Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod hybrid a gynhaliwyd ar 2 Ebrill 2025

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ken Taylor (Cadeirydd) Y Cynghorydd Glyn Haynes (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Geraint Bebb, Jeff M Evans, Neville Evans, T Ll Hughes MBE, R Ll Jones, Jackie Lewis, Dafydd Roberts a Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (RLJ), Cynghorydd Cyfreithiol (BS), Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig) (AR), Arweinydd Tîm (Cynllunio) (GJ), Uwch Swyddog Cynllunio (SOH), Cynorthwyydd Cynllunio (CMT), Swyddog Pwyllgor (MEH), Swyddog Gwasanaethau y Pwyllgor Gwe-ddarlledu (FT), Cynorthwyydd Ymgysylltu â'r Cyhoedd a Gwasanaethau Etholiadol (AS)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd John Ifan Jones, Alwen P Watkin a Liz Wood Y Cynghorydd Nicola Roberts – Aelod Portffolio Cynllunio, Gwarchod y Cyhoedd a Newid Hinsawdd
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Llio Angharad Owen (ar gyfer cais 12.3); Alun Roberts (ar gyfer cais 12.1)

---

1 YMDDIHEURIADAU

Fe y nodwyd uchod.

2 DATGAN DIDDORDEB

Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan diddordeb yng nghais 12.1. Yn dilyn cyngor cyfreithiol, dywedodd y Cynghorydd Bebb ei fod yn gallu cymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais ond ei fod wedi penderfynu gadael y cyfarfod.

Bu i'r Cynghorydd Neville Evans ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu yng nghais 11.1 a gadawodd y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

3 COFNODION

Cadarnhawyd bod cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Chwefror, 2025 yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE

Ni ystyriwyd unrhyw ymweliad safle yn ystod y cyfarfod hwn o’r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

5 SIARAD CYHOEDDUS

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

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7 CEISIADAU’N CODI

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU TAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU’N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 FPL/2025/26 – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw'r cynhwysydd storio yn Iorwerth Arms, Stryd Fawr, Bryngwran

(Bu i’r Cynghorydd Neville Evans ddatgan diddordeb personol sy’n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais ac yn dilyn cyngor cyfreithiol gadawodd y cyfarfod)

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod cysylltiad rhwng yr ymgeisydd ac Aelod Etholedig yn unol ag adran 4.6.10.2 o gyfansoddiad y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais yn gais ôl-weithredol ar gyfer cadw cynhwysydd storio sy'n cael ei ddefnyddio fel cyfleuster storio sy'n gysylltiedig â'r Iorwerth Arms. Mae'r cynhwysydd o ddyluniad a graddfa briodol sy'n golygu ei fod yn integreiddio i'r safle ac mae wedi'i leoli'n agos at y terfyn gorllewinol sy'n cynnwys coed a gwrychoedd. Gan fod y cais yn gais ôl-weithredol, bydd amod yn cael ei osod (Amod 04) a fydd yn caniatáu i'r awdurdod cynllunio lleol ailasesu'r sefyllfa mewn 3 blynedd i fonitro unrhyw effeithiau ar yr ardal gyfagos. Nododd nad oedd unrhyw wrthwynebiad wedi'i dderbyn mewn perthynas â'r cais a'r argymhelliad oedd cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i'w gymeradwyo.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 FPL/2024/264 – Cais llawn ar gyfer creu mynedfa newydd, ynghyd ag estyniad i'r cwrtil yn Hafod y Bryn, 37 Cae Mair, Biwmares

(Bu i'r Cynghorydd Geraint Bebb ddatgan diddordeb personol yn y cais 12.1. Yn dilyn cyngor cyfreithiol, dywedodd y Cynghorydd Bebb ei fod yn gallu cymryd rhan yn y drafodaeth ar y cais ond ei fod wedi penderfynu tynnu'n ôl o'r cyfarfod).

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais yw hwn i ymestyn y cwrtil preswyl i greu mynedfa newydd i'r eiddo. Dangoswyd lleoliad a chyd-destun y cais i'r Pwyllgor ar 'Google Maps' a 'Google Street View'. Nododd fod y trigolion a'r Cyngor Tref wedi mynegi pryderon ynglŷn â'r cais yn sgil colli lle parcio yn ogystal â chael effaith negyddol ar y traffig ar ffordd yr ystâd. Mae'r Cyngor Tref wedi mynegi bod yr ardal ddatblygu wedi cael ei chydnabod yn hanesyddol fel man pasio/ardal barcio a byddai'n achosi problemau i drigolion eraill yr ystâd. Mae'r darn o dir dan sylw yn y cais hwn ar hyn o bryd o fewn perchnogaeth y Cyngor Sir, gan ei fod wedi'i fabwysiadu gan yr Awdurdod Priffyrdd yn y gorffennol gan berchennog blaenorol yr eiddo. Mae'r ymgeisydd wedi dadlau bod ganddynt berchnogaeth o'r ardal ddatblygu arfaethedig yn dechnegol ac yn hanesyddol a'i bod yn ymddangos ar weithredoedd yr eiddo. Fodd bynnag, mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi cadarnhau bod ffordd yr ystâd wedi'i mabwysiadu a'i chynnal gan yr Awdurdod Lleol. At hyn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo, y byddai angen i'r ymgeisydd wneud cais i Weinidogion Cymru, o dan Adran 247 o Ddeddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990, am orchymyn cau ar gyfer y rhan o'r briffordd fydd ddim yn cael ei defnyddio. Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno'r Tystysgrifau perthnasol ac nid oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw

wrthwynebiad i golli'r darn hwn o dir. Dywedodd y byddai'r fynedfa newydd yn caniatáu i'r ymgeisydd barcio cerbydau o fewn cwrtil ei eiddo, felly ni fyddai'r fynedfa yn arwain at gynnydd peryglus o ran symudiadau cerbydau. Ni fyddai'r fynedfa newydd yn cael unrhyw effaith ar drefniadau parcio presennol y cymdogion yn yr ystâd gan fod gan bob eiddo ei le parcio ei hun yn eu heiddo. Gofynnodd yr Awdurdod Priffyrdd am gynllun i raddfa yn dangos lleiniau gwelededd 45 metr o hyd y naill ochr a’r llall i’r fynedfa. Nid oedd y pellter angenrheidiol o ran gwelededd yn bosibl; felly, cynhaliwyd arolwg cyflymder i benderfynu ynghylch cyflymder cerbydau. Roedd yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â chanlyniadau'r arolwg cyflymder a phellter y llain welededd ac maent hefyd yn fodlon â mesuriadau'r fynedfa newydd. Mynegodd yr awdurdod priffyrdd bryder am led y llwybr troed. Roeddent yn derbyn nad oedd yn unol â’r safon, ond bydd gwelededd yn cael ei wella gan fod llinell y cwrb yn cael ei symud tuag allan a’i ledu er mwyn gweld yn well i’r ddau gyfeiriad. Ar y cyfan, mae’r Awdurdod Priffyrdd yn fodlon â'r cynlluniau a gyflwynwyd ac o ganlyniad yn barod i ddad-fabwysiadu'r rhan o'r briffordd, gan ganiatáu i'r ymgeisydd ymestyn ei gwrtil. Yn seiliedig ar sylwadau’r Awdurdod Priffyrdd ystyrir bod y cais yn dderbyniol, ac argymhellir cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Alun Roberts, Aelod Lleol, fod Cyngor Tref Biwmares a nifer o drigolion ar Ystâd Cae Mair yn gwrthwynebu'r cais. Darllenodd y Cynghorydd Roberts wrthwynebiadau'r Cyngor Tref i'r Pwyllgor a gyfeiriai at y ffaith bod y parsel o dir/lle parcio wedi bodoli ers datblygu Ystâd Cae Mair ac nad oes unrhyw dystiolaeth mai'r ymgeisydd yw perchennog y darn hwn o dir. Ystyrir y bydd y datblygiad yn cael effaith ar lif traffig yr ystâd gan gulhau ffordd yr ystâd a chreu problemau gyda thraffig sy’n pasio. Er bod arolwg cyflymder traffig wedi'i gynnal ym mis Tachwedd 2024, roedd y Cyngor Tref o'r farn nad oedd yr arolwg yn adlewyrchu symudiad traffig yn ystod adegau prysur o'r dydd. Codwyd pryderon hefyd ynghylch y canlynol - diogelwch y ffordd a gwelededd yn y fynedfa; creu mynediad ychwanegol yn union gyferbyn ag annedd arall gyda thraffig ychwanegol yn mynd i mewn ac allan o’r eiddo ac ph’un ai a oes angen dwy fynedfa ar gyfer eiddo. Dywedodd hefyd fod sylwadau wedi'u gwneud ynglŷn â’r ffaith bod yr ymgeisydd wedi nodi y bydd y dŵr wyneb yn llifo i system ddraenio'r eiddo, ond mae'r eiddo ar lethr a bydd dŵr yn llifo'n naturiol i lawr i'r ffordd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw wrthwynebiadau wedi'u derbyn gan drigolion Ystâd Cae Mair i'r cais ac mai dim ond un sylw a gafwyd ar y we nad oedd yn gwrthwynebu nac yn cefnogi’r cais. Dywedodd yr ystyrir na fydd colli'r parsel o dir yn cael effaith negyddol gan fod ffordd yr ystâd yn ddigon llydan ar gyfer traffig sy'n pasio a bydd symud llinell y cwrb allan a'i lledu yn golygu y bydd modd gweld yn well.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Jackie Lewis y cynnig i’w gymeradwyo.

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

12.2 HHP/2024/227 – Cais llawn i addasu a chodi estyniad yn 6 Penycefn, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn cynnwys dymchwel yr estyniad to fflat unllawr presennol ar hyd drychiad ochr ddwyreiniol yr eiddo a chreu estyniad to fflat unllawr newydd yn ei le. Bydd yr estyniad yn cynnwys portsh mynediad, ystafell ymolchi ac ystafell amlbwrpas newydd. Ystyrir bod graddfa arfaethedig y cais yn rhesymol gan fod y datblygiad yn fach o ran graddfa ac yn estyniad addas i'r annedd bresennol ac ystyrir nad yw graddfa'r datblygiad yn cael effaith weledol negyddol ar yr ardal gyfagos.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i’w gymeradwyo.

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

12.3 FPL/2024/296 – Cais llawn ar gyfer codi annedd ynghyd â datblygiadau cysylltiedig ar dir ger 13 Ystâd Bryn, Llanfaethlu

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y tir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig ar gyfer codi annedd deulawr ar wahân ar dir wrth y fynedfa i'r unedau preswyl sy'n cael eu hadeiladu ar hyn o bryd. Nododd fod caniatâd gynllunio wedi'i roi ar gyfer naw annedd ar y safle. Mae'r Cyngor Sir wedi prynu'r anheddau hyn a byddant yn cael eu gosod fel anheddau fforddiadwy; disgwylir y bydd yr annedd arfaethedig ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor yn annedd fforddiadwy. Mae safle’r cais o fewn ffin datblygu Llanfaethlu ac ystyrir ei fod yn cydymffurfio â pholisi cynllunio TAI 4 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Er bod pedwar gwrthwynebiad wedi'u derbyn, ystyrir bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisïau cynllunio o fewn y Canllawiau Cynllunio Atodol gan fod digon o bellter rhwng y cynnig ac eiddo cyfagos. Mynegwyd pryderon bod y safle wedi'i nodi fel man agored fel rhan o'r cais blaenorol, fodd bynnag, roedd y cynnig yn cynnwys 190m2 o ardal amwynder cyhoeddus. Nodwyd y bydd gan bob eiddo ei ardd breifat ei hun a bydd cae chwarae cymunedol a chae pêl-droed y tu ôl i'r tai. Yn dilyn asesiad o'r datblygiad arfaethedig a'r ardal gyfagos, bydd angen cyfraniad ariannol o £1,951.74 tuag at ardal chwarae plant anffurfiol ac offer oddi ar y safle. Mae'r cais yn cydymffurfio â'r polisïau presennol ac ni fydd codi annedd ychwanegol yn y lleoliad hwn yn cael effaith niweidiol ar amwynderau'r eiddo cyfagos. Yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd Jackie Lewis, ac Aelod Lleol, at hanes cynllunio'r safle. Yn 2012 cyflwynwyd cais i ddechrau ar gyfer codi 6 annedd ar dir ger Y Bryn, Llanfaethlu gyda chais pellach wedi hynny am 9 annedd ar y safle. Nododd fod pryderon o'r blaen bod y tir yn fan agored a oedd yn cynnwys mesurau bioamrywiaeth ac ardal chwarae, a holodd a oes fformiwla'n cael ei ddefnyddio i ofyn am gyfraniad ariannol tuag at yr ardal chwarae gan y datblygwr. Dywedodd ymhellach fod trigolion yr eiddo cyfagos i safle'r cais wedi codi pryderon oherwydd bod yr annedd arfaethedig yn agos. Darllenodd y Cynghorydd Lewis lythyr gan un o drigolion yr ystâd a leisiodd bryderon ynglŷn â phroblemau parhaus gyda'r system ddraenio a'r ffaith y bydd cymeradwyo annedd ychwanegol yn creu straen pellach ar y system garthffosiaeth.

Ailadroddodd y Cynghorydd Llio Angharad Owen, Aelod Lleol, bryderon trigolion yr ystâd yn sgil y problemau draenio a'r diffyg mannau agored ar y safle.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i sylwadau'r Aelodau Lleol a dywedodd fod darn o dir ger yr ysgol wedi'i nodi ar gyfer plannu coed i liniaru effeithiau bioamrywiaeth fel y nodwyd yn adroddiad y Swyddog. Mae cae pêl-droed ac ardal chwarae wedi'u lleoli y tu ôl i'r anheddau ar yr ystâd a bydd y datblygwr yn cyfrannu'n ariannol tuag at ddarparu'r ardal chwarae. Gan fod y cynnig wedi arwain at ddatblygu'r safle ar gyfer 10 eiddo, mae'n sbarduno polisi cynllunio P IA 5, fel y nodwyd yn yr adroddiad ac mae angen cyfraniad ariannol yn unol â safonau meincnod Fields in Trust. Dywedodd ymhellach y bydd yr annedd arfaethedig yn cael ei chodi ar ddarn o dir i'r chwith i fynedfa'r ystâd ac y bydd pellter digonol o rhwng 13.1 a 20.4 metr rhwng talcen y tŷ arfaethedig a thu blaen yr eiddo cyfagos. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y pryderon a leisiwydd ynglŷn â'r system ddraenio ar y safle a nododd y byddai cynllun draenio manwl wedi cael ei gyflwyno yn ystod y datblygiad arfaethedig cychwynnol o'r safle. Nid yw Dŵr Cymru wedi codi unrhyw bryderon ynglŷn â'r cynnig. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd un annedd ychwanegol yn creu straen ychwanegol ar y system ddraenio bresennol.

Dywedodd y Peiriannydd Grŵp (Rheoli Datblygu a Rheoli Traffig fod y safle yn cydymffurfio â'r gofynion parcio, ac ni ystyrir y bydd annedd ychwanegol yn creu effaith niweidiol ar y defnydd o ffordd yr ystâd.
Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Eiliodd y Cynghorydd Geraint Bebb y cynnig i'w gymeradwyo.

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

13 MATERION ERAILL

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

CYNGHORYDD KEN TAYLOR
CADEIRYDD