PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd yn Siambr y Cyngor ac ar Zoom ar 9 Mai 2024

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd*)* Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Neville Evans, Trefor Lloyd Hughes, MBE, Robert Ll. Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts, Alwen Watkin, Robin Williams, Liz Wood. Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Alun Roberts a Gary Pritchard (ar gyfer ceisiadau 12.1 a 12.2)
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ) Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH) Swyddog Gweddarlledu (FT)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jeff Evans, John I. Jones
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd), Siôn O. Hughes (Uwch Swyddog Cynllunio), Cai Ll. Gruffydd (Cynorthwyydd Cynllunio), Cara Thomas (Cynorthwyydd Cynllunio)

---

1. YMDDIHEURIADAU

Derbyniwyd ymddiheuriadau gan y Cynghorwyr Jeff Evans a John I. Jones.

2. DATGANIAD O DDIDDORDEB

Ni dderbyniwyd yr un datganiad o ddiddordeb.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Ebrill 2024 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Nid oedd unrhyw Siaradwyr Cyhoeddus yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 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 Taldrwst, Lôn Fain, Dwyran

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod ar 1 Tachwedd 2023, penderfynodd y pwyllgor gynnal ymweliad safle mewn person. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 15 Tachwedd 2023. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2023, penderfynodd y pwyllgor wrthod y cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, oherwydd nad oedd yr wybodaeth a gyflwynwyd ynglŷn â'r system ddraenio yn ddigonol i'w galluogi i wneud penderfyniad.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno cais SuDS (systemau draenio cynaliadwy) i'r Awdurdod Lleol, y corff sy'n cymeradwyo ceisiadau SuDS, ac mae'r wybodaeth wrthi'n cael ei hasesu. Mae'r pwyllgor wedi gohirio'r cais hyd nes bydd y broses honno wedi'i chwblhau. Mae cyfnod cyhoeddusrwydd yn parhau hefyd, tan 20 Mai 2024, o ganlyniad i dderbyn y wybodaeth ddraenio ychwanegol. Gan nad yw'r ddau Aelod Lleol yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw, maent wedi gofyn i'r cais gael ei ohirio unwaith eto, er mwyn caniatáu iddynt gyflwyno pryderon y gymuned ynglŷn â'r cais hwn pan fydd y pwyllgor yn ei ystyried. Oherwydd bod yr ymgynghoriad cyhoeddus yn mynd rhagddo a chan nad oes penderfyniad eto ar y cais i'r Corff Cymeradwyo SuDS, roedd Swyddogion yn credu bod y cais i ohirio'n un rhesymol ac felly argymhellir bod y cais yn cael ei ohirio tan gyfarfod y pwyllgor ym mis Mehefin. Er hynny, nid yw'r Awdurdod Cynllunio'n fodlon gohirio'r cais tu hwnt i'r cyfarfod ym mis Mehefin, gan ei fod yn ystyried bod digon o amser wedi mynd heibio i'r ymgeisydd dderbyn caniatâd SuDS. Nid yw'r broses gymeradwyo SuDS yn rhan o'r cais ac mae agen gwneud penderfyniad ar y cais hwn.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ohirio am y rhesymau a nodwyd gan y swyddog, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a nodwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9. CEISIADAU AM DŶ FFORDDIADWY

Dim i'w hystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10. CEISIADAU'N GWYRO

10.1 Cais llawn i newid defnydd 33 llain carafanau teithiol tymhorol er mwyn lleoli 18 o garafanau gwyliau sefydlog, gosod gwaith trin carthffosiaeth ynghyd â gwaith cysylltiedig yn Tŷ Hen Caravan Park, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn gwyro oddi wrth bolisïau lleol cyfredol, ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymell ei ganiatáu.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif faterion cynllunio wrth ystyried y cais ac maent yn ymwneud â pholisi, llifogydd sy'n effeithio ar fynedfa'r safle ac effaith bosib y bwriad ar fwynderau eiddo cyfagos. Gan nad oes unrhyw bolisi penodol yn ymwneud â newid defnydd lleiniau carafanau teithiol i fod yn leiniau ar gyfer carafanau sefydlog, mae'r Awdurdod Cynllunio, yn y gorffennol, wedi asesu ceisiadau o'r fath yn drwyadl gan eu bod yn arwain at ormodedd o garafanau statig yn yr AHNE, a hynny'n groes i Bolisi TWR 3 sy'n ymwneud â cheisiadau i wella safleoedd carafanau presennol a leolir yn yr AHNE. Er hynny, yn dilyn penderfyniadau apêl yn ddiweddar, mae'r Awdurdod Cynllunio wedi ailystyried sut mae'n dehongli'r polisi ac, erbyn hyn, mae'n asesu ceisiadau o'r fath yn erbyn y meini prawf ym Mholisi TWR 3, ac yn yr achos hwn yn benodol, meini prawf (iv) a (vi) o dan baragraff 3. Mae'r meini prawf hyn yn nodi bod rhaid i'r datblygiad arfaethedig fod yn rhan o gynllun i wella amrywiaeth ac ansawdd llety gwyliau a chyfleusterau ar y safle ac y dylai'r datblygiad arfaethedig gynnig gwelliannau sylweddol a pharhaol i ddyluniad, gosodiad ac edrychiad y safle a'i osodiad yn y dirwedd leol. Mae caniatâd yn bodoli'n barod ar y safle i leoli 35 o garafanau teithiol am ddeg mis o'r flwyddyn, rhwng 1 Mawrth a 4 Ionawr, ac oherwydd y defnydd hwn o'r safle, ystyrir bod newid y defnydd, i 18 o garafanau sefydlog, ynghyd â'r cynllun tirlunio arfaethedig, yn gwella'r safle yn unol â'r meini prawf. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod sylwadau a wnaed gan Arolygydd Cynllunio mewn perthynas â phenderfyniad ar apêl cynllunio ddiweddar, sy'n cael eu dyfynnu yn adroddiad y Swyddog, yn berthnasol yn yr achos hwn gan fod y cais wedi'i leoli'n agos at safleoedd carafanau sefydlog eraill, mae ganddo ganiatâd cynllunio ar gyfer carafanau sefydlog ac mae'n bosib defnyddio'r safle carfanau teithiol presennol am ddeg mis o'r flwyddyn. Ni ystyrir felly y byddai'r bwriad yn cael effaith andwyol ar yr ardal a bydd yn gwella edrychiad gweledol y safle trwy leihau nifer yr unedau a'u hymgorffori'n well yn y dirwedd, yn unol â'r cynllun tirlunio. Ystyrir, felly, bod y bwriad yn cydymffurfio â pholisïau perthnasol yn y CDLlC.

Er bod tuedd i lifogydd effeithio ar y ffordd fynediad i'r safle, gan fod hwn yn gynnig i leoli 18 o garafanau sefydlog yn lle 35 o garfanau teithiol, ni ystyrir y byddai llifogydd ar y briffordd sy'n gwasanaethu'r safle yn rhoi bywyd mewn perygl. Cyflwynwyd asesiad o ganlyniadau llifogydd fel rhan o'r cais ac nid yw Cyfoeth Naturiol Cymru wedi mynegi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. Ystyrir bod y safle mewn lleoliad cynaliadwy gan ei bod yn bosib cerdded o'r safle i ganol Rhosneigr a'r cyfleusterau sydd yno, mae'r orsaf drenau wedi ei lleoli gyferbyn â'r safle ac mae'n agos at y traeth a'r clwb golff hefyd. Mae'r annedd agosaf tua 150m i'r de orllewin o safle'r cais ac, oherwydd y pellter, y bwriad i leihau nifer yr unedau ar y safle, yn ogystal â'r gwelliannau tirlunio arfaethedig fel rhan o'r cynllun, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael mwy o effaith ar eiddo preswyl cyfagos na'r 35 carafán deithiol bresennol. Argymhelliad y Swyddog, felly, yw y dylid caniatáu'r cais.

Mynegodd y Cynghorydd Neville Evans, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei gefnogaeth i'r cynnig gan ei fod yn gwella'r ddarpariaeth bresennol, o safbwynt gweledol ac amgylcheddol, a dywedodd fod y parc yn barc carafanau sydd wedi hen ennill ei blwyf yn Rhosneigr ac mae'n cael ei reoli'n dda. Cynigiodd fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Geraint Bebb.

Mewn ymateb i gwestiwn am ddeiliadaeth y carafanau, hysbyswyd y Pwyllgor fod y datblygiad ar gyfer dibenion twristiaeth yn unig a byddai amod yn cael ei gynnwys fel rhan o unrhyw ganiatâd i gyfyngu'r safle i ddefnydd gwyliau yn unig.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Dim i'w ystyried yn ystod y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2023/118 – Cais llawn i newid defnydd tir er mwyn lleoli 55 o garafanau/cabanau gwyliau sefydlog, newid defnydd adeilad allan i fod yn olchdy, derbynfa a swyddfa, ynghyd ag adeiladu ffyrdd newydd ar y safle, codi adeilad trin carthffosiaeth, adeiladu maes parcio, gwaith tirlunio meddal a chaled a gwaith cysylltiedig yn Wern Farm, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd gwrthwynebiad cryf y Cyngor Cymuned o ganlyniad i faint y datblygiad.

Gofynnodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais oherwydd pryderon lleol a phryderon y cyngor cymuned ynglŷn â'r fynedfa, gallu adnoddau, cyfleusterau ac isadeiledd yn yr ardal i ymdopi â'r cynnig, yn ogystal â phryderon am golli tir amaethyddol.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod ymweliad safle'n cael ei gynnal, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Alwen Watkin.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle, yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.2 FPL/2023/328 - Cais llawn ar gyfer newid defnydd y capel i fod yn 3 uned wyliau ynghyd ag addasu ac ehangu yng Nghapel Jerusalem, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol, oherwydd pryderon am ddiffyg llefydd parcio a phroblemau traffig, ac oherwydd bod gormod o lety gwyliau yn yr ardal.

Gofynnodd y Cynghorydd Gary Pritchard, Aelod Lleol, i'r Pwyllgor ymweld â safle'r cais oherwydd pryderon lleol a phryderon y cyngor cymuned ynglŷn â phroblemau parcio posib o ganlyniad i'r cynnig, ynghyd â'i leoliad mewn ardal brysur o'r pentref.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cynnal ymweliad safle, ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Neville Evans.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle, yn unol â chais yr Aelod Lleol ac am y rhesymau a nodwyd.

12.3 FPL/2024/28 – Cais llawn i leoli dau gynhwysydd i'w defnyddio fel hwb cymunedol ym Maes Meurig, Gwalchmai

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â safle sy'n eiddo i Gyngor Sir Ynys Môn.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y prif ystyriaethau cynllunio, sef a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisïau presennol a'i effaith bosib ar yr ardal ac ar eiddo cyfagos. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi ISA 2, sy'n ymwneud â datblygu cyfleusterau cymunedol newydd, gan y bydd yn darparu cyfleuster hanfodol ar gyfer cymuned Gwalchmai, mae ei raddfa'n briodol, a chaiff ei osod yn y cae chwarae presennol mewn lleoliad canolog cynaliadwy ar gyfer y gymuned gyfan. Bydd y ddau gynhwysydd yn cael eu gorffen gyda chladin pren er mwyn gwella'r ymddangosiad gweledol a sicrhau bod yr adeilad yn cydweddu â'r ardal. Ystyrir bod y dyluniad a'r deunydd gorffen arfaethedig o ansawdd uchel, a'u bod yn welliant gweledol sylweddol o gymharu â chynhwysydd llong cyffredin. Oherwydd maint bychan y datblygiad, defnydd presennol y safle fel maes

chwarae, a gwerth cymunedol y cynnig, ni chredir y bydd yn cael effaith ar breifatrwydd a mwynderau eiddo preswyl cyfagos. Mae’r bwriad yn cynnwys gwelliannau ecolegol a bioamrywiaeth ac mae’n dderbyniol i’r Adran Briffyrdd, gan na fydd yn cael effaith andwyol ar ddiogelwch y briffordd, ac mae digon o lefydd parcio gerllaw. Argymhelliad y Swyddog felly yw y dylid cymeradwyo’r cais.

Cadarnhaodd y Cynghorydd Neville Evans, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, ei fod yn falch iawn o gynnig fod y cais yn cael ei gymeradwyo gan y bydd yn gwireddu ymdrechion a gwaith caled y gymuned leol i sicrhau adnodd cymunedol fydd yn gwasanaethu stad Maes Meurig a chymuned ehangach Gwalchmai. Dywedodd na fyddai’r hwb yn cael ei chysylltu â’r grid nwy ac y byddai’n defnyddio ynni solar a dŵr glaw. Eiliwyd y cynnig i gymeradwyo’r cais gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo’r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog, gyda’r amodau cynllunio yn yr adroddiad.

13. MATERION ERAILL

13.1 DAG/2024/4 - Cais i bennu a oes angen caniatâd ymlaen llaw i godi sied amaethyddol i gadw peiriannau ar dir ym Marian, Llanddeusant

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafodd cais i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw ar gyfer codi sied amaethyddol ar gyfer cadw peiriannau ar dir ym Marian, Llanddeusant ei gyflwyno gan swyddog perthnasol fel y diffinnir gan Gyfansoddiad y Cyngor. Ni chodwyd unrhyw bryderon gan y rhai yr ymgynghorwyd â nhw a gan fod y manylion o ran lleoliad, dyluniad ac edrychiad yr adeilad yn rhai a ystyriwyd yn rhesymol, penderfynodd yr Adran Gynllunio fod y gwaith arfaethedig yn cael ei ystyried yn ddatblygiad a ganiateir ar 1 Mai 2024.

Penderfynwyd nodi’r wybodaeth a gyflwynwyd.

Y Cynghorydd Ken Taylor
Cadeirydd