

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 6 Mawrth, 2024

PRESENNOL:	Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff Evans, Neville Evans, John I. Jones, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Robert Ll. Jones, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Cynghorydd Margaret M. Roberts ac Ieuan Williams (ar gyfer cais 7.2)
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Thraffig (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgorau (ATH) Swyddog Cymorth Gwasanaethau Democrataidd (CH)
YMDDIHEURIADAU:	Cynghorydd Jackie Lewis, Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd)
HEFYD YN BRESENNOL:	Cynghorydd Derek Owen, Owain Rowlands (Swyddog Cynllunio) David C. Parr-Sturgess (Cynorthwydd Cynllunio).

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorydd Jackie Lewis a'r Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd).

2. DATGAN BUDDIANT

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o fuddiant.

3. COFNODION Y CYFARFOD DIWETHAF

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Chwefror, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 21 Chwefror, 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

Cyfeiriodd y Cadeirydd at y nifer isel o aelodau a oedd yn bresennol yn ystod yr ymweliad safle Cynllunio ar 21 Chwefror. Roedd yn siomedig mai dim ond pedwar aelod oedd yn bresennol ac mai dim ond pedwar aelod oedd wedi ymddiheuro ymlaen llaw, sy'n golygu bod pum aelod yn absennol heb unrhyw rybudd. Bu iddo atgoffa'r Aelodau bod ymweliadau safle'n cael eu cynnal yn dilyn penderfyniad gan y Pwyllgor a'u bod yn bwysig, a bod gan yr Aelodau ddyletswydd i wneud pob ymdrech i fynychu. Er ei fod yn gwerthfawrogi nad yw hynny bob amser yn bosib, dywedodd bod ymweliadau safle bob amser yn cael eu cynnal bythefnos wedi'r cyfarfod o'r Pwyllgor, ac y dylai'r Aelodau aildrefnu eu dyddiaduron yn unol

â hynny os oes modd. Gofynnodd yn barchus i'r Aelodau ymddiheuro ymlaen llaw os na allant fod yn bresennol.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd dau siaradwr cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.1 ar yr agenda.

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 FPL/2023/61 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir amaethyddol i fod yn safle cabanau gwyliau er mwyn lleoli 13 o gabanau gwyliau, adeiladu ffordd newydd ar y safle, addasu'r fynedfa bresennol i gerbydau ynghyd â gwaith tirlunio meddal a chaled ar dir yn Taldwrst, Lôn Fain, Dwyran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 21 Tachwedd, 2023 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd, 2023. Yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr, 2023 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod yr wybodaeth a dderbyniwyd ar y system ddraenio yn annigonol i alluogi'r Aelodau wneud penderfyniad.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod materion yn ymwneud â dŵr wyneb y tu allan i gylch gorchwyl y broses gynllunio. Er hyn, mae'r datblygwr wedi cytuno i ddarparu'r wybodaeth hon i'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn i benderfyniad allu cael ei wneud. Mae'r datblygwr wedi cyflwyno cais SuDS i'r Awdurdod Lleol fel y Corff Cymeradwyo SuDS ac mae'r wybodaeth yn cael ei hasesu ar hyn o bryd. Mae'r adran yn cynnig bod y cais yn cael ei ohirio tan y cyfarfod cynllunio nesaf er mwyn i'w wybodaeth allu cael ei hasesu'n llawn ac i benderfyniad allu cael ei wneud ar y cais SuDS.

Cynigodd y Cynghorydd John I. Jones bod y cais yn cael ei ohirio yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

Penderfynwyd gohirio'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a nodwyd.

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 FPL/2023/176 – Cais llawn i ddymchwel 2 dŷ allan a chodi 2 annedd fforddiadwy, 4 annedd marchnad agored a chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir y tu ôl i'r Swyddfa Bost, Ffordd Caergybi, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol oherwydd y ffordd fynediad newydd ar yr A5 a gallu'r rhwydwaith carthffosiaeth cyhoeddus i ymdopi â llif ychwanegol. Yn ei gyfarfod ar 7 Chwefror 2024 penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle corfforol a chynhaliwyd yr ymweliad 21 Chwefror, 2024.

Siaradwyr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Oswyn Williams **yn erbyn** y cais ar ran y Cyngor Cymuned a thrigolion Gwalchmai sy'n gwrthwynebu'r cais.

Cyfeiriodd Mr Williams at y diffyg eglurder ynglŷn â statws yr anheddau arfaethedig. Nid yw'n glir a ydynt yn unedau fforddiadwy, eiddo marchnad agored neu eiddo rhent marchnad agored. Mae'r ffordd fynediad i'r safle yn peri pryder. Mae'n anaddas ac yn beryglus ar y rhan yma o'r A5 lle mae ceir, lorïau, tractors a threlars yn parcio i ddefnyddio'r siop a'r post gerllaw. Mae trigolion sy'n byw yn y tai teras gyferbyn yn gorfod parcio'u ceir ar yr A5 yn agos at y fynedfa i'r datblygiad hwn. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi ystyried hyn. Sonnir am y

ceir a fydd yn parcio ar y safle ond nid y ceir sy'n parcio ar hyd yr A5 ar hyn o bryd ac a fydd yn amharu ar welededd o'r ffordd fynediad newydd i'r briffordd brysur hon.

Mae'r wybodaeth a ddarparwyd yn adran 2 o'r cais yn anghywir gan fod ffos ar hyd y ffin, llai na 20 metr oddi wrth y datblygiad arfaethedig. Mae dŵr wyneb yn cronni yn yr ardal hon a chafwyd gorlifiad dŵr drwy'r twll archwilio ar ffordd Pentrefuchaf ym mis Ionawr eleni gan fod y ffos wedi blocio. Byddai ychwanegu mwy o arwynebedd caled yn gwaethygu'r sefyllfa a chreu llifogydd yn yr ardal hon ac yn y pentref. Mae cyswllt rheolaidd wedi bod dros y mis diwethaf rhwng yr Adran Gynllunio a phartion a chanddynt fuddiant ynglŷn â'r mater hwn. Pryder arall yw'r materion yn ymwneud â charthffosiaeth yn enwedig yn ardal Pant o'r pentref lle mae carthffosiaeth amrwd i'w weld o amgylch y tai ac yn gorlifo drwy'r tyllau archwilio ac mae'r sefyllfa wedi gwaethygu yn dilyn mwy o ddatblygu a chysylltu i'r isadeiledd bregus yma.

Siaradodd Mr Williams hefyd am effaith bosib y cynnig ar y Gymraeg a nododd nad oes cyfeiriad at bolisïau i hybu'r Gymraeg a thargedau Llywodraeth Cymru. Nid oes cyfeiriad chwaith at y camau fydd yn cael eu cymryd i ddiogelu'r to asbestos pan fydd y storfa wrth y palmant yn cael ei dymchwel. Bydd cael gwared ar y clawdd terfyn nad yw'n eiddo i'r datblygwr yn effeithio ar fywyd gwyllt, a bydd y deuddeg ffenestr a fydd yn edrych dros yr eiddo cyfagos yn amharu ar fwynderau a phreifatrwydd y cymdogion.

Siaradodd Mr Jamie Bradshaw o gwmini *Owen Devenport o blaid* y cais a chadarnhaodd bod hwn yn gynnig ar gyfer chwe annedd, yn cynnwys dwy uned fforddiadwy ar dir llwyd sydd ddim yn cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd yng nghanol Gwalchmai. Bydd y cynnig yn darparu cartrefi fforddiadwy am bris is i gwrdd ag anghenion y gymuned mewn lleoliad hygrych iawn. Mae'r dyluniad o ansawdd dda a bydd y datblygiad yn gweddu â'r hyn sydd o'i amgylch. Bydd mesurau lliniaru a gwelliannau ecolegol yn cael eu rhoi ar waith i fynd i'r afael ag effaith gymedrol y datblygiad. Mae'r datblygiad yn enghraifft berffaith o'r math o ddatblygiadau y mae polisïau cenedlaethol a lleol yn eu cefnogi. Bydd y cynnig hefyd yn darparu mynedfa newydd â lleiniau gwelededd o 45 metr sydd fel arfer yn cael eu defnyddio ar gyfer ffydd 30 milltir yr awr ac sy'n sy'n fwy na'r lleiniau gwelededd o 22 metr ar gyfer y terfyn cyflymder presennol, sef 20 milltir yr awr. Bydd 2 neu 3 symudiad yn y bore a'r prynhawn ar adegau prysur, a bydd y ffordd yn gallu ymdopi â hyn. Bydd llefydd parcio digonol oddi ar y ffordd ynghyd â lle troi.

Mae'r gymysgedd dai arfaethedig yn dda ac yn cynnwys 2 dŷ 2 ystafell wely a 2 dŷ 3 ystafell wely. Oherwydd eu maint a'u dyluniad byddant ar y farchnad agored am bris is ac felly bydd cyplau a theuluoedd lleol yn gallu eu fforddio. Mae Asesiad Cymysgedd Tai manwl wedi cael ei ddarparu sy'n dangos bod angen am y math yma o dai yn lleol ac o'r 23 o ymatebion a gafwyd i'r adolygiad roedd 22 o'r ymatebwyr yn drigolion lleol. Mae Swyddog Tai'r Cyngor wedi edrych ar yr adroddiad hwn ac mae'n cytuno â'r casgliadau. Hefyd, mae'r Asesiad o'r Effaith ar y Gymraeg wedi'i dderbyn a'i gymeradwyo gan swyddogion y Cyngor.

Mewn perthynas â draenio, mae pryder yn lleol ynglŷn â gallu'r garthffos i ymdopi. Mae Dŵr Cymru wedi asesu'r cynllun ac wedi dod i'r casgliad bod capasiti ar gyfer y datblygiad hwn. Mewn perthynas â chael gwared ar goed, mae'r cynnig yn sôn am gael gwared ar ddwy goeden yn unig ac un grŵp bach o goed gradd is. Bydd coed newydd yn cael eu plannu yn eu lle. Tra bo cymydog yn honni bod y coed ar ei dir ef, mae'r ddwy goeden a fydd yn cael eu torri ar yr ochr arall i'r wal terfyn. Ni fydd unrhyw goed ar dir y cymydog yn cael eu torri.

Mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol, mae'r Swyddogion yn gefnogol ac bydd yn darparu cymysgedd dda o dai rhad o ansawdd uchel i helpu i fynd i'r afael â'r argyfwng tai yn y pentref.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod Gwalchmai yn Bentref Gwasanaeth yn unol â darpariaethau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ac o'r herwydd mae tai newydd y tu mewn i'r setliad yn cael eu hystyried o dan Bolisi Tai 3 sy'n cefnogi creu unedau preswyl newydd mewn Pentrefi Gwasanaeth yn amodol ar gapasiti'r ddarpariaeth ddangosol o dai ar gyfer y setliad hwnnw. Er bod yr adroddiad yn nodi y bydd y datblygiad arfaethedig yn golygu y bydd y ddarpariaeth yn fwy na'r ddarpariaeth ddangosol ar gyfer safleoedd ar hap yng Ngwalchmai, mae'r data a dderbyniwyd gan y Gwasanaeth Tai mewn perthynas â rhestrau aros yn dangos bod galw am dai 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Gan fod y datblygiad yn cynnwys anheddau 2 a 3 ystafell wely, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn fodlon bod modd cyfiawnhau'r datblygiad a'i fod yn cyd-fynd â'r angen lleol am dai. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys 2 uned fforddiadwy yn unol â gofynion Polisi TAI 15.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif bryderon a godwyd yn lleol sef materion yn ymwneud â'r briffordd, draenio a llifogydd a'r iaith Gymraeg. Un o'r prif bryderon a godwyd yw effaith y ffordd fynediad newydd ar y trigolion sy'n parcio ar y ffordd a'r bobl sy'n parcio yno i ddefnyddio'r siop. Mae pryder y bydd llai o le i barcio ar y ffordd ac y bydd y problemau parcio presennol yn gwaethygu ac yn peryglu diogelwch y briffordd. Mae'r ffordd fynediad arfaethedig wedi'i lleoli oddeutu 35 metr oddi wrth y siop ac ni ellir gwrthod y cais ar y sail bod pobl angen parcio yno'n achlysurol i ddefnyddio'r siop. Gellid dadlau y bydd y ffordd fynediad newydd yn gwella'r sefyllfa parcio gan y bydd llai o geir yn parcio ar y ffordd gan wella'r llif traffig drwy'r pentref a gwneud y briffordd yn fwy diogel. Mae'r cynllun yn cynnwys 14 lle parcio oddi ar y ffordd ac ni fydd yn ychwanegu at y problemau parcio bresennol; nid lle'r datblygiad yw datrys y problemau parcio presennol. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau bod y cynnig yn dderbyniol a'i fod yn cydymffurfio â'r gofynion o ran y ddarpariaeth parcio a lleiniau gweledd. Mae'n anodd gweld sut y bydd y ffordd fynediad a fydd yn cael ei rhannu gan chwe eiddo 35m oddi wrth y siop yn creu mwy o broblemau na'r saith fynedfa bresennol sydd o fewn 120m i'r siop. Mewn perthynas â materion draenio a charthffosiaeth, nid oes gan yr ymgwymerwr carthffosiaeth, Dŵr Cymru unrhyw bryderon ynglŷn â chapasiti'r rhwydwaith i ymdopi â'r anheddau arfaethedig. Fodd bynnag, mae Dŵr Cymru wedi mynegi pryder ynglŷn ag agosrwydd y cynnig at y garthffos gyhoeddus a bydd amod ynghlwm â'r cais (amod rhif 12) i sicrhau bod cynllun dargyfeirio ar gyfer y garthffos gyhoeddus yn cael ei gyflwyno cyn dechrau datblygu'r safle. Er bod pryderon wedi cael eu codi bod y system wedi blocio, nid yw hyn yn golygu nad oes capasiti yn y system ac nid yw'n rheswm dros wrthod y cais. Gan fod y datblygiad y tu allan i'r parth llifogydd sy'n ymestyn dros ardal o 140m i'r de o ffin y safle, nid oes gan Gyfoeth Naturiol Cymru unrhyw wrthwynebiad. Er bod ffos fach yng nghefn y safle nid yw o fewn safle'r cais ac nid oes dŵr yn cael ei ryddhau'n uniongyrchol i'r ffos. Er nad oes gan fap llifogydd Cyfoeth Naturiol Cymru ar gyfer Cynllunio statws swyddogol, mae'n dangos bod y tir rhwng yr eiddo yng nghefn y safle a'r ffos oddi mewn i Barth 3 ar gyfer dŵr wyneb a chysiau dŵr bach ond nad yw'r ffos ei hun o fewn y parth. Eir i'r afael â'r materion hyn fel rhan o'r broses gymeradwyo SAB sydd ddim yn rhan o'r broses gynllunio. Mae'r Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg a gyflwynwyd gyda'r cais yn dderbyniol yn ôl Rheolwr Polisi a'r Gymraeg y Cyngor yn seiliedig ar faint y cynnig a chan ei fod yn cwrdd â'r angen lleol am dai ac yn darparu unedau rhad a fforddiadwy. Mewn perthynas â'r materion eraill, mae Ymgynghorydd Ecoleg y Cyngor yn fodlon â'r mesurau arfaethedig i ddiogelu'r nodweddion ecolegol ar y safle yn cynnwys y gwrych terfyn; mae'r cynnig yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllaw Cynllunio Atodol - Canllaw Dylunio Atodol a bernir na fydd yn cael unrhyw effaith negyddol. Eir i'r afael â'r mater ynglŷn â'r to asbestos drwy'r deddfwriaethau perthnasol ac nid yw hyn yn fater cynllunio. Mewn perthynas â fforddiadwyedd, mae Polisi Cynllunio Cymru yn nodi bod unrhyw annedd sydd heb ei diffinio fel annedd fforddiadwy yn annedd marchnad agored, h.y. annedd breifat i'w gwerthu neu rentu. Mae'r datblygwr wedi diweddarau'r ffurflen gais i adlewyrchu'r ffaith bod y cynnig o fewn 20m i gwrs dŵr.

Ar ôl ystyried y cynllun yn erbyn yr holl bolisiau perthnasol a'r canllawiau cynllunio atodol, ni ddaethpwyd o hyd i unrhyw resymau nac unrhyw ystyriaethau perthnasol a fyddai'n

cyfiawnhau gwrthod y cais. Mae'r Swyddog yn argymhell felly bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar yr amodau cynllunio a amlinellwyd a chytundeb Adran 106 mewn perthynas â darparu anheddau fforddiadwy.

Siaradodd y Cynghorydd Neville Evans fel Aelod Lleol ac Aelod o Gyngor Cymuned Trewalchmai a bu iddo ailadrodd y pryderon a godwyd gan Mr Oswyn Williams wrth annerch y Pwyllgor ynglyn â'r ffordd fynediad i'r datblygiad a'r heriau o ran traffig a pharcio ar ffordd sydd eisoes yn brysur. Cyfeiriodd at y problemau hirdymor mewn perthynas â charthffosiaeth, draenio a llifogydd sydd wedi gwaethygu yn sgil y glaw trwm diweddar a datblygiadau tai yn y pentref. Dywedodd ei fod wedi cael ei alw allan sawl gwaith y gaeaf hwn oherwydd llifogydd a gorlifiad gan fod y system yn hen a methu ag ymdopi. Roedd wedi synnu nad oedd gan Dŵr Cymru na'r Cyngor ddim byd i'w ddweud ar y mater. Roedd yn cwestiynu fforddiadwyedd yr unedau ac a fyddai'r anheddau arfaethedig yn fforddiadwy i bobl leol, hyd yn oed y rhai sydd wedi'u nodi fel tai fforddiadwy, ac roedd hefyd yn poeni bod datblygwyr yn cael caniatâd yng Ngwalchmai ac mewn ardaloedd eraill ar y sail eu bod yn darparu cartrefi fforddiadwy a'u bod wedyn yn mynd yn ôl ar eu gair ac yn cael gwared ar y ddarpariaeth fforddiadwy yn ddiweddarach. Mae effaith ystadau bach marchnad agored ar bentrefi Cymraeg megis Gwalchmai ac ar yr iaith Gymraeg yn dod yn fwy amlwg. Dywedodd y Cynghorydd Evans ei fod wedi dymuno dangos lluniau i amlygu'r materion cynllunio technegol mewn perthynas â'r briffordd a llifogydd ac roedd yn siomedig bod ei gais wedi cael ei wrthod ac, er ei fod yn parchu penderfyniad y Swyddog a'r Cadeirydd, roedd yn credu bod angen mwy o eglurder ynglyn â phryd y gellir dangos lluniau, gan fod cais tebyg wedi cael ei ganiatáu fis diwethaf.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio ei fod wedi cyfarch nifer o'r materion a godwyd gan yr Aelod Lleol yn ei gyflwyniad ac fe aeth ati i ailadrodd er bod y ffordd yn brysur, mae'n eithaf pell oddi wrth safle'r cais, nid oes gan y corff proffesiynol a statudol, Dŵr Cymru, unrhyw bryderon ynglyn â gallu'r rhwydwaith i ymdopi â'r datblygiad ac fe allai'r amod mewn perthynas â dargyfeirio'r garthffos sy'n mynd ar draws y safle fod yn gyfle i wella'r sefyllfa. Bydd y materion ynglŷn â'r ffos a dŵr wyneb yn cael eu trafod fel rhan o broses gymeradwyo'r SAB ac mae fforddiadwy yn golygu anheddau sy'n cael eu gwerthu am bris llai na phris y farchnad.

Cyfeiriodd y Cyngorwyr R. Llewelyn Jones a Jeff Evans at yr angen am dai ledled Ynys Môn, yn enwedig tai fforddiadwy, rhad ac roeddent yn derbyn yr asesiad gan y Gwasanaeth Tai ynglyn â'r galw uchel am dai 2 a 3 ystafell wely yn ardal Gwalchmai. Holnodd y Cynghorydd Jones ynglyn ag allyriadau carbon yr adeiladau newydd. Dywedodd y Cynghorydd Evans ei bod hi'n anodd deall ystyr fforddiadwy heb bennu ffigwr neu werth ar gyfer y tai. Nododd bod Dŵr Cymru yn fodlon gyda'r trefniadau draenio ac nid oedd yn gweld unrhyw reswm dros wrthwynebu'r cais.

Roedd y Cynghorydd Dafydd Roberts yn dymuno cael gwybod a fyddai'r garthffos gyhoeddus newydd yn cael ei phrofi i sicrhau ei bod yn gadarn a diogel ac yn gweithio'n iawn.

Dywedodd y Cynghorydd John I Jones ei fod ar ddeall y byddai'r tai fforddiadwy yn rhai 2 ystafell wely yn hytrach na 3 a holodd a fyddent o fudd neu'n ddeniadol i deuluoedd yn yr ardal. Holodd ynglyn â'r ddarpariaeth addysg ac a fyddai'n rhaid i'r datblygwr wneud cyfraniad ariannol i'r Gwasanaeth Dysgu. Dywedodd ei fod yn anfodlon â lleoliad a dyluniad y datblygiad arfaethedig. Roedd o'r farn bod y datblygiad yn cael ei wasgu i'r safle ac y byddai'n achosi problemau preifatrwydd i eiddo gerllaw. Am y rhesymau hynny, argymhellodd y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Neville Evans.

Cynghorodd y Rheolwr Rheoli Datblygu mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd gan y Pwyllgor nad oedd yn bosib monitro allyriadau carbon anheddau unigol, bod y tai newydd yn cael eu hadeiladu i safon uchel o safbwynt cynaliadwyedd a bod angen cynllun carbon niwtral a rheoli carbon ar gyfer datblygiadau mawr. Mewn perthynas â dargyfeirio'r garthffos gyhoeddus, bydd Dŵr Cymru'n asesu'r strwythur i weld a yw'n gadarn a diogel ac yn cydymffurfio â'i ofynion ac y gallai darparu carthffos newydd fod yn gyfle i wella'r sefyllfa o ran draenio yn yr ardal. Mewn perthynas â fforddiadwyedd, gan fod pob ardal yn wahanol a chan fod nifer o ffactorau'n effeithio ar fforddiadwyedd, nid yw'n bosib darparu ffigurau cyffredinol. Mae tŷ fforddiadwy yn dŷ sy'n cael ei werthu am 20% i 30% yn is na'i werth ar y farchnad agored mewn ardal benodol. Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd y Gwasanaeth Dysgu wedi gofyn am gyfraniad gan y datblygwr mewn perthynas â lleoedd ysgol. Aeth ymlaen i ddweud ei fod o'r farn bod y cynllun wedi'i ddylunio'n dderbyniol, a'i fod yn cyd-fynd â'r hyn sydd o'i gwmpas ac yn cydymffurfio â'r pellteroedd yn y Canllaw Cynllunio Atodol - Canllawiau Dylunio. Gan fod y safle ychydig yn ôl oddi wrth y briffordd ac yn is na hi, ni fydd y datblygiad yn rhan amlwg o'r strydweidd.

Cynigodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd R. Llewelyn Jones. Yn y bleidlais ddilynol, pleidleisiwyd o blaid cymeradwyo'r cynnig.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau cynllunio yn yr adroddiad a chytundeb Adran 106 i sicrhau bod anheddau fforddiadwy'n cael eu darparu.

7.2 FPL/2023/146 – Cais llawn ar gyfer dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd ynghyd â gwaith cysylltiedig yng Nghae Graham, Pentraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Chwefror 2024 penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd nad ydi'r annedd arfaethedig ar yr un ôl troed â'r adeilad presennol, oherwydd bod yr annedd arfaethedig 50% yn fwy na'r annedd bresennol sy'n fwy na'r 20% a nodir yn y Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Adeiladu a Throsi Adeiladau yng Nghefn Gwlad, ac oherwydd effaith andwyol yr adeilad arfaethedig ar yr Awyr Dywyll ddynodedig.

Cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Datblygu at y rhesymau dros wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Dywedodd bod yr adeilad presennol wedi derbyn Tystysgrif Cyfreithlondeb i'w ddefnyddio fel annedd breswyl Dosbarth C3 yn 2016 ac felly nid yw'r adeilad arfaethedig yn disodli carafán neu siale gwyliau â statws preswyl cyfreithiol. Roedd y Swyddog yn cydnabod ei bod hi'n gallu bod yn anodd i bobl y tu allan i'r broses gynllunio ddeall hyn. Cyfeiriodd at y meini prawf o dan Bolisi TAI 13 y mae'n rhaid i gynigion i ail-adeiladu anheddau gwrrdd â hwy, yn benodol maen prawf 5 sy'n nodi na ddylai'r adeilad arfaethedig, y tu allan i ffiniau datblygu, ddisodli carafán neu siale gwyliau sydd â defnydd preswyl cyfreithlon. Eglurodd y Swyddog y gall unrhyw un wneud cais am dystysgrif defnydd cyfreithiol ar gyfer carafán neu siale gwyliau cyn belled eu bod yn gallu dangos tystiolaeth eu bod wedi bod yn byw yn y garafán/siale yn barhaol am gyfnod o 10 mlynedd. Mae hyn yn rhoi cyfle iddynt fyw'n gyfreithlon yn y garafán/siale gwyliau heb wynebu unrhyw gamau gorfodi gan y Cyngor. Mae maen prawf 5 wedi'i ddylunio i sicrhau nad yw unedau gwyliau â thystysgrif defnydd preswyl cyfreithlon yn gymwys i gael eu hail-adeiladu. Nid dyma'r achos yn achos Cae Graham lle mae'r uned wedi cael ei hadeiladu a'i defnyddio fel uned breswyl yn unig yn ystod y cyfnod hyd at gymeradwyo'r dystysgrif, sef 2009 i 2016, sy'n golygu na chafodd yr uned ei newid o uned wyliau i uned breswyl. O ganlyniad, rhaid i'r ymgeisydd ddangos bod yr uned wedi cael ei defnyddio fel annedd breswyl am o leiaf 4 blynedd, ac nid 10 mlynedd fel sy'n ofynnol wrth newid defnydd. Mae modd profi bod yr uned wedi cael ei defnyddio fel uned breswyl ac mae tystysgrif defnydd cyfreithiol Dosbarth C3 wedi cael ei rhoi yn hytrach na thystysgrif i ddefnyddio llety gwyliau fel annedd breswyl. Er bod yr uned

wedi'i gwneud allan o bren ac yn edrych yn debyg i siale nid yw hynny'n golygu mai siale gwyliau ydi hi. Hefyd, mae'r uned yn rhy fawr i ddod o dan y diffiniad yn y Ddeddf Carafanau. Yn ogystal â hyn, mae Tystysgrifau Defnydd Cyfreithlon yn seiliedig ar dystiolaeth yn unig ac ni chyfeirir at bolisiau o gwbl.

Mewn perthynas â'r rhesymau dros wrthod y cais, er na fydd yr annedd arfaethedig yn yr un lle yn union â'r annedd bresennol, bydd rhywfaint o orgyffwrdd ac felly bydd rhaid i'r annedd bresennol gael ei dymchwel cyn codi'r annedd newydd. Mae'r annedd wedi'i lleoli ar dir ychydig yn is a bydd hyn yn lleihau ei heffaith weledol ac o ganlyniad bernir na fydd yn achosi effeithiau tirwedd neu weledol annerbyniol ar yr AHNE ddynodedig neu fwynderau'r defnyddiau cyfagos. O ran maint yr annedd, mae'r canllawiau yn y Canllawiau Cynllunio Atodol yn nodi lle mae cyfiawnhad wedi ei dderbyn a fyddai'n golygu y byddai angen i'r arwynebedd llawr fod yn fwy na'r adeilad gwreiddiol, ystyrir na ddylai'r ychwanegiad hwn fod yn fwy nag 20% o arwynebedd llawr yr uned wreiddiol. Mae'n nodi nad yw'r ffigwr hwn yn darged i'w gyrraedd a bydd pob cais yn cael ei asesu'n unigol. Mae'r Canllawiau hefyd yn nodi, os yw graddfa'r adeilad yn fwy na'r gwreiddiol ond na fyddai'n cael effaith weledol sylweddol fwy, yna byddai'r cynnig yn cydymffurfio â'r egwyddorion sydd ym mholisi TAI 13. Tra byddai'r bwriad yn yr achos yma yn arwain at dŷ gydag arwynebedd llawr rhyw 50% yn fwy na'r tŷ presennol, mae o ddyluniad o safon uchel iawn. Bydd deunyddiau naturiol, tywyll yn cael eu defnyddio a fydd, ynghyd â thirlunio priodol, yn gwella'r datblygiad presennol a bydd yn integreiddio'n dda i'r dirwedd. Bydd yr annedd yn swatio i ochr y bryn ac yn cael ei sgrinio'n dda gan goed a thopograffi presennol ac ni fydd yn arwain at effaith weledol sylweddol fwy neu annerbyniol ar gymeriad ac edrychiad yr ardal neu'r AHNE. Mewn ymateb i sylwadau gan yr Ymgynghorydd Ecologol ynglŷn â llygredd golau, mae cynllun ymlediad golau wedi cael ei gyflwyno sy'n cynnwys mesurau lliniaru i sicrhau na fydd y cynnig yn effeithio ar fywyd gwyllt na'r Awyr Dywyll ac mae'r ymgynghorydd yn fodlon â'r mesurau a gynigiwyd. Bydd amod yn cael ei gynnwys mewn unrhyw ganiatâd sy'n gofyn am gyflwyno a chymeradwyo manylion goleuadau allanol. Mae'r cynnig yn dderbyniol ac mae'r Swyddog yn dal i argymhell ei fod yn cael ei gymeradwyo.

Dyweddod y Cynghorydd Margaret M. Roberts, Aelod Lleol ei bod wedi dod i'r amlwg ers y cyfarfod fis diwethaf bod y cwt y mae'r cais yn ymwneud ag o wedi cael ei dynnu o safle'r Indefatigable, Llanfairpwll ym 1995 a'i ddefnyddio fel cwt ieir yn Fferm Bryn Hyrdin cyn cael ei symud i'w leoliad presennol yn 2005. Dywedodd bod y strwythur wedi bod yn siale ac Airbnb yn 2015 ond nad oedd erioed wedi bod yn dŷ dau lawr gyda thŵr. Cyfeiriodd at faen prawf 5 ym Mholisi TAI 13 ac fe aeth ati i ddyfynnu'r rhan hwnnw o'r polisi. Fe bwysleisiodd bod angen cysondeb a gofynnodd i'r Pwyllgor lynu wrth ei benderfyniad a gwrthod y cais.

Bu i'r Cynghorydd Ieuan Williams, sy'n Aelod Lleol hefyd gyfeirio at faen prawf 5 o Bolisi TAI 13 ac at luniau a ddangoswyd i'r Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf. Amlygodd bod y Pensaer yn y cynllun lleoliad yn cyfeirio at y strwythur fel "siale". Hefyd, mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol yn datgan "nodir fod ceisiadau ar gyfer dymchwel ac ail-adeiladu yn berthnasol i unedau parhaol yn unig. Nid yw ceisiadau ar gyfer amnewid carafán/siale am uned breswyl parhaol yn gymwys yn unol â maen prawf 5 polisi TAI 13." Wrth annerch y Pwyllgor yn y cyfarfod fis diwethaf disgrifiodd y Swyddog y strwythur fel adeilad â ffrâm bren a dywedodd bod gan adeiladau o'r fath oes gyfyngedig. Nid yw'r adeilad felly'n un parhaol ac o'r herwydd mae'r cais yn groes i'r Canllawiau Cynllunio Atodol. Mae'r arolwg strwythurol hefyd wedi cadarnhau nad yw'r strwythur yn un parhaol. Roedd y Cynghorydd Williams o'r farn bod rhaid mynd yn ôl i friad gwreiddiol polisi neu reol er mwyn ei ddehongli'n iawn. Yn yr achos hwn rhaid mynd yn ôl i 2015 ac edrych ar y polisi drafft sy'n nodi "y tu allan i ffiniau datblygu ni ddylai'r annedd arfaethedig ddisodli llety preswyl dros dro neu adeilad a adeiladwyd allan o ddeunyddiau heb lawer o oes. Ni fydd y polisi'n caniatáu disodli llety preswyl dros dro megis carafanau, siales ayb neu adeiladau a adeiladwyd allan o ddeunyddiau heb lawer o oes megis tai parod." Mae'r strwythur y mae'r cais yn ymwneud ag o yn siale â defnydd preswyl cyfreithiol - hen gwt o safle'r Indefatigable sydd hefyd wedi bod yn gwt ieir ym Mryn

Hyrddin cyn cael ei symud i'w leoliad presennol. Roedd y Cynghorydd Williams yn creu ei bod hi'n glir bod argymhelliad y Swyddog yn groes i faen prawf 5 o Bolisi TAI 13 ac o'r herwydd dylid gwrthod y cais.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod wedi rhoi trosolwg o'r dehongliad o'r polisi a'r ddeddfwriaeth mewn perthynas â Thystysgrifau Defnydd Cyfreithlon ac mai'r ffaith amdani yw bod gan y strwythur dystysgrif defnydd cyfreithlon Dosbarth 3. Wrth ddisgrifio'r strwythur fel un ag oes gyfyngedig a strwythur amharhaol yn y cyfarfod fis diwethaf, eglurodd y Swyddog ei fod yn dyfynnu o'r arolwg strwythurol a gyflwynwyd â'r cais a ddaeth i'r casgliad nad fyddai'n economaidd hyfyw adnewyddu neu gadw'r strwythur ac mai'r datrysiaid mwyaf addas a thymor hir fyddai ei ddisodli. Mewn perthynas â pholisi drafft 2015, mae'n rhaid i'r Swyddogion Cynllunio weithio yn unol â pholisïau a deddfau cyfredol.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod rhaid i'r Pwyllgor ystyried y cais ar ei rinweddau cynllunio os yw'n dal i ystyried ei wrthod. Hysbysodd y Pwyllgor bod y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol wedi cael ei herio a bod tystiolaeth wedi cael ei ddarparu gan yr unigolion sy'n honni na ddylai'r Dystysgrif fod wedi cael ei rhoi. Er hyn, mae'r dystysgrif defnydd cyfreithiol yn dal i fod yn ddilys fel ac y mae pethau ar hyn o bryd a bydd proses gyfreithiol yn cael ei dilyn sy'n caniatáu i'r perchennog weld y dystiolaeth ar gyfer herio'r dystysgrif cyn i'r Swyddogion Cynllunio ddod i benderfyniad. Cyfeiriodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol at y cyd-destun a'r cefndir y tu ôl i roi'r Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol sydd wedi arwain at yr amgylchiadau sy'n berthnasol i faen prawf 5 ym Mholisi 13. Yn ei gyfarfod ym mis Chwefror, clywodd y Pwyllgor aelodau'n herio'r Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar y sail nad oedd tystiolaeth bod y strwythur wedi cael ei ddefnyddio fel annedd breswyl, bod gwallau wedi bod yn y broses a bod anghysondeb rhwng yr enw ar y ffurflen gais a'r enw a adwaenir yn lleol (egluodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol ei fod wedi edrych ar y dystiolaeth ac wedi darparu cyngor i'r Swyddogion Cynllunio i'w galluogi i ddod i benderfyniad ynglyn â chaniatáu'r Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol yn ôl yn 2015/16 ac felly roedd yn datgan buddiant). Roedd yr ymgeisydd a'r tenant wedi gwneud datganiad ar lw ar yr adeg a darparwyd lluniau o'r strwythur a'r safle ac, er gwaethaf ei darddiad, roedd y strwythur yn adeilad pren pan gyflwynwyd y cais yn 2015. Roedd y cais yn nodi bod y strwythur wedi cael ei addasu i ddod ag ef i'r cyflwr yr oedd ynddo ar yr adeg. Hefyd, yn dilyn ymweliad safle ym mis Tachwedd 2015 bu i'r Swyddog Cynllunio nodi'r canlynol, "pan ymwelais â'r safle roedd car y tu allan ac arwyddion clir bod yr eiddo'n cael ei ddefnyddio fel annedd." Mae her arall ar y sail na chafodd y cais ei hysbysebu. Fodd bynnag, roedd hysbysiad wedi cael ei osod ar y ffordd i'r safle, ac fe anfonwyd hysbysiad at y cymydog agosaf ac at yr Aelodau Lleol a'r Cyngor Cymuned. Daeth un ymateb i law yn unig a oedd yn cadarnhau nad oedd gan y Cyngor Cymuned unrhyw sylwadau ar y cais. Mae'r broses a ddilynwyd felly'n ddiarnheul ac o ganlyniad rhoddwyd y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol. Er bod rhai'n honni bod y siale wedi cael ei ddefnyddio fel siale gwyliau oddeutu 2018, nid oes cofnod o gŵyn i Adain Gorfodaeth y Cyngor ar yr adeg honno. Dim ond ers i'r cais cynllunio gael ei gyflwyno y mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi cael eu gwneud ac ni chafwyd unrhyw gwynion yn ystod yr wyth mlynedd hyd nes y cyfnod hwnnw. Gwerthwyd y siale am £189k yn 2016, sef yr un pris a delir am annedd sef y statws a nodir ar y Dystysgrif Defnydd Cyfreithiol sy'n caniatáu i'r siale gael ei ddefnyddio fel annedd yn ddiarnod. Daw hyn â'r Pwyllgor yn ôl at Bolisi TAI 13 a rhaid ystyried y cais yn erbyn y polisi hwnnw ac yn ôl ei rinweddau ei hun.

Roedd y Cynghorydd John I Jones yn cydymdeimlo â phryderon yr Aelodau Lleol, er hynny oherwydd bod Tystysgrif Defnydd Cyfreithiol ar gyfer defnydd preswyl Dosbarth C3 wedi cael ei rhoi, roedd o'r farn nad oedd cyfiawnhad dros wrthod y cais ac felly cynigodd bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Liz Wood.

Cynigodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y Pwyllgor yn cadw at ei benderfyniad blaenorol i wrthod y cais ar y sail mai cais yw hwn am annedd deulawr a thŵr a'i fod yn fwy o

ran maint a graddfa na'r siale presennol ac y byddai'n cael mwy o effaith weledol na'r strwythur presennol yn groes i faen prawf 7 ym Mholisi TAI 13. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin. Yn y bleidlais ddilynol cadarnhawyd penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.

Penderfynwyd cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

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

10. CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 DIS/2024/1 – Cais i ryddhau amodau (09) (Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu) & (10) (Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu) o ganiatâd cynllunio FPL/2023/42 (dymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dau annedd newydd) yn Treiddon, Ffordd y Traeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gais i ryddhau amodau a osodwyd gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wrth benderfynu ar gais cynllunio rhif FPL/2023/42 yn Treiddon Porthaethwy "Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ynghyd â chodi dwy annedd newydd yn ei le yn Treiddon, Porthaethwy" yn ei gyfarfod ar 6 Rhagfyr 2023.

Adroddodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod amod yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Traffig Adeiladu (CTMP) ac mae amod (10) yn gofyn am gyflwyno a chymeradwyo Cynllun Rheoli Amgylcheddol Adeiladu (CEMP). Yn unol â'r amodau uchod mae'r wybodaeth wedi'i chyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol ac ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ac Ecolegydd y Cyngor. Yn dilyn sylwadau gan y ddau ymgynghorydd, mae diwygiadau wedi'u gwneud i'r ddogfen i fynd i'r afael â'r materion a godwyd. Mae'r ddau ymgynghorydd wedi cadarnhau ers hynny bod y wybodaeth a gyflwynwyd yn dderbyniol ac yn bodloni gofynion yr amodau fel y gellir eu rhyddhau.

Cynigodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John I. Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog ac felly mae amod (09) a (10) wedi cael eu rhyddhau.

13. MATERION ERAILL

Ni chafodd unrhyw fater arall ei ystyried gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd