

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar Dydd Mercher, 4 Chwefror 2015

YN BRESENNOL:	Cynghorydd William Thomas Hughes (Cadeirydd) Cynghorydd Ann Griffith (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Richard Owain Jones, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Rheoli Datblygu (DFJ) Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) (ar gyfer cais 12.5) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim wedi eu derbyn
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: y Cynghorwyr Alun Mummery (cais 12.5), J. Arwel Roberts (cais 12.2)

1 YMDDIHEURIADAU

Ni chafwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:

Gwnaeth y Cynghorydd Richard Owain Jones ddatganiad o ddiddordeb yng nghais 12.1.

Gwnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatganiadau o ddiddordeb mewn perthynas â chais 6.3 oherwydd y cyfeiriad at Dyrbinau Gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru ond dywedasant y byddant yn cadw meddwl agored mewn perthynas â'r cais.

3 COFNODION CYFARFOD 7 IONAWR, 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Ionawr, 2015.

4 YMWELIAD SAFLE 21 IONAWR, 2015

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 21 Ionawr 2015.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Dywedodd y Cadeirydd fod siaradwyr cyhoeddus wedi cofrestru i siarad ar gais 12.5.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 – 33C304B/ECON - Cais amlinellol gyda rhai materion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer dymchwel y fferm bresennol, codi parc gwyddoniaeth, creu maes parcio ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yng Nghyffordd 7 yr A55 (ger Cefn Du), Gaerwen.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.2 34C553A - Cais amlinellol ar gyfer datblygiad trigiannol yn cynnwys cyfleuster gofal ychwanegol, priffordd ac isadeiledd cysylltiedig yn Ty'n Coed, Llangefni.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.3 41C66G/RE - Cais llawn ar gyfer codi un tyrbin gwynt gydag uchder hwb hyd at uchafswm o 24.8m, diamedr rotor hyd at uchafswm o 19.2m ac uchder blaen unionsyth hyd at uchafswm o 34.5m, creu trac mynedfa ynghyd â chodi cabinet storio offer ar dir yn Marchynys, Penmynydd.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

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

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU SY'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 14C164E – Cais llawn i godi pâr o anheddau, creu mynedfa newydd i gerbydau ynghyd â gosod tanc trin carthffosiaeth ar dir ger Tryfan, Trefor.

Cyflwynir adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'r ymgeisydd yn gyfaill i 'swyddog perthnasol' fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan y paragraff hwnnw.

Dyweodd y Rheolwr Rheoli Datblygu wrth y Pwyllgor y cafwyd llythyr arall o wrthwynebiad gan ddeiliaid yr annedd gyfagos ond nad ydynt yn codi unrhyw faterion nad ydynt eisoes wedi cael sylw yn yr adroddiad ysgrifenedig. Dywedodd y Swyddog bod y materion allweddol sy'n gysylltiedig â'r cais yn ymwneud â chydymffurfiaeth â pholisiau cyfredol; ei

effaith ar eiddo cyfagos; ei effaith ar y dirwedd o'i amgylch a diogelwch ar y ffordd fawr. Cafodd y cais ar ei ffurf amlineddol ei ganiatáu ym mis Medi 2014 ac oherwydd na fu unrhyw newidiadau o bwys ers hynny, mae'n cwrdd â'r gofynion o ran polisi. Ni ystyrir y byddai'r cynnig yn cael unrhyw effaith arwyddocaol ar fwynderau eiddo cyfagos oherwydd tybir bod y datblygiad fel y caiff ei gynnis yn ddigon pell oddi wrth yr eiddo hynny ac ni fyddai ychwaith yn niweidio'r ardal o'i gwmpas. Mae'r Gwasanaeth Priffyrdd wedi cadarnhau ei fod yn fodlon gyda'r cynnig o ran diogelwch ar y ffyrdd ac mae'r argymhelliad felly'n un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog ac eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 17C44M/MIN – Mân newidiadau i gynllun sydd wedi ei ganiatáu yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 17C44J i amrywio amod (10) fel y gellir cyflwyno manylion am sgrîn ar gyfer y balconi cyn bod neb yn symud i fyw yn yr annedd yn 6 Gerddi Hafod Lon, Llandegfan.

Cyflwynir adroddiad ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais y Cynghorydd Lewis Davies, fel Aelod Lleol.

Gan fod y Cynghorydd R O Jones wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Oherwydd pryderon yn ardal Llandegfan, dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies yr hoffai i'r Pwyllgor ymweld â'r safle fel y gallai'r Aelodau weld effaith y cynnig ar ddeiliaid eiddo cyfagos ac ar fwynderau'r ardal a gwnaeth gynnis i'r perwyl hwnnw ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad cais am ganiatâd cynllunio oedd hwn ond, yn hytrach, gais dan Adran 96A Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 am fân newid i gynllun a gymeradwywyd eisoes dan ganiatâd cynllunio 17C44J i godi annedd; felly, nid oedd rhinweddau'r cais ar gyfer codi'r annedd neu ddarparu balconi dan drafodaeth ac ni fedrir eu hailasesu. Proses newydd yw hon ar gyfer delio gyda mân newidiadau i gynlluniau sydd wedi cael eu cymeradwyo'n barod a chais yw hwn i ddiwygio gofynion amod (10) y caniatâd cynllunio fel y gellir cyflwyno manylion am ddull sgrinio'r balconi cyn i neb symud i mewn i'r annedd yn hytrach na chyn cychwyn ar y gwaith adeiladu fel y nodwyd yn yr amod gwreiddiol. Mae'r gwaith datblygu wedi cychwyn o ran codi'r annedd a hynny heb yn gyntaf gyflwyno cais i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a chael ei ganiatâd o ran manylion sgrinio'r balconi a hynny'n groes i amod (10). Ym marn y Swyddog, nid oedd unrhyw faterion o ran preifatrwydd ac edrych drosodd yn debygol o ddigwydd hyd oni fydd yr annedd wedi'i chwblhau a rhywun yn byw ynddi ac o'r herwydd, ystyrir bod diwygio geiriad yr amod yn unol â'r cais yn rhesymol ac yn dderbyniol ac ni fydd yn arwain at unrhyw newid mawr i'r cynllun a gymeradwywyd eisoes. O'r herwydd, roedd yr argymhelliad yn un i gymeradwyo'r cais. Fodd bynnag, os oedd y Pwyllgor am ymweld â'r safle, yna dylai'r ymweliad hwnnw fod ar sail y cais fel y cafodd ei gyflwyno ac nid ar sail y cais gwreiddiol.

Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn cytuno gyda'r Swyddog ac o'r farn na fyddai unrhyw bwrpas defnyddiol i ymweliad safle gan mai cais ydoedd hwn am fân newid i'r caniatâd gwreiddiol. Cynigiodd y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies drachefn ei fod o'r farn ei bod yn bwysig i'r Pwyllgor ymweld â'r safle i weld yr effaith wirioneddol a gaiff y balconi ar fwynderau eiddo cyfagos ac effeithiau caniatáu'r cynnig hwn yn y lle cyntaf oherwydd yr oedd ef o'r farn y câi'r balconi effaith negyddol ar ddeiliaid eiddo cyfagos.

Yn y bleidlais a gafwyd wedyn, pleidleisiodd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Vaughan Hughes, Victor Hughes a Nicola Roberts o blaid ymweld â'r safle a phleidleisiodd y Cynghorwyr Jeff Evans, Ann Griffith, Kenneth Hughes a W T Hughes i ganiatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog. O'r herwydd, cariodd y bleidlais ar gyfer ymweliad safle.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais gan yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.2 19C608P – Cais i roi o'r neilltu amod cynllunio (darpariaeth tai fforddiadwy) dan Adran 106A Deddf Cynllunio Gwlad a thref 1990 sydd ynghlwm â chaniatadau cynllunio 19C608F a 19C608G ar dir yn Tyddyn Bach, Ffordd Ynys Lawd, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn gan yr Aelod Lleol i'r pwyllgor benderfynu arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu bod y cais yn un i rododi o'r neilltu'r ddau gytundeb adran 106 ar ganiatadau cynllunio 19C608F a 19C608G gyda hynny, petai'n cael ei ganiatáu, yn arwain at ryddhau caniatâd cynllunio ar gyfer 123 o unedau heb unrhyw dai fforddiadwy'n rhan o'r cynllun. Dan amodau'r caniatâd gwreiddiol, roedd gofyn i'r datblygwyr ddarparu 30% tai fforddiadwy fel rhan o'r cynnig cyfun (h.y. 37 o unedau unigol) a hynny'n unol â pholisïau cynllunio. Dywed y datblygwyr nad yw datblygu'r safle gyda thair fforddiadwy'n ymarferol ac mae'n dadlau felly nad oes unrhyw ddiben cynllunio defnyddiol i'r ymrwymadau ac ymhellach, mae'r amheuaeth ynghylch ymarferoldeb y cynllun yn rhwystr i ddatblygiad y safle gyda hynny'n llesteirio'r broses o ddarparu tai marchnad agored y mae gwir alw amdanynt. Mae'r Adran Dai'n gwrthwynebu'r cais ac mae astudiaeth ddichonoldeb gan y Prisiwr Dosbarth a gomisiynwyd gan y Cyngor yn cadarnhau bod y cynllun yn ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy. Cafwyd trafodaethau ynghylch darparu cynllun diwygiedig gyda chanran is o dai fforddiadwy ond nid yw'r datblygwr wedi derbyn hynny ac mae wedi dewis cyflwyno cais i wneud i ffwrdd â'r cytundebau adran 106 yn gyfan gwbl. Ym marn y Swyddog, mae'r cynllun yn parhau i fod yn un ymarferol gyda 30% o dai fforddiadwy ac mae'r ymrwymadau hynny'n parhau i fod â phwmpas cynllunio defnyddiol. O'r herwydd, mae'r argymhelliad yn un i wrthod y cais. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr ymgeisydd, mewn e-bost a dderbyniwyd yn yr Adran Gynllunio ar 3 Chwefror, wedi gofyn am ohirio'r cais er mwyn caniatáu mwy o amser iddo ystyried adroddiad y Prisiwr Dosbarth.

Siaradodd y Cynghorydd J Arwel Roberts fel Aelod Lleol gan ddweud ei fod yn gwrthwynebu'r cais gan gredu'n gryf nad oes unrhyw reswm i ddileu'r amodau gwreiddiol ac oherwydd bod yr Awdurdod beth bynnag wedi ceisio, drwy drafodaeth, i ddiwygio'r cynllun mewn modd a fyddai o gymorth i'r ymgeisydd o ran ei gyflawni ac i hwyluso datblygiad y safle.

Gofynnodd y Cynghorydd Kenneth Hughes a oedd y Swyddogion o'r farn fod y cais am ohiriad yn ymarferol ac yn deg yn yr amgylchiadau. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd y cais yn un afresymol o ystyried fod y mater wedi bod yn mynd ymlaen ers peth amser.

O'r herwydd, cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio ystyried y cais ond ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

Roedd cytundeb cyffredinol ymysg Aelodau'r Pwyllgor nad oedd y cais yn dderbyniol oherwydd yr angen dybryd am dai fforddiadwy yn ardal Caergybi a bod hynny'n parhau i fod yn flaenoriaeth; y risg y gallai caniatáu'r cais hwn osod cynsail ac y byddai datblygwyr yn y dyfodol yn ceisio rhoddi ymrwymiadau o ran darparu tai fforddiadwy o'r neilltu hefyd a'r gred fod amodau'r farchnad a'r potensial ar gyfer amrywiad yn hysbys ac y byddid o'r herwydd, yn disgwyl i'r datblygwr ymrwymo i ddarparu'r cwota llawn o dai fforddiadwy a hynny'n unol â thelerau'r caniatâd gwreiddiol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid gwrthod y cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 19C1147 – Cais ar gyfer newid defnydd yr hen briordy i annedd yn Priordy Dewi Sant, Ffordd Llanfawr, Caergybi

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu nad oedd unrhyw faterion technegol wedi codi mewn perthynas â'r cais; nid oes unrhyw waith altro allanol yn gysylltiedig â'r cynnig ac mae'n gweddu i'r ardal o'i gwmpas.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 24C268F/VAR – Cais dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) caniatâd cynllunio rhif 24C268C (cais amlinellol ar gyfer codi annedd) er mwyn caniatáu 3 blynedd arall i ddarparu cais manwl ar gyfer Plot 1, Glanllyn, Cerrigman, Penysarn

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd nad yw'n cydymffurfio gyda'r Cynllun Datblygu y mae'r awdurdod cynllunio lleol â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Er nad yw Cerrigman wedi ei restru fel anheddiad dan ddarpariaethau Polisi 50 y Cynllun Datblygu, dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu ei fod wedi'i gynnwys fel anheddiad dan ddarpariaethau Polisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol ar gyfer Ynys Môn a Stopiwyd. Oherwydd yr aed mor bell gyda'r gwaith o baratoi'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, gellir rhoi mwy o bwysau arno na'r darpariaethau yn y Cynllun Datblygu gan roddi'r cyfiawnhad o ran polisi ar gyfer y caniatâd cynllunio y mae'r cais cynllunio'n awr yn gofyn am ei adnewyddu.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 31C419C – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi eu cadw yn ôl ar gyfer codi 2 annedd ar dir yn Hafod y Bryn, Llanfairpwll

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd iddo gael ei alw i mewn gan Aelod Lleol, y Cyngorydd Alun Mummery, i'r pwyllgor benderfynu arno.

Gofynnodd y Cyngorydd Mummery i'r Pwyllgor ymweld â'r safle oherwydd, yn ei farn ef, roedd hynny'n hanfodol er mwyn i'r Aelodau ddeall yn llawn y pryderon a'r gwrthwynebiad cryf yn lleol i'r cynnig a hynny'n seiliedig yn bennaf ar ystyriaethau'n ymwneud â mynediad a thraffig. Gwrthodwyd y cais gwreiddiol am resymau'n ymwneud â mynediad ac ers hynny, mae arolwg traffig wedi cael ei gynnal gan asiant yr ymgeisydd sydd, ym marn y gwrthwynebwyr, yn amherthnasol i'w pryderon. Roedd materion hefyd nad oeddynt wedi eu datrys mewn perthynas â phwy biau'r gwrychyn y bwriedir iddo ffurfio'r fynedfa arfaethedig.

Cynigiodd y Cyngorydd Lewis Davies y dylid ymweld â'r safle ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cyngorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais gan yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd.

12.6 13LPA995/CC – Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol i annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Tyddyn Rhydd, Pentre Berw

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'n gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y prif ystyriaethau'n ymwneud â chydymffurfiaeth gyda pholisi o ran addasu adeiladau yn y cefn gwlad, materion priffyrdd a draenio ac ecoleg a mwynderau preswyl. Ym marn y Swyddog, roedd y cynnis yn gwarchod cymeriad a ffurf yr adeiladau presennol a chefnogir hynny gan adroddiad ynghylch digonolrwydd y strwythur a fydd yn cael ei addasu ac o'r herwydd, ystyrir ei fod yn cydymffurfio gyda'r meini prawf yn y polisïau sy'n ymwneud ag addasu adeiladau. Ym marn yr Awdurdod Priffyrdd, mae'r bwriad i greu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr i'r A5 yn dderbyniol a bydd y system ddraenio/carthffosiaethyn cysylltu i'r system gyhoeddus ac mae hynny'n dderbyniol ym marn yr Adain Ddraenio. Cefnogir y cais hwn hefyd gan adroddiad ecolegol; mae casgliadau'r adroddiad yn foddhaol ar yr amod y cymerir mesurau lliniaru mewn perthynas ag ystlumod. Nid ystyrir y byddai'r cynnis yn nodwedd ymwithiol yn y dirwedd nac yn cael effaith niweidiol o safbwynt gweledol ac o'r herwydd, argymhellwyd ei ganiatáu.

Cynigiodd y Cyngorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cyngorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac i dderbyn mesurau lliniaru ecolegol mewn perthynas ag ystlumod.

12.7 34LAP791C/CC/ECON – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ar gyfer defnydd swyddfeydd (Dosbarth B1) ynghyd â man storio beiciau, creu man parcio newydd a man gwefru cerbydau trydan yn Canolfan Fusnes Ynys Môn, Llangefni

Adroddir ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mae'n gais gan y Cyngor ar dir y mae'n berchen arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol ac yn cydweddu â'r Ganolfan Fusnes gyfredol a chyda cyd-destun y parc busnes y mae wedi ei leoli ynddo. Nid oes unrhyw faterion technegol yn codi ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiad yn lleol i'r cynnis. Gan gyfeirio at y posibilrwydd fod y tir wedi ei lygru oherwydd y defnydd a wnaed ohono eisoes fel y nodwyd gan Gyfoeth Naturiol Cymru, dywedodd y Swyddog fod y

tir wedi cael ei ddefnyddio gynt i ddibenion amaethyddol ac y cymerir y mesurau angenrheidiol i fynd i'r afael ag unrhyw faterion o ran llygredd tir petaent yn codi.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnis gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.8 36C32Q – Cais llawn i godi 2 annedd ar dir ger Llys Tegeirian, Llangristiolus

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

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod tair elfen allweddol i'r cais, a'r brif ystyriaeth oedd cydymffurfiaeth gyda pholisi cynllunio. Mae Llangristiolus wedi ei ddiffinio fel Anheddiad Rhestredig dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol a fabwysiadwyd ar gyfer Ynys Môn ac fel pentref dan Bolisi HP4 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd ac na chafodd ei fabwysiadu. Er bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu fel y cafodd ei diffinio yn y CDU a Stopiwyd, mae Polisi 50 y soniwyd amdano uchod yn caniatáu ar gyfer cymeradwyo ceisiadau cynllunio o fewn neu ar gyrion aneddiadau rhestredig a hynny fel arfer, ond nid yn unig, ar gyfer anheddau sengl. Ym marn y Swyddog, ni fyddai dwy annedd bâr yn arwain at ffurf adeiledig a fyddai'n anghydnaws â chymeriad yr adeiladau sydd eisoes yn yr ardal. Oherwydd lleoliad safle'r cais, ystyrir hefyd y byddai'r datblygiad, o safbwynt gweledol a ffisegol, yn gorwedd o fewn neu, ar ei waethaf, yn ffurfio estyniad bychan rhesymol i'r rhan ohono o'r anheddiad sydd wedi ei datblygu ac na fyddai'n ymwithio'n afresymol i'r cefn gwlad. O ran ei nodweddon ffisegol felly, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio gyda'r agwedd hon o'r polisi. Mae ail elfen o'r polisi yn dweud na ddylai'r cynnis arwain at greu mwy o anheddau newydd nag sydd eu hangen yn yr anheddiad. Mewn adolygiad a gynhaliwyd yn ddiweddar, dywedwyd bod twf yn anheddiad Llangristiolus, yn hanesyddol, wedi bod yn fwy na'r hyn a ragwelwyd yn y Cynllun Lleol a'r CDU a Stopiwyd i'r graddau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a bod datblygiad pellach yn ystod cyfnod y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sy'n esblygu yn debygol o fod yn fwy na'r angen am dai a ragwelir yn y gymuned. Fodd bynnag, yn yr achos hwn, ystyrir y byddai'n rhesymol rhyddhau caniatâd cynllunio oherwydd mae safle'r cais yn rhan integrol o stad sydd wedi ei sefydlu ac mae'r Swyddogion yn cytuno gyda'r ymgeisydd fod y cynnis yn gam call a rhesymegol tuag at gwblhau'r stad. Ymhellach, tybir bod yr ystyriaethau hyn yn cario digon o bwysau i fedru dod i'r casgliad fod y cynnis, i raddau helaeth, yn cydymffurfio gyda pholisi ac y gellir ei gefnogi heb i hynny ragfarnu'r broses o weithredu'r cynllun datblygu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y cynnis yn cwblhau stad sydd, hyd yma, yn anorffenedig. Mae'r datblygwr wedi gwario cryn dipyn o arian i ailgyfeirio'r llwybr cyhoeddus ac i ddatrys yn llwyddiannus y problemau dŵr wyneb a oedd yn cael effaith ar drigolion cyfredol yr anheddau gwreiddiol ar y stad. Mae'n debyg y bydd y datblygiad arfaethedig ar ffurf dau dŷ pâr yn fforddiadwy i bobl leol ac o'r herwydd, mae'n arbennig o dderbyniol yn yr ardal hon. Dywedodd ei fod yn hapus i dderbyn yr argymhelliad o ganiatáu ac i'w gynnis ar yr amod y bydd amod (06) sy'n ymwneud â chwblhau ffordd gydag wyneb cerrig mân yn cael ei ddiwygio er mwyn sicrhau y bydd y ffordd yn cael ei chwblhau i safon priffordd gyhoeddus a bod amod ychwanegol ynghlwm wrth y caniatâd i egluro mai'r datblygwyr ac nid perchennogion/deiliaid unigol y stad a'r ddwy annedd newydd arfaethedig fydd yn gyfrifol am y rhan honno o system garthffosiaeth y stad nad yw wedi cael ei mabwysiadu gan Dŵr Cymru ac unrhyw broblemau a gyfyd o ganlyniad i hynny.

Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Datblygu fod y newidiadau uchod yn dderbyniol.

Eiliodd y Cynghorydd Richard Owain Jones gynnig y Cynghorydd Victor Hughes i ganiatáu'r cais.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig a gyda'r newidiadau a gynigiwyd.

13 MATERION ERAILL

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

**Cynghorydd W.T. Hughes
Cadeirydd**