

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mehefin 2016

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard O. Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, W.T.Hughes, Raymond Jones Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwyyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Peiriannydd Rheoli Datblygu (Prosiectau Mawr) (GG) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd Jeff Evans
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Jim Evans, Alun Mummery (cais 7.1), R. Meirion Jones (ceisiadau 7.1 and 12.6) Y Cynghorydd Ieuan Williams

1 YMDDIHEURIADAU

Fel yr uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Fe wnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn:

Fe wnaeth y Cynghorydd W.T. Hughes ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Fe wnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, John Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatgan diddordeb personol mewn perthynas â chais 6.1 ar sail y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt yn Maniffesto Plaid Cymru.

Fe wnaeth y Cynghorydd Victor Hughes ddatgan diddordeb personol nad oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3.

Fe wnaeth Mr John Alwyn P. Rowlands, Swyddog Priffyrdd ddatgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.6

3 COFNODION CYFARFOD 11 MAI, 2016

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfodydd blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 11 Mai, 2016 a 12 Mai, 2016 (cyfarfod i ethol Cadeirydd ac Is-gadeirydd) a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIADAU SAFLE 18 MAI, 2016

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau â safleoedd cynllunio a gynhaliwyd ar 18 Mai, 2016 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai yna Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.1, 7.2, 7.3, 12.1, 12.5, a 12.6

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C102L/EIA/RE – Cais llawn i godi 13 o dyrbinau gwynt gyda 9 tyrbin gwynt 900kw hyd at 55m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar ei draws, ac uchder i frig y llafn o hyd at 79m, a 4 tyrbin gwynt 900kw hyd at 45m o uchder at yr hwb, diamedr rotor o hyd at 52m ar ei draws ac uchder i frig y llafn o hyd at 70m, ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro ac ardal gwaith concrid (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt bresennol) yn Fferm Wynt Rhyd y Groes, Rhosgoch

Am ei fod wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorydd W.T. Hughes y cyfarfod er mwyn i'r pwyllgor ystyried a gwneud penderfyniad ar y cais.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod trafodaethau wedi digwydd gyda Chyfoeth Naturiol Cymru i gytuno ar fesurau posib er mwyn lliniaru effeithiau'r cynllun ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gerllaw, a bod y trafodaethau wedi dwyn ffrwyth ac wedi arwain at gynlluniau diwygiedig. Dywedodd y Swyddog y disgwyliai y gellir gwneud trefniadau i gynnal ymweliad safle ym mis Gorffennaf.

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog er mwyn aildrefnu ymweliad safle.

6.2 39C561/R/TR – Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger 'The Lodge', Ffordd Caergybi, Porthaethwy

Penderfynwyd gohirio rhoi ystyriaeth i'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 31C170D – Cais llawn i Godi 17 o anheddau (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely ac 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

Adroddwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod safle'r cais wedi'i leoli tu allan i'r ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll yn y Cynllun Datblygu, er bod y safle'n ffinio â'r ffin hon, felly cafodd y cais ei hysbysebu fel un sy'n tynnu'n groes i'r Cynllun Datblygu. Mae dau o'r Aelodau Lleol wedi gofyn hefyd i'r Pwyllgor wneud y penderfyniad ar y cais. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 11 Mai, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais a digwyddodd yr ymweliad safle ar 18 Mai, 2016.

Anerchodd Mr Gwynne E. Owen, Siaradwr Cyhoeddus, y Pwyllgor fel un oedd yn gwrthwynebu'r cais a chyfeiriodd at ffotograffau a oedd wedi'u cynnwys fel rhan o'r sylwadau a wnaed ar y cais, sy'n dangos y tagfeydd o ran parcio a thraffig yn ardal Ffordd Penmynydd – mae'r problemau hyn yn arbennig o ddrwg ar y penwythnos sy'n codi materion ynghylch diogelwch y briffordd. Mae'r ffordd yn beryglus a gallai ddweud hynny o'i brofiad ei hun. Mae'r diffyg gwelededd ar gornel y gyffordd yn beryglus. Mae palmant o gornel y bont mewn fersiwn flaenorol o'r cais wedi cael ei dynnu allan erbyn hyn. Cyfeiriodd Mr Owen at y ddogfen Polisi Cynllunio Cymru sy'n egluro cyfrifoldeb y Cyngor mewn perthynas â diogelwch y ffordd, ac nid yw adroddiad y Swyddog yn cyfeirio ati. Pryder arall i breswylwyr yr eiddo cyfagos yw llifogydd; mae preswylwyr yr eiddo ar Lôn Dyfnia wedi profi dŵr yn dod i mewn i'w cartrefi ddwywaith. Cynigir ffos gerrig yn y cais diweddaraf ond nid yw'r cais yn sôn ai'r datblygwyr ynteu'r trethdalwr fyddai'n gyfrifol am ei chynnal a'i chadw.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Mr Owen ynghylch perchnogaeth y tir a fydd yn cynnwys y ffos gerrig a fwriedir. Dywedodd Mr Gwynne Owen ei fod ar ddeall, ond nid oedd yn hollol sicr, fod y caeau tu hwnt yn perthyn i berchennog y datblygiad a bod hynny hefyd yn destun pryder yn nhermau datblygiad pellach posib yn y dyfodol. Dywedodd Mr Owen ei bod yn briodol cymryd ymagwedd holistaidd yn y cyswllt hwn gan gofio'r posibilrwydd o ddatblygiadau ychwanegol yn yr ardal a'i effeithiau.

Siaradodd Mr Rhys Davies, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd ei bod yn bwysig nodi y bydd y mynediad i'r datblygiad yn digwydd oddi ar Lôn Dyfnia ac nid o Lôn Penmynydd. Fel rhan o'r cais, cynigir gwneud gwelliannau i Lôn Penmynydd gan gynnwys adeiladu troedffordd, er nad yw'r datblygwr yn ystyried bod hyn yn angenrheidiol gan nad yw'r mynediad i'r datblygiad o Lôn Penmynydd. Mae'r datblygwr wedi cyfaddawdu ar hyn. Mae wedi treulio dros flwyddyn yn llunio'r cais ac mae'r cais wedi bod yn destun trafodaethau helaeth gyda swyddogion ynglŷn â materion priffyrdd a draenio, sydd wedi arwain at welliannau pendant ar gost y datblygwr. Mae'r cynllun yn cynnig ffos gerrig yn y cae i'r gogledd o'r safle datblygu lle bydd yno danc i ddelio â dŵr wyneb o'r datblygiad. Gan gymryd y safle datblygu yn ei gyfanrwydd mae'r dwysedd yn llai na 30 uned yr hectar sy'n dderbyniol o safbwynt polisi ac o gymharu â datblygiadau gerllaw. Bydd yn cynnig cymysgedd o anheddau i bobl Llanfair ac mae rhestr aros am anheddau yno yn enwedig ymysg pobl ifanc.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Mr Rhys Davies ynglŷn â manylion y cynllun draenio ar gyfer y datblygiad, ac yn benodol gosodiad y tanc dal dŵr arfaethedig a'i gapasiti i fedru gwasanaethu'r 17 annedd newydd petai llifogydd.

Dywedodd Mr Rhys Davies fod cynllun draenio manwl wedi'i gynnwys fel rhan o'r cais. Bydd dŵr yn y pen draw yn draenio i gylfat i'r A55. I ddechrau, bydd yn draenio i gae tua'r de o Hen Lôn Dyfnia lle bydd y tanc wedi'i leoli. Petai'r tanc dal dŵr yn mynd yn llawn h.y. mewn tywydd eithafol, gallai gerddi'r anheddau arfaethedig ddal dŵr at ddyfnder o hyd at ½ troedfedd – a hynny pan fo popeth arall wedi methu. Nid oes capasiti yn y cylfat sy'n llifo tuag at Lanfair, felly dyma pam y defnyddir y cylfat sy'n llifo yng nghyfeiriad yr A55. Bydd gan y tanc gapasiti o fil o litrau. Mae ymgynghorydd yn darparu cyngor mewn perthynas â materion draenio. Ymhellach i hyn, mae Swyddogion yr Awdurdod wedi mynnu bod y cynllun draenio yn ddigonol ac mae'r materion wedi cael eu trafod yn drylwyr ac yn fanwl.

Fe wnaeth y Cynghorwyr R. Meirion Jones, Alun Mummery a Jim Evans oll annerch y Pwyllgor fel Aelodau Lleol a daethant â'r ystyriaethau a ganlyn i sylw'r Pwyllgor:

- Mai diben rheolau cynllunio yw cynorthwyo gyda chynllunio cymunedau felly'r egwyddor sylfaenol yw lles y gymuned ac nid lles yr unigolyn neu'r datblygwr. Nid yw dull y datblygwr yn yr achos hwn wedi cyd-fynd â'r egwyddor hon, a'r teimlad yw ei fod wedi gwneud y newidiadau i'r cynllun dim ond er mwyn cael caniatâd ac mai hynny oedd y cymhelliant pennaf.
- Mae apêl wedi'i chyflwyno cyn yr adeg y byddai'r Pwyllgor yn ystyried y cais. Ni ddylai'r Pwyllgor deimlo dan bwysau i gymeradwyo'r cais.
- Y prif faterion yw anesmwythyd y preswylwyr; y goblygiadau i ddiogelwch y ffordd, pryderon am ddraenio a dwysedd y datblygiad arfaethedig. Mae'r ffyrdd yn Lôn Penmynydd a Lôn Dyfnia yn broblemus ac felly hefyd y gyffordd; mae'r droedffordd newydd arfaethedig yn fyrrach ac yn gulach; nid oes sicrwydd y bydd y cynlluniau draenio diweddaraf yn llwyddiannus ac mae'n anodd cael unrhyw ffydd ynddynt. Mae adroddiad y Swyddog yn nodi y byddai disgwyl i'r safle gynnwys 12 ac nid 17 o unedau a byddai modd gwrthod y cais yn llwyr ar sail y dwysedd.
- Mae Cadnant Planning yn dwyn sylw ym mharagraff 1.11 at y ffaith y bydd y trefniant yn cael ei ddisgrifio i ddarparu brynwyr fel eu bod yn ymwybodol o'r posibilrwydd o lifogydd bas yn eu gerddi petai hi'n glawio'n eithafol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r prif faterion gyda'r cais hwn yw egwyddor y datblygiad, pa mor dderbyniol yw'r cynllun cyfredol i godi 17 o anheddau o ran dyluniad a threfniant ynghyd â'r materion priffyrdd a draenio. Mae egwyddor y datblygiad wedi cael ei dderbyn gan fod caniatâd cynllunio amlinellol wedi'i gymeradwyo'n flaenorol i godi 11 o anheddau ac mae safle'r cais oddi mewn i ffin ddiffiniedig y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Mae safle'r cais hefyd wedi'i amgylchynu gan dai eraill yn yr ardal. Er bod y cynnig am 17 uned sy'n uwch na'r 12 uned y byddai disgwyl i'r safle eu cynnwys, nid yw'n annhebyg i ddatblygiadau eraill yn y cyffiniau. Yn fwy na hyn, nid oes gan y Cyngor gyflenwad gwerth 5 mlynedd o dir ar gyfer tai ar hyn o bryd; bydd y cynllun dan sylw yn cyfrannu tuag at gwrdd â'r rheidrwydd hwn a bydd hefyd yn darparu tai fforddiadwy y mae gwir angen amdanynt mewn lleoliad cynaliadwy ar ymyl un o'r pentrefi mwyaf ar yr ynys. Mae'r swyddogion yn fodlon, er gwaethaf y ffaith fod y cynllun yn ceisio cyflawni nifer uwch na'r disgwyl o unedau, ei fod ar ôl pwyso a mesur yn dderbyniol. Mae pryderon a fynegwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd ynglŷn â'r cynnig fel ei cyflwynwyd yn wreiddiol wedi cael eu datrys bellach yn y cynllun diwygiedig, ac mae'r swyddogion priffyrdd yn fodlon gyda hynny. Mae trafodaethau helaeth wedi digwydd ynghylch materion draenio ac mae Swyddogion Draenio'r Cyngor erbyn hyn yn tybio bod y ddarpariaeth ddraenio yn dderbyniol. Mae cryn waith wedi digwydd o ran edrych dros y cynlluniau ac mae'r swyddogion proffesiynol arbenigol wedi rhoi sicrwydd eu bod yn dderbyniol. Mae'r adroddiad yn dyfynnu Polisi Cynllunio Cymru fel un o'r prif ddogfennau cynllunio y cyfeiriwyd ati wrth ystyried y cais. Dywedodd y Swyddog fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl ar sail diffyg penderfyniad ac o ganlyniad i newidiadau deddfwriaethol bydd gweithdrefn awdurdodaeth ddeuol yn para am gyfnod o 4 wythnos, ac yn ystod y cyfnod hwnnw gall yr awdurdod cynllunio dal wneud penderfyniad ar y cais. Cadarnhaodd y Swyddog fod yr Awdurdod dal o fewn y ffenestr amser hon. Mae'r Swyddogion yn argymhell yn gryf bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Petai'r cais yn mynd ymlaen i apêl, mae'r Swyddogion o'r farn y byddai'n anodd cyflwyno dadl yn erbyn y datblygiad o ystyried y dystiolaeth sydd ar gael. Byddai'n rhaid i'r Pwyllgor seilio ei benderfyniad i wrthod ar ddadl gynllunio gadarn. Yn yr un modd, petai'r Pwyllgor yn gwrthod y cais am resymau dwysedd, byddai'n rhaid iddo ddangos y byddai dwysedd y datblygiad wirioneddol yn arwain at niwed.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd fod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt Priffyrdd a bod y cynllun hefyd yn cynnig gwelliannau sylweddol i'r rhwydwaith priffyrdd. Nid yw'r droedffordd yn mynd mor bell ag ydoedd yn wreiddiol oherwydd ni fydd y defnydd o'r safle yn ymestyn i Ffordd Penmynydd. Ystyrir bod y trefniadau mynediad yn dderbyniol hefyd.

Ar ôl ystyried y wybodaeth a gyflwynwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac ar lafar gan y Siaradwyr Cyhoeddus a'r Aelodau Lleol, nododd y Pwyllgor yr hyn a ganlyn:

- Bod ganddo bryderon am effaith y datblygiad o ran dwysedd. Nododd y Pwyllgor fod y bwriad i gael 17 uned yn uwch na nifer yr unedau a ddisgwylir ar gyfer y safle ac roedd o'r farn fod y ffigwr yn ormodol.
- Roedd ganddo bryderon hefyd am effeithiau'r cynllun o ran draenio a pha mor ddigonol yw'r ddarpariaeth ddraenio fel y'i cynigir. Teimlai'r Pwyllgor ei bod yn annerbyniol bod posibilrwydd y byddai'r gerddi dan ddŵr at ddyfnder o ½ troedfedd ar adegau o law eithafol ac roedd yn bryderus am y risg o lifogydd ac effeithiau hynny ar yr eiddo a'u preswylwyr, ynghyd â'r goblygiadau ehangach o fod wedi cymeradwyo'r cynnig.
- Nododd y Pwyllgor fod diffyg eglurder ynghylch capasiti'r tanc dal dŵr ac nid oedd wedi cael digon o sicrwydd fod y trefniadau draenio arfaethedig yn briodol neu'n ddigonol ar gyfer graddfa'r datblygiad a'r tir lle y byddai wedi'i leoli. O ganlyniad nid oedd y Pwyllgor wedi'i ddarbwyllio fod y materion draenio wedi derbyn sylw priodol.
- Roedd gan y Pwyllgor bryderon pellach ynglŷn ag effeithiau'r cynnig ar y briffordd a'r traffig ychwanegol a fyddai'n deillio o'r 17 o dai, ac effeithiau hynny ar ddiogelwch y ffordd mewn ardal lle mae yno eisoes broblemau parcio a thraffig.

Ymhellach, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor bod y swyddogion cynllunio, wrth lunio eu casgliadau a'u hargymhelliad o ganiatáu wedi cael eu harwain gan yr arbenigwyr proffesiynol yn adeiniau Priffyrdd a Draenio'r Cyngor ac mae'r swyddogion o'r ddwy adain honno wedi cadarnhau bod y trefniadau'n dderbyniol o berspectif Priffyrdd a Draenio. Daethpwyd i'r casgliadau hynny dros gyfnod o nifer o fisoedd o drafodaethau. Dylai'r Pwyllgor, os yw'n ystyried gwrthod y cais ar sail y pryderon a fynegwyd fod yn glir nad yw'r swyddogion proffesiynol yn cydsynio â'r farn honno.

Nid oedd unrhyw gefnogaeth i'r cais yn y Pwyllgor ac ni chafwyd cynnig i'w gymeradwyo. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd naw o'r Aelodau hynny a oedd yn bresennol i wrthod y cais. Y rhesymau a roddwyd dros ei wrthod oedd dwysedd y datblygiad, y perygl o lifogydd a'r ffaith nad oedd y Pwyllgor wedi ei berswadio gan y wybodaeth a gyflwynwyd yn dweud bod y trefniadau draenio fel y cawsant eu cynnig, yn addas.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y byddai'r cais, yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, yn cael ei ailgyflwyno i'r cyfarfod y mis nesaf. Petai'r ymgeisydd yn symud ymlaen gyda'r apêl yn y cyfamser, yna mae'n bosib y bydd amserlen yr apêl yn golygu y bydd angen i'r Awdurdod ymateb a byddai'r ymateb hwnnw yn seiliedig ar y penderfyniad a wnaed yn y cyfarfod hwn. Fodd bynnag, petai'r amserlen yn caniatáu, mae'n bosib y bydd modd i'r Pwyllgor ailystyried y cais yn ei gyfarfod ym mis Gorffennaf dan y trefniadau "amser i feddwl".

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoddi i'r Swyddogion y cyfle i baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd am ganiatáu'r cais)

7.2 42C127B/RUR – Cais llawn i godi annedd amaethyddol ynghyd â gosod gwaith trin preifat ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ar adeg ei gyflwyno, roedd person a chanddo gysylltiadau agos gyda'r ymgeisydd yn berthynas agos i "swyddog perthnasol" fel y diffinnir hynny ym mharagraff 4.6.10.2 Cyfansoddiad y Cyngor. Nid yw'r swyddog perthnasol bellach yn gweithio i'r Cyngor. Mae'r cais wedi cael ei sgriwneiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion y paragraff hwnnw. Yn ei gyfarfod ar 29 Gorffennaf, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio'r cais er mwyn ymweld â'r safle ac fe wnaed hynny ar 19 Awst, 2015. Gohiriwyd y drafodaeth ar y cais yn dilyn hynny er mwyn derbyn a rhoi sylw i gyflwyniadau pellach.

Soniodd Kate Barker, Siaradwraig Gyhoeddus a oedd yn gwrthwynebu'r cais, am faint a graddfa'r datblygiad arfaethedig, anghysonderau a chamgymeriadau mewn perthynas â'r cais, ei effaith ar yr ardal o gwmpas tŷ rhestredig Tŷ Fry, a'r ffaith fod lleoliadau eraill, mwy addas ar gael ar y fferm fel ei rhesymau dros wrthod y cais. Cyfeiriodd hefyd at anaddasrwydd yr annedd arfaethedig fel cartref cychwynnol.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad gan Ms Barker pam yr oedd hi o'r farn y dylai'r ymgeisydd gael cartref cyntaf. Dywedodd Ms Barker fod Aelod Lleol wedi cefnogi'r cais fel cartref cyntaf ac, yn ei barn hi, nid oedd hwnnw'n ddisgrifiad cywir o'r cynnig fel y'i cyflwynwyd.

Siaradodd Mr Gwilym Jones, Siaradwr Cyhoeddus o blaid y cynnig fel un a oedd yn hanfodol i ddiogelu dyfodol y fferm fel menter deuluol y mae ef yn helpu i'w rhedeg mewn partneriaeth â'i rieni. Mae pris y tai yn y pentref yn rhy ddrud iddo ac mae'n hanfodol ei fod ef a'i wraig yn byw ar y fferm er mwyn gofalu am, a goruchwylio'r stoc. Mae'r cais yn cydymffurfio gyda'r polisïau cenedlaethol a lleol sy'n berthnasol i anheddau o'r fath ac mae ymgynghorydd amaethyddol annibynnol y Cyngor wedi derbyn bod ei hangen. Bydd amod ar yr annedd yn cyfyngu ar bwy all fyw ynnddi ac yn cysylltu ei defnydd yn uniongyrchol â'r fferm. Ystyriwyd nifer o safleoedd ar gyfer lleoli'r cais ond roedd yr opsiynau'n gyfyngedig oherwydd bod y parc a'r gerddi yn Tŷ Fry mor agos. Credir bod safle'r cais fel y caiff ei gynnig yn addas oherwydd mae 400m i ffwrdd o dŷ rhestredig Tŷ Fry, ac nid oes modd ei weld o'r adeilad ei hun. Mae'r cynnig wedi cael ei ystyried yn ofalus, mae'n rhesymol a byddai'n darparu cartref ar gyfer y genhedlaeth nesaf o ffermwyr Cymreig. Holodd y Pwyllgor Mr Jones ynghylch maint a lleoliad yr annedd arfaethedig. Cadarnhaodd Mr Jones bod y cynnig yn y lleoliad mwyaf addas sydd ar gael a'i fod o ran maint yn 180 metr sgwâr sy'n cydymffurfio gyda'r canllawiau ar gyfer anheddau amaethyddol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod gwrthwynebiad pellach wedi dod i law ers ysgrifennu'r adroddiad yn dwyn sylw at y ffaith bod annedd ddeulawr ar gael ar blot cyfagos sy'n golygu nad oes angen y datblygiad arfaethedig ac, yn ogystal, bod plotiau mwy addas ar gael ar y fferm. Dywedodd y Swyddog mai'r materion allweddol yw a ydyw menter wledig yn cyfiawnhau'r llety preswyl a gynigir yng nghyd-destun polisïau cynllunio cenedlaethol a lleol ac a fyddai'n niweidio'r ardal o gwmpas yr Adeilad Rhestredig a'r Parc a'r Ardd Hanesyddol. Mae polisïau cenedlaethol a lleol yn nodi dan ba amgylchiadau yr ystyrir bod modd caniatáu cynigion o'r math yma ac maent wedi eu hamlinellu yn yr adroddiad ysgrifenedig. Yn NCT 6, nodir yr eithriadau y gellir eu gwneud i'r rhagdybiaeth gyffredinol yn erbyn datblygiadau preswyl yn y cefn gwlad gan gynnwys achosion lle mae rheolaeth busnes fferm am gael ei drosglwyddo i berson sy'n fengach na'r gweithiwr gwreiddiol. Mae ymgynghorydd amaethyddol annibynnol y Cyngor wedi derbyn bod y meini prawf eithrio a nodir yn NCT 6 wedi cael eu bodloni yn yr achos hwn a bod y cynnig hefyd yn cwrdd â'r profion ariannol a'r profion cynllunio arferol eraill sydd wedi eu cynnwys yn NCT 6 a bod y fenter yn ariannol gadarn a bod y fynedfa a lleoliad a dyluniad yr annedd fenter arfaethedig yn dderbyniol. O ran yr effaith ar adeilad rhestredig a

gerddi hanesyddol Tŷ Fry, mae'r Swyddog o'r farn bod yr annedd arfaethedig yn ddigon pell ac wedi ei wahanu'n ffisegol oddi wrth yr adeilad rhestredig gyda hynny'n sicrhau bod yr adeilad a'r ardal o'u gwmpas yn cael eu diogelu. Er y bydd yr annedd arfaethedig yn nodwedd yn y dirwedd, ni fydd yn cael mwy o effaith na'r adeiladau eraill sydd yn y cyffiniau'n barod a dros amser, byddai'n ymdoddi i'r ardal o'i gwmpas heb ymddangos yn nodwedd anghydnaws neu or-amlwg a fyddai'n achosi niwed annerbyniol.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad o'r amod meddiannu a'i hyd a phwysleisiodd bwysigrwydd sicrhau bod yr adeilad arfaethedig ar gael i gwrdd â'r angen ffermio cyhyd ag y bydd fferm Tŷ Fry'n parhau i fod yn hyfyw fel menter wledig. Cadarnhaodd y Swyddog bod yr amodau'n mynd ochr yn ochr â'r caniatâd cynllunio ac y byddant yn berthnasol iddo am byth neu hyd oni fydd y Cyngor yn derbyn cais i ollwng yr amod penodol hwnnw. Ymhellach, cynigir cytundeb adran 106 yn yr achos hwn a fydd hefyd yn amod am oes oni bai y derbynnir cais i'w ollwng neu ei ddiwygio. Pe ceid cais o'r fath yn y dyfodol, yna byddai'n rhaid ailystyried y sefyllfa bryd hynny.

Roedd mwyafrif Aelodau'r Pwyllgor o blaid y cynnig fel un a oedd yn hanfodol i lwyddiant parhaus y fenter ffermio ac fel un a oedd yn dderbyniol o ran ei ddyluniad a'i lleoliad. Cynigiodd y Cynghorydd W. T. Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Roedd y Cynghorwyr Victor Hughes a Lewis Davies, er yn cefnogi busnes fferm a'i ffyniant parhaus, ag amheuan ynghylch lleoliad yr annedd arfaethedig oherwydd ei fod yn y cefn gwlad agored ac o'r herwydd, yn agored i'w ddehongli fel nodwedd ynysig ac anghydnaws yn y dirwedd a hynny'n groes i ddarpariaethau Polisi 53. Cyfeiriodd y Cynghorydd Victor Hughes at adroddiadau a gyhoeddwyd gan ymgynghorwyr amaethyddol annibynnol Reading a roes gyngor i'r Awdurdod pan godwyd materion penodol mewn perthynas â'r cais. Roedd y Cynghorwyr Victor Hughes a Lewis Davies ill dau o'r farn y gellid lleoli'r cynnig mewn lleoliad gwell yn agosach at Fferm Tŷ Fry ac am y rheswm hwnnw, cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgynghoriad gyda'r ymgynghorwyr amaethyddol annibynnol wedi datblygu ac esblygu dros gyfnod o fisoedd ac yn ystod y cyfnod hwnnw, cyhoeddwyd adroddiadau lle yr oedd yr ymgynghorwyr yn gofyn cwestiynau ac yn codi pwyntiau ac roedd y Swyddogion wedi ymateb iddynt. O ran polisi, nid yw Polisi 53 yn caniatáu datblygiadau yn y cefn gwlad ac eithrio mewn amgylchiadau lle gellir dangos fod datblygiad o'r fath yn angenrheidiol i lwyddiant parhaus menter wledig. Mae swyddogion wedi asesu lleoliad y datblygiad arfaethedig ac wedi ystyried a oes opsiynau eraill ar gael ac maent yn fodlon nad oes modd cwrdd ag anghenion busnes y fferm mewn unrhyw ffordd arall. Po agosaf yw'r datblygiad at adeilad rhestredig a gerddi Tŷ Fry, mwyaf yn y byd yw'r effaith bosibl ar y nodweddion hynny. O ran lleoliad yr annedd arfaethedig, mae'r Swyddogion yn fodlon bod cydbwysedd wedi ei sicrhau rhwng cwrdd ag anghenion y fenter wledig a sicrhau cadwraeth yr adeilad rhestredig a'r gerddi cysylltiedig.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cafodd y cynnig i ganiatáu'r cais ei gario.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y swyddog ar yr amod y gweithredir ar ymrwymiad dan Adran 106 Deddf Cynllunio Gwlad a Thref 1990 (fel y'i diwygiwyd) yn cynnwys y darpariaethau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol hefyd ar yr amodau cynllunio a restrir ynddynt.

7.3 45C432C – Cais llawn i godi dwy annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Graig Fawr, Dwyran

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 11 Mai, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 18 Mai, 2016.

Dywedodd Sam Kennelley, Siaradwraig Gyhoeddus, ei bod hi a deugain o bobl eraill yn lleol yn gwrthwynebu'r cais am y rheswm nad yw'n cydweddu â'r ardal o'i gwmpas oherwydd ei faint, ei ddyluniad a'i osodiad; oherwydd ei raddfa ac effaith hynny; colli preifatrwydd ac edrych dros y byngalo gyferbyn; materion yn ymwneud â diogelwch ffyrdd; perygl o lifogydd ac oherwydd nad oes angen amlwg am y datblygiad yn lleol.

Siaradodd Mr Dafydd Jones, Siaradwr Cyhoeddus, o blaid y cais a dywedodd bod y cais wedi'i gyflwyno wedi i gais gan yr ymgeisydd am ddau set o dai pâr gael ei gymeradwyo ym mis Medi 2013, oherwydd addasrwydd y safle datblygu cyfagos fel safle mewnlenni dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol. Rhoddwyd ystyriaeth i ddiogelwch trigolion lleol ac fel rhan o'r datblygiad, ac ar gost y datblygwr, fe wnaed gwelliannau drwy gynnwys troedffordd newydd i gerddwyr i ffrynt y safle sy'n wynebu'n uniongyrchol ar Lôn Fain. Bydd y fynedfa a gymeradwywyd i'r briffordd gyhoeddus yn cael ei defnyddio fel rhan o'r datblygiad newydd er mwyn gostwng nifer y mynedfeydd i gerbydau o'r safle yn uniongyrchol i Lôn Fain – ni fydd unrhyw fynedfa newydd yn cael ei darparu fel rhan o'r cais. Nid yw'r safle wedi'i leoli mewn parth llifogydd a bydd yr holl ddŵr wyneb yn cael ei ddal yn safle'r datblygiad. Mae yna nifer o fathau o dai ar hyd Lôn Fain ac nid oes unrhyw gymeriad lleol i'r anheddau yn yr ardal hon. Mae'r tai pâr fforddiadwy a godwyd yn ddiweddar ac y sonnir amdanynt uchod eisoes wedi cael eu gwerthu gyda hynny'n profi bod angen am y math yma o annedd yn yr ardal. Nid oes unrhyw resymau cynllunio dilys dros wrthod y cais.

Holodd y Pwyllgor Mr Jones am y dull a fabwysiadwyd gan y datblygwr ac o ystyried cynllun y safle pam nad oedd y cais ar gyfer stad, a fyddai wedi sicrhau cyfran o dai fforddiadwy. Dywedodd Mr Dafydd Jones mai'r cyngor a gafwyd oedd mai'r dull hwn oedd y ffordd orau o ran y cynnig yn bodloni gofynion mewnlenni Polisi 50. Mae unrhyw gais am ddatblygiad pellach yn fater i'r datblygwr.

Safodd y Cyngorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor er mwyn siarad yn ei chapasiti fel Aelod Lleol am y cais. Cadeiriodd y Cyngorydd Richard Owain Jones, Is-Gadeirydd, weddill y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais.

Dywedodd y Cyngorydd Ann Griffith bod pryderon yn lleol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig oherwydd bod dŵr wyneb yn sefyll ar safle'r cais a'r risg o lifogydd – dioddefodd yr ardal hon lifogydd o ganlyniad i'r glaw trwm dros y Nadolig. Mae yna gwestiynau am ddigonolrwydd yr isadeiledd a'i allu i ddelio â mwy o dai. Mae'r datblygiad arfaethedig, o ran graddfa a dyluniad, yn wahanol i'r tai cyfagos ac mae Lôn Fain yn ffordd sengl, gul lle mae parcio eisoes yn broblem. Nododd y Cyngorydd Griffith, yn ei barn hi, nad oedd angen y datblygiad hwn gan fod eiddo sydd eisoes yn bodoli ar werth yn y pentref. Mae'r datblygwr yn dymuno nodi ei fod yn cyflogi pobl lleol ac yn gwneud defnydd o ddeunyddiau lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y materion cynllunio allweddol yn ymwneud â chydymffurfiaeth y cynnig â pholisi, ei effaith ar eiddo cyfagos a'r ardal gyfagos a diogelwch priffyrdd. Diffinnir Dwyran fel anheddiad rhestredig o dan Bolisi 50 o Gynllun Lleol Ynys Môn a gan ei fod wedi'i leoli ger anheddau preswyl a gyferbyn ag eiddo preswyl, ystyrir y cais yn dderbyniol fel cais mewnlenni o dan ddarpariaethau Polisi 50 sy'n caniatáu ceisiadau plot sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad. Ni ystyrir y bydd y cynnig yn niweidio amwynder deiliaid yr eiddo cyfagos nac yn cael effaith niweidiol ar yr ardaloedd cyfagos nac ar ddiogelwch priffyrdd. Mewn ymateb i gwestiwn am bryderon lleol am lifogydd, dywedodd y Swyddog y gallai gadarnhau bod Adran Ddraenio'r Cyngor yn ystyried y manylion draeniad yn dderbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar dderbyn manylion draeniad boddhaol mewn perthynas â'r ffos gerrig arfaethedig a'r amodau cynllunio a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

Ni ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

Ni ystyriwyd unrhyw rai gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 23C334 – Cais llawn i godi annedd, creu mynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir ger Tŷ Newydd, Maenaddwyn

Dynodwyd y cais hwn fel cais 12.4 ar yr agenda ond fe'i ystyriwyd o dan yr adran hon gan fod y cais yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol fel y diffinnir gan Gyfansoddiad y Cyngor ac o ganlyniad fe'i cyflwynir i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gyfer ei benderfynu. Mae'r cais cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â pharagraff 4.6.10.4 o'r Cyfansoddiad.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir safle'r cais yn blot mewnlenni clir a'i fod felly'n dderbyniol o ran cydymffurfiaeth â gofynion Polisi 50. Mae digon o bellter rhwng y cynnig arfaethedig ac eiddo presennol fel na achosir niwed i amwynder deiliaid yr eiddo hynny.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhellion y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 11C567A – Cais llawn i godi dau dŷ pâr ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Cafwyd cais gan y Cynghorydd W.T.Hughes, un o'r Aelodau Lleol, am ymweliad safle fel bod yr Aelodau yn gallu cael gwell dealltwriaeth o'r pryderon lleol mewn perthynas â pharcio a gor-ddatblygu. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Gofynnodd Mr David Rothwell, a oedd wedi'i gofrestru i annerch y Pwyllgor fel Siaradwr Cyhoeddus ar y cais hwn, a allai fanteisio ar y cyfle i wneud hynny yn y cyfarfod hwn gan ei fod wedi teithio'n benodol i'r diben hwnnw.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, petai Mr Rothwell yn penderfynu siarad yn y cyfarfod hwn, y byddai'n gwneud hynny unol â'r ddarpariaeth Siarad Cyhoeddus yng Nghyfansoddiad y Cyngor, sef y bydd yn ildio'r cyfle i wneud hynny pan fydd y cais yn cael ei ail gyflwyno i'r Pwyllgor yn y cyfarfod nesaf.

Siaradodd Mr David Rothwell o blaid y cais a dywedodd bod y cais yn cael ei yrru'n bennaf gan anghenion teuluol a bod y tŷ ar gyfer ei ferch a fydd yn priodi dyn ifanc o Amlwch. Byddai'r datblygiad yn ei galluogi i gael cartref am bris rhesymol. Bydd y deunyddiau ar gyfer y datblygiad yn cael eu prynu'n lleol ac yn amodol ar gymeradwyaeth, bydd contractwyr Cymreig yn cael eu defnyddio. Mae gan y safle ganiatâd ar gyfer annedd sengl tair ystafell wely ac nid yw'r cais yn addasiad sylweddol o hynny o ran siâp, maint na ffurf ond y cynnig yw rhannu'r eiddo er mwyn darparu annedd i'w ferch gyda'r ail annedd i gael ei werthu am bris y farchnad. Mae dau le parcio wedi eu clustnodi ar gyfer pob eiddo sy'n bodloni polisi'r llywodraeth. Dywedodd Mr Rothwell ei fod wedi bwriadu ysgrifennu at y trigolion lleol er mwyn cadarnhau'r cynnig ac er mwyn tynnu sylw at y ffaith y byddai ar gael am sgwrs o ran lleihau'r effaith yn ystod y gwaith adeiladu gan gynnwys darparu lle parcio ar gyfer cerbydau gweithgynhyrchu.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â chais Aelod Lleol a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.2 19LPA37E – Cais llawn i osod ffens ddiogelwch newydd y tu ôl i'r wal derfyn ar hyd Ffordd Ynys Lawd ym Mloc Cybi, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd W.T.Hughes.

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

12.3 19C845J/VAR – Cais dan Adran 73 i amrywio amod (01) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 19C845E (lleoli tŷ clwb) er mwyn caniatáu estyniad i'r cyfnod pryd gellir lleoli'r tŷ clwb yn Hotspurs Caergybi, Caergybi

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir sy'n berchen i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

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

12.4 23C334 – Cais llawn i godi annedd, creu mynedfa i gerbydau a gosod tanc septig ar dir ger Tŷ Newydd, Maenaddwyn

Cyfeiriwch at eitem 11 uchod.

12.5 30C302M – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi bloc o fflatiau (36 o fflatiau) yn ei le yng Ngwesty Plas Glanrafon, Benllech

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid ymweld â'r safle arfaethedig oherwydd y pryderon am faterion parcio ac oherwydd materion amwynder. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd ymgymryd ag ymweliad safle am y rheswm a roddwyd.

12.6 39C176C – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r annedd ynghyd â dymchwel y garej a chodi garej newydd gyda fflat hunangynhwysol uwch ei phen yn y Gogarth, Ffordd Cadnant, Porthaethwy

Cyflwynir y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Gan ddatgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais hwn, tynnodd Mr John Alwyn P. Rowlands, Swyddog Priffyrdd allan o'r cyfarfod ar gyfer y broses ystyried a phenderfynu ar y cais.

Dywedodd Mr Peter Caldicott, Siaradwr Cyhoeddus a gwrthwynebydd i'r cais, fod y prif bryderon yn ymwneud â'r tir yng Ngogarth. Mae holl ardal y dreif yn cynnwys ardal y garej arfaethedig ac mae'r allt serth islaw yn allt sgri ansefydlog sy'n sawl metr o ddyfnder gyda haen denau o goncrid a tharmac ar y top. Mae wedi methu heb fod llwythi arni o gwbl. Mae'n hanfodol bwysig bod ymchwiliad daear yn cael ei gyflawni gan awdurdod perthnasol er mwyn sefydlu cyflwr y tir a pha waith sydd angen ei wneud er mwyn sicrhau diogelwch y safle cyn, yn ystod ac ar ôl y gwaith adeiladu. Y canlyniad mwyaf eithafol fyddai, petai hi'n ddiwrnod glawog iawn, gallai'r tir o dan y garej symud a gallai'r tir cyfagos lithro i alwr yr allt serth i Ffordd Cadnant gan achosi canlyniadau difrifol. Dywedodd Mr Caldicott ei fod yn bryderus nad oedd y mater yn cael ei ddiogelu yn ei erbyn yn ddigonol gan y trefniadau presennol.

Dywedodd y Cynghorydd R. Meirion Jones, Aelod Lleol, ei fod wedi galw'r cais gwreiddiol i mewn am nifer o wahanol resymau. Mae'r ceisiadau cynllunio wedi newid yn ystod y misoedd diwethaf. Mae gan Gogarth hanes o ran materion cynllunio. Adeiladwyd Gogarth y tu allan i'r llinell adeiladu ac fe'i ystyriwyd gan arolygydd 1992 fel rhywbeth a oedd eisoes yn amlwg. Mae'r CDU na chafodd ei fabwysiadu yn ei osod y tu mewn i'r ardal ddatblygu. Mae'r ardal hon yn un o bwysigrwydd amgylcheddol sydd angen ei thrin mewn modd sensitif. Mae pedair ffenestr dormer i'w cwestiynu; bydd mynediad cerbydau ar hyd Lôn Las yn cael ei waethygu ac mae parcio a throi yn broblemus. Ailadroddodd y Cynghorydd Meirion Jones bryderon y Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â diogelwch safle'r cais a dywedodd bod y mater o ymsuddiant yn broblem go iawn. Petai unrhyw fath o dirlithriad yn digwydd byddai'n debygol o redeg i lawr i Ffordd Cadnant. Efallai na ystyrir hyn yn fater cynllunio ond mae'n rhywbeth sydd angen tynnu sylw ato.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y disgrifiad o'r cais wedi newid ers hynny ac nad yw bellach yn cynnwys fflat annibynnol fel rhan o'r cynnig. Mae diogelwch y safle'n cael ei lywodraethu gan ddeddfwriaeth rheoli adeiladu ar wahân ac fel rhan o'r broses bydd angen arddangos bod y tir yn addas i allu dygymod â'r gwaith adeiladu. Mae'r Swyddogion yn fodlon bod y cynnig yn dderbyniol o ran dyluniad ac y gall y safle ddygymod â'r cais heb orddatblygu'r safle a niweidio cymeriad yr ardal nac amwynder yr eiddo cyfagos. Yn dilyn cyfarfod â Swyddogion Priffyrdd, cynigir y dylid cysylltu cynllun rheoli traffig i unrhyw ganiatâd cynllunio a roddir.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais gan ei fod ar gyfer estyniad i'r hyn sydd eisoes yn bodoli ac fe eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn amodol ar yr amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a'r ychwanegiad o amod mewn perthynas â chynllun rheoli traffig.

12.7 46C499A – Cais llawn i newid defnydd rhan o'r annedd i fod yn llety Gwely a Brechwast, gwaith addasu ac estyniadau sy'n cynnwys balconi, dymchwel y garej a chodi garej newydd yn ei lle yn Fron y Graig, Ravenspoint Road, Bae Trearddur

Cyflwynir y cais i'r pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi'i alw i mewn gan Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid ymweld â safle'r cais o ganlyniad i effeithiau posibl y datblygiad ar eiddo cyfagos.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad yw'r addasiadau sydd wedi'u cynnig yn sylweddol a does dim sylwadau wedi'u gwneud yn lleol. Ystyrir y newid defnydd yn dderbyniol ac ni fydd yn effeithio ar gymeriad yr ardal leol na'r eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid ei wrthod. Dywedodd y Swyddog bod sefydliad Gwely a Brechwast yn bodoli ymhellach i fyny'r ffordd.

Tynnodd y Cynghorydd Lewis Davies ei gais am ymweliad safle yn ôl.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid derbyn y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Raymond Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag adroddiad y Swyddog yn amodol ar yr amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

13 MATERION ERAILL

13.1 28C116U – Cais o dan Adran 73A i amrywio rhag-amodau (05) samplau o ddefnyddiau toi, (06) disgrifiadau masnachol o ddeunyddiau gorffen, (11) ffordd y stad, (12) cynnal a chadw'r fynedfa a ffordd y stad, (13) sŵn, (14) cynllun draenio, (15) systemau draenio cynaliadwy ar benderfyniad apêl cyfeirnod APP \6805\A\07\2053627 er mwyn caniatáu ar gyfer eu rhyddhau ar ôl dechrau'r gwaith ar y safle, ynghyd â dileu amod (16) tai fforddiadwy yng Nghanolfan Arddio Maelog, Llanfaelog

Cynghorwyd y Pwyllgor bod apêl wedi'i gyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio yn erbyn penderfyniad yr Awdurdod Cynllunio Lleol dyddiedig 8 Mawrth, 2016 yn gwrthod cais cyfeirnod 28C116U yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

**Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd**