn cael ei cholli. Mynegodd y ddau bryder ynglŷn â cholli'r ardal chwarae tu allan, ac fe ofynnodd Chwaraeon Cymru am ragor o wybodaeth ynglŷn â sut y gellir gwneud iawn am hyn yn ystod tywydd gwlyb pan nad yw'n bosibl defnyddio'r cae chwarae. Mae'r Cyngor yn cydnabod y pryderon ynglŷn â cholli'r ardal chwarae, fodd bynnag pwysleisiwyd bod y caban yn gwbl hanfodol er mwyn darparu ystafell ddosbarth ychwanegol ac y bydd 856m² o lawr caled ar ôl i'w ddefnyddio yn ystod tywydd gwlyb. Yn ogystal â hyn, mae gan yr ysgol gae chwarae mawr ac felly mater tymhorol fydd colli'r ardal chwarae tu allan.

Cynigiodd y Cynghorydd John I Jones y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12.6 FPL/2023/154 - Cais llawn ar gyfer dymchwel estyniad cefn presennol, ynghyd ag addasu ac ehangu yng Nglan Traeth, Rhosneigr

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

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod hwn yn gais ar gyfer dymchwel rhan o'r annedd bresennol, codi estyniad dau lawr gyda theras ar y llawr cyntaf yn ei le, cael gwared ar y ffenestr dormer bresennol a gosod ffenestr dormer gyda balconi yn ei lle ar ddrychiad blaen yr eiddo. Mae graddfa'r estyniad arfaethedig yn y cefn yn mesur 6.1m mewn lled (yr un fath a'r annedd bresennol), 7.7m mewn hyd (0.5m yn fwy na'r annedd bresennol), 6.6m mewn uchder hyd at grib y to (1.8m yn fwy na chrib presennol y to) a 4.8m hyd at fondo'r to (2m yn fwy na bondo presennol y to). Mae'r estyniad dau lawr arfaethedig yn ymestyn 2.3m o'r drychiad cefn presennol, a bydd yr estyniad un llawr gyda'r teras yn y to yn ymestyn 5.4m ychwanegol. Derbyniwyd llythyr o wrthwynebiad mewn perthynas â phryderon ynglŷn â cholli golau a phreifatrwydd a fyddai'n cael effaith negyddol ar yr eiddo cyfagos. Mae'r ymgeisydd wedi diwygio'r cais er mwyn dileu pob posibilrwydd o edrych dros yr eiddo cyfagos a cholli preifatrwydd.

Dywedodd yr Aelodau Lleol, y Cynghorwyr Neville Evans a Douglas Fowlie eu bod yn fodlon gyda'r gwelliannau i'r cais fel yr adroddwyd yn adroddiad y Swyddog.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts y dylid cymeradwyo'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Robin Williams y cynnig i'w gymeradwyo.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 Newid yr amser a ganiateir i aelodau o'r cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cyflwynwyd adroddiad gan y Cyfarwyddwr Swyddogaeth (Busnes y Cyngor)/Swyddog Monitro a'r Pennaeth Rheoleiddio a Datblygu Economaidd mewn perthynas â'r uchod.

Dywedodd yr Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd mai'r bwriad yw cynyddu'r amser a roddir i aelodau'r cyhoedd siarad â 5 munud yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

PENDERFYNWYD argymell i'r Pwyllgor Gwaith a'r Cyngor llawn y dylid newid yr amser a ganiateir i aelodau'r cyhoedd siarad yn y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o 3 munud i 5 munud.

**CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD**