

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Nicola Roberts
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio Arweinydd y Tîm Rheoli Datblygu (NJ) (ar gyfer cais 7.3 yn unig) Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorydd W T Hughes
HEFYD YN BRESENNOL	Y Cynghorwyr R.G.Parry, OBE, FRAGS (ceisiadau 7.2 & 12.1), Dylan Rees (cais 7.2), Y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio), Y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, MBE

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriad am absenoldeb a nodir uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb isod:

Gwnaeth y Cynghorydd Richard Owain ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1

Gwnaeth y Cynghorydd Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas ag eitem 7.2 ond dywedodd y byddai'n siarad ar y mater fel Aelod Lleol.

Gwnaeth y Cynghorydd Victor Hughes ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 7.3 a dywedodd ei fod wedi derbyn cyngor gan Adran Gyfreithiol y Cyngor a chan Swyddfa Ombwdsmon Gwasanaethau Cyhoeddus Cymru yn dweud ei bod yn briodol iddo gymryd rhan yn y mater hwn.

Gwnaeth y Prif Swyddog Cynllunio ddatganiad o ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.3

3 COFNODION CYFARFOD 7 RHAGFYR, 2016

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod diwethaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 7 Rhagfyr 2016 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir yn amodol ar y newidiadau isod mewn perthynas â chais 7.2 –

- Bod y Cynghorydd Ann Griffith wedi sefyll i lawr fel Cadeirydd ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais a'i bod wedi annerch y cyfarfod ar y mater hwn fel Aelod Lleol yn unig.
- Mewn perthynas â'r sylwadau yr oedd wedi eu gwneud fel Aelod Lleol, yr hyn a ddywedodd oedd bod y tir o gwmpas y safle dan ddŵr ac fel môr ond nad oedd y ffermdy na'r lôn at y fferm na'r cae penodol hwnnw yn dioddef llifogydd.

4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion y cyfarfod o'r ymweliadau â safleoedd a gynhaliwyd ar 21 Rhagfyr, 2016.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwr Cyhoeddus mewn perthynas â chais 7.2

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C310B/EIA/RE – 20C310B / EIA / RE - Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW, ynghyd ag offer cysylltiedig, seilwaith a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd Richard Owain Jones allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog fel y gellir asesu'r wybodaeth bellach a dderbyniwyd gan yr Asiant.

6.2 23C280F – Cais ôl-weithredol am sied amaethyddol a pharlwr godro, ynghyd â chreu pwll slyri a datblygiad cysylltiedig yn Plas Llanfihangel, Capel Coch

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

6.3 25C242 – Cadw pwll, ynghyd â gwaith draenio yn Tyn Cae, Coedana, Llannerch-y-medd

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y swyddog hyd oni cheir rhagor o fanylion i gefnogi'r cais.

6.4 34C304K/1/EIA/ECON - Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianeg newydd, maes parcio, ardal chwarae i blant a gwaith cysylltiedig ac am ganiatâd cynllunio amlinellol gyda rhai materion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer datblygiad preswyl o 157 o anheddau, gwesty a chyfleuster bwyd a diod, ynghyd â maes parcio cysylltiedig a gwaith ar dir yng Ngholeg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni

Oherwydd maint a chyd-destun y cynnig, penderfyniad ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6.5 45C468 - Cais llawn i addasu adeilad allanol yn annedd, adeiladu mynedfa i gerbydau, gosod gwaith trin carthion ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecolegol yn Bodrida Bach, Brynsiencyn

Penderfynwyd gohirio'r drafodaeth ar y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd materion sy'n parhau i fod angen sylw.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 15C30H/FR – Cais llawn i newid defnydd a wneir o dir amaethyddol i ymestyn y parc carafanau presennol i leoli 14 o garafanau teithiol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm & Camping, Malltraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a chynhaliwyd yr ymweliad hwnnw ar 16 Tachwedd, 2016. Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddogion am y rhesymau nad oedd y Pwyllgor o'r farn bod y risg llifogydd ar lefel sy'n golygu na fedrir cefnogi'r cais ac na fydd ychwaith yn cael effaith andwyol ar ecoleg Cors Ddyga.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais er mwyn siarad fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd Richard Owain Jones, i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod cais wedi cael ei gyflwyno bellach i'r cais gael ei alw i mewn ac i Weinidogion Cymru wneud penderfyniad arno. O'r herwydd, gwaherddir yn Awdurdod Cynllunio Lleol rhag caniatáu'r cais hyd oni fydd Gweinidogion Cymru wedi penderfynu a ddylid galw'r cais i mewn ai peidio. Roedd hynny'n golygu fod dau opsiwn ar gael i'r Pwyllgor yn ei gyfarfod heddiw – naill ai gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog neu ei ohirio.

Yn siarad fel Aelod Lleol, ailadroddodd y Cynghorydd Ann Griffith y sylwadau a fynegodd yn y cyfarfod diwethaf, sef nad yw safle'r cais wedi cael ei effeithio gan lifogydd, hyd yn oed yn ystod y tywydd gwaethaf, megis y tywydd a gafwyd yn ystod Nadolig, 2015. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried gohirio'r cais hyd oni fyddai canlyniad trafodaethau Gweinidogion Cymru yn hysbys.

Roedd y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith a Nicola Roberts o blaid gwrthod y cais oherwydd pryderon ynghylch llifogydd ac oherwydd eu bod yn tybio y dylai'r Pwyllgor gael ei arwain gan farn broffesiynol Cyfoeth Naturiol Cymru a oedd wedi gwrthwynebu'r cynnig oherwydd bod y mapiau llifogydd yn cadarnhau bod safle'r cais o fewn yr amlinelliad llifogydd difrifol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac fel eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid gohirio'r cais er mwyn gweld a fydd Gweinidogion Cymru yn penderfynu galw'r cais i mewn ai peidio er mwyn gwneud penderfyniad arno eu hunain. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans a wnaeth, serch hynny, ailadrodd ei fod yn cefnogi'r cais ar sail y ffaith na fu unrhyw lifogydd mewn gwirionedd ar y safle hwn am yr 20 mlynedd diwethaf.

Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i ohirio'r cais ei gario gan bum pleidlais i dair. **Penderfynwyd gohirio'r cais am y rheswm a roddwyd.** *(Ni wnaeth y Cynghorydd Ann Griffith bleidleisio ar y mater am ei bod wedi sefyll i lawr fel Cadeirydd ar gyfer yr eitem hon).*

7.2 34C681 – Cais amlinellol ar gyfer codi 8 annedd a 2 annedd fforddiadwy gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl, ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a gwaith cysylltiedig ar dir y tu cefn i Stad Tyn Coed, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn groes i bolisi ac oherwydd bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu.

Siaradwr Cyhoeddus

Fe wnaeth Mr Steve Moore (**a oedd yn erbyn y cynnig**) wrth siarad ar ei ran ei hun a chyd-drigolion yn Bryn Coed a Tyn Coed, godi pryderon mewn perthynas â'r materion canlynol –

- Mynedfa. Mae'r fynedfa newydd arfaethedig yn cynnwys cynllun ar gyfer cerbydion sengl gyda system flaenoriaeth dros danc teneuo. Mae hwn yn gynllun cymhleth a fyddai'n creu cyffordd siarp i'r dde gyda gweledd cyfyngedig ar waelod llethr lle mae 4 dreif eisoes yn cwrdd. Nid yw'r Adran Briffyrdd wedi cyflwyno unrhyw sylwadau ar y cynllun; nid ydyw ychwaith wedi gwneud unrhyw sylwadau ar ei gynaliadwyedd yn y tymor hir, yn enwedig os bydd y datblygiad yn cael ei ymestyn ymhellach gan greu "llwybr tarw" ("rat run") o'r lonydd rhwng Talwrn a Benllech. Hefyd, mae'r gofod sydd ei angen ar gyfer unrhyw ffordd fynediad, pafin a wal gynnal yn amodol ar gael defnyddio tir y mae anghydfod ynglŷn â'i berchenogaeth.
- Llifogydd. Mae dŵr wyneb eithafol yn broblem hirsefydlog a godwyd gan nifer o drigolion yn eu llythyrau o wrthwynebiad ym mis Mai a Mehefin, 2015. Mae'r llythyrau hyn yn sôn am achosion ble y bu'n rhaid i'r Cyngor ymyrryd i warchod eiddo rhag llifogydd. Mae'r dŵr wyneb sy'n draenio o'r ardal hefyd yn ffactor sydd yn cyfrannu at lifogydd ar lôn Benllech.
- Cynllunio. Mae'r Swyddog Cynllunio yn ei adroddiad wedi nodi'r angen i sicrhau bod digon o dir ar gael mewn gwirionedd neu y bydd tir ar gael i ddarparu cyflenwad 5 mlynedd o dai ar Ynys Môn. Roedd symiau'r Swyddog yn seiliedig ar ddata 2014 ac ers hynny, caniatwyd dros 455 o gartrefi. Cyfeirir at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd drafft sydd eto i'w gymeradwyo'n ffurfiol. Mae tir ar gyfer 673 o gartrefi newydd posibl wedi cael ei nodi yn Llangefni yn unig sy'n golygu nad oes unrhyw feini prawf cynllunio ar y llinellau a awgrymwyd i gyfiawnhau caniatáu'r cais. Ymhellach mae'r CDLL ar y Cyd drafft yn dangos bod safle'r cais y tu allan i'r ardal ddatblygu arfaethedig ar gyfer Llangefni ac nad oes ei angen ar gyfer y nifer o gartrefi a nodwyd. Cafodd gwrthwynebiad ffurfiol gan berchennog y tir ar y pryd am beidio â'i gynnwys, ei wrthod gan yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd a bu'n destun gwrandawriad pellach gan Arolygydd Llywodraeth Cymru.

Anerchodd y Cynghorwyr Dylan Rees, R.G.Parry, OBE, FRAGS a Nicola Roberts y cyfarfod fel Aelodau Lleol gan ddwyn sylw at y materion isod yr oeddynt hwy'n pryderu amdanynt mewn perthynas â'r cais hwn –

- Er bod adroddiad y Swyddog yn dweud bod y datblygiad y tu allan i ffin anheddiad Llangefni, gallai'r ffaith bod y cynnig wedi ei leoli yn union gyfagos i'r ffin olygu ei fod yn dderbyniol fel safle eithriad dan y polisiau cyfredol gyda 100% o dai fforddiadwy. Fodd bynnag, yr hyn a gynigir yw bod 2 o'r 10 annedd newydd neu 20% yn unig yn dai fforddiadwy sy'n golygu nad yw'n cwrdd â chanllawiau yn y polisi cyfredol.
- Mae'r swm sy'n dangos bod gan Ynys Môn gyflenwad o dir ar gyfer codi tai arno am 4.7 o flynyddoedd (yn hytrach na'r cyflenwad 5 mlynedd angenrheidiol) yn hen ac mae'n seiliedig ar ddata a gafwyd o'r Astudiaeth a gynhaliwyd ar y Cyd yn 2014 ar Argaeledd Tir ar gyfer Tai. Ers yr adeg honno, mae cais am 130 o gartrefi wedi cael ei ganiatáu ar dir ger safle'r cais ac mae cynnig i ddatblygu 157 o anheddau fel rhan o gais Coleg Menai ar y gweill.

- Nid yw safle'r cais wedi ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd drafft arfaethedig; cafodd apêl gan gyn berchennog y tir ei gwrthod gyda'r dyfarniad yn dweud bod yr ymateb a'r argymhelliad yn yr adroddiad ymgynghori ar y CDLI ar y Cyd a gyhoeddwyd ym mis Mawrth 2016 gan Uned Cynllunio ar y Cyd Ynys Môn a Gwynedd yn dweud "mae'r sylwadau yn gofyn am gael cynnwys safle newydd nad oedd wedi ei gynnwys yn y Cynllun Adnau. Wedi ystyried y cyd-destun polisi, strategaeth y cynllun, y ddarpariaeth yn y CDLI ar y Cyd a ffactorau perthnasol arall, ystyrir nad oes unrhyw angen wedi ei ddangos i gynnwys y safle yn y cynllun."
- Yn yr ymweliad safle y bu'r Pwyllgor arno, gwelwyd pa mor agos oedd y cynnig i eiddo cyfredol; bydd yn edrych dros y tai hyn i lefelau annerbyniol a bydd hefyd yn golygu eu bod yn colli goleuni.
- Mae yna bryderon mewn perthynas â diogelwch ar y briffordd gyda'r cais hwn. Gall y cynnig ar gyfer system flaenoriaeth fod yn broblemus ar yr adegau hynny pan nad yw pobl yn cydymffurfio gyda'r system flaenoriaeth ac mae o bosib, yn fwy peryglus yn yr achos hwn oherwydd bod y ffordd i lawr allt. Nid yw'r cynnig ychwaith yn sôn am unrhyw lwybr beicio neu droedffordd i'r ysgol.
- Mae pryderon difrifol ynghylch draenio a llifogydd. Mae dŵr wyneb yn rhedeg i lawr oherwydd y llethr o Tyn Coed a Bryn Coed; byddai datblygiad pellach yn y lleoliad hwn yn ychwanegu at y broblem. Mae yna glawdd clai a charreg galch fandyllog y tu cefn i rai o'r tai sydd mewn perygl o erydu. Petai'r clawdd hwn yn dymchwel, byddai'n drychinebus i drigolion y tai hyn yn Tyn Coed.
- Mae barn pobl leol gan gynnwys y Cyngor Tref yn gadarn yn erbyn y datblygiad.

(Wedi siarad fel Aelod Lleol, gadawodd y Cynghorydd Nicola Roberts y cyfarfod)

Rhoes y Prif Swyddog Cynllunio adroddiad ar y prif ystyriaethau cynllunio; dywedodd y Swyddog bod safle'r cais y tu allan ond yn union gyfagos i ffin anheddiad Llangefni ac o'r herwydd, gellid derbyn y safle fel safle eithriad petai'r tai a gynigir yn rhai o fath fforddiadwy. Fodd bynnag, yr hyn sy'n berthnasol yw'r sefyllfa o ran y cyflenwad tai 5 mlynedd y mae dyletswydd ar y Cyngor i'w nodi. Nid oes ganddo'r tir angenrheidiol ar hyn o bryd. Yn yr Astudiaeth ar y Cyd a gynhaliwyd yn 2014 o Argaeledd Tir ar gyfer Tai (sef yr astudiaeth ddiweddaraf i gael ei chyhoeddi), nodwyd bod cyflenwad tir ar gyfer 4.7 o flynyddoedd yn unig a bod y CDLI ar y Cyd eto i gael ei fabwysiadu'n ffurfiol. Yn wyneb y canllawiau yn TAN1 ynglŷn â'r modd y mae'n rhaid i awdurdod weithredu pan nad oes ganddo gyflenwad tir 5 mlynedd, ystyrir y bydd y cais yn cyfrannu at y diffyg o ran y cyflenwad o dir ar gyfer tai. Yn ychwanegol at hyn, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn y lleoliad hwn. Nid yw'r CDLI ar y Cyd y cyfeirir ato yn y sylwadau uchod yn ystyriaeth o bwys oherwydd nad ydyw wedi cael ei gymeradwyo'n ffurfiol eto. Petai'r Cyngor yn gallu dangos bod ganddo gyflenwad tir 5 mlynedd, ni fyddai modd ond ystyried y safle fel safle eithriad gyda 100% o'r tai arno yn rhai fforddiadwy; oherwydd nad yw'r cyngor yn y sefyllfa honno, nid yw'r cartrefi sy'n cael eu cynnig fel rhan o'r cynllun yn gorfod bod yn rhai fforddiadwy ac, yn ôl y cynllun, gellir eu hystyried fel eiddo marchnad agored. Fel y mae, mae'r ymgeisydd yn cynnig 2 o'r 10 annedd fel tai fforddiadwy.

Dywedodd y Swyddog Prifffyrdd bod safle'r cais wedi cael ei asesu gan Swyddogion Prifffyrdd ac nad oes ganddynt wrthwynebiad i'r cynllun. O ran y system cyfeiriad blaenoriaeth, cyflwynodd asiant yr ymgeisydd 3 dewis; ac er ei bod wedi ei chytuno mewn egwyddor, disgwylir am gadarnhad ynghylch ba system fydd yn cael ei defnyddio a gellir mynnu ar amod bod hyn yn cael ei gytuno cyn y cychwynnir ar unrhyw waith adeiladu. Mae'r Llawlyfr Strydoedd yn hyrwyddo cerbydlonydd cul dros bellteroedd byr fel modd o ostwng cyflymder yn enwedig mewn stadau fel yr un dan sylw. Mae cyfyngiad ar welededd ymlaen hefyd yn golygu bod pobl yn gyrru'n arafach oherwydd mae disgwyliad y byddair cerbydau sy'n dod i lawr yr allt yn unol â'r system flaenoriaeth, yn arafu oherwydd y tro sydd ar ei gwaelod. Ystyrir bod y lôn yn fwy na digonol o ran ei bod yn lletach na ffyrdd ar stadau yn gyffredinol ac yn lletach na'r hyn a bennir mewn canllawiau cenedlaethol; bydd

troedffordd i gerddwyr yn rhedeg ochr yn ochr â hi ac yn cysylltu i mewn i'r safle. Mae'r gosodiad yn dderbyniol mewn egwyddor i'r Adran Prifffyrdd ar yr amod fod yr Adran yn cymeradwyo'r system flaenoriaeth cyn i'r gwaith gychwyn. Byddai Swyddogion Prifffyrdd yn cefnogi ffordd gyswilt ti'r ysgol ond ni fyddai peidio â chynnwys hynny fel rhan o'r cynnig yn ddigon o reswm i wrthod y cais. Gofynnwyd i swyddogion Prifffyrdd yn ogystal roi amod Grampian ynghlwm wrth y caniatâd os caiff ei gymeradwyo yn mynnu bod y datblygwr yn gwella'r llain welededd ar y gyffordd gyda lôn Benllech i 90m.

Roedd consensws barn ymysg aelodau'r Pwyllgor bod y cynnig yn annerbyniol am nifer o resymau gan gynnwys lefel uchel y gwrthwynebiad yn lleol, problemau gyda phrifffyrdd a diogelwch y fynedfa, pryderon ynghylch draenio a llifogydd dŵr wyneb; darpariaeth annigonol o dai fforddiadwy ac oherwydd bod yr Aelodau'n tybio bod y cynnig y tu allan i sgôp polisi oherwydd bod y safle y tu allan i ffiniau anheddiad Llangefni ac oherwydd nad yw wedi ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd drafft. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans y dylid gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Ni chafwyd cynnig i gefnogi'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gellir ystyried y CDLI ar y Cyd drafft fel ystyriaeth o bwys; fodd bynnag, erys cwestiwn o ran y pwysau y dylid eu priodoli iddo. Cafodd safle'r cais ei gynnig fel rhan o'r broses o gytuno ar CDLI ar y Cyd ond cafodd ei wrthod. Oherwydd y bydd CDLI ar y Cyd newydd yn cael ei fabwysiadu'n fuan iawn ac y bydd yn darparu cyflenwad 5 mlynedd o dir i'r Cyngor ar gyfer codi tai, mae achos i ystyried a roddwyd digon o bwyslais arno fel ystyriaeth o bwys yn yr adroddiad ysgrifenedig.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog am y rhesymau isod -

- **Lefel y gwrthwynebiad lleol i'r cais;**
- **Mae'r cais y tu allan i ffin anheddiad Llangefni ac nid yw wedi ei gynnwys yn y CDLI ar y Cyd drafft**
- **Materion yn ymwneud â diogelwch yn fynedfa**
- **Problemau mewn perthynas â draenio dŵr wyneb**

(Fe wnaeth y Cynghorydd Richard Owain Jones atal ei bleidlais)

(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 mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais)

7.3 38C338A – Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir gyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr ymgeisydd yn gweithio yn Adran Gynllunio'r Cyngor Sir. Roedd y cais wedi cael ei sgrwttineiddio gan y Swyddog Monitro yn unol â gofynion paragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Gohiriwyd trafodaeth ar y cais yng nghyfarfod y Pwyllgor ar 7 Rhagfyr 2016, fel y gallai'r Awdurdod Prifffyrdd a'r Adain Ddraenio ystyried y wybodaeth ddiwygiedig ac ychwanegol a dderbyniwyd.

Wedi datgan diddordeb yn y cais hwn, gadawodd y Prif Swyddog Cynllunio'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio fod gwybodaeth ychwanegol a diwygiedig am y fynedfa wedi dod i law a'i bod yn dderbyniol ym marn yr Adran Prifffyrdd a'r Adain Ddraenio yn y drefn honno. Roedd y cynllun wedi cael ei ddiwygio a byddai'r fynedfa bresennol sy'n gwasanaethu'r safle yn cael ei gwella fel rhan o'r cynnig a fydd yn gwella'r

Ilain welededd gan olygu na fydd unrhyw effaith andwyol ar ddiogelwch ar y ffyrdd. Mae'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau bod y manylion cefnogol ychwanegol a gyflwynwyd fel rhan o'r cais yn cadarnhau bod modd draenio'r safle yn ddigonol. Dywedodd y Swyddog bod caniatâd amlinellol ar gyfer annedd ar y safle hwn sydd, os caiff y cais presennol ei wrthod, yn golygu bod gan y datblygwr rywbeth i syrthio'n ôl arno ac y gallai gyflwyno cais manwl sy'n cydymffurfio gyda gofynion y caniatâd amlinellol ac na fyddai'n darparu'r gwelliannau a gynigir dan y caniatâd cyfredol. Yn ogystal, mae'r caniatâd amlinellol ar gyfer annedd fwy na'r annedd a oedd yn cael ei chynnig yn awr. Ychwanegodd y Swyddog fod dau lythyr arall yn gwrthwynebu'r cais wedi dod i law ynghyd â llythyr gan yr asiant yn cefnogi'r cais.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod ganddo nifer o bryderon mewn perthynas â'r cais hwn. Er bod y Gwasanaethau Cynllunio a Phriffyrdd yn tybio bod y cais yn dderbyniol, roedd ef fel Aelod Lleol wedi gorfod dwyn sylw at broblemau gyda'r fynedfa a draenio ar y safle – yn ei farn ef, mater i'r adrannau perthnasol oedd nodi'r materion hynny. O ganlyniad, roedd y cynllun wedi cael ei ddiwygio i roi sylw i'r materion yr oedd ef wedi dwyn sylw atynt mewn perthynas â'r fynedfa a phroblemau draenio. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes fod ganddo amheuan o hyd am y cais hwn a chyfeiriodd at e-bost gan y Swyddog Draenio yn cynnig datrysiaid i'r broblem ddraenio – rhywbeth yr oedd ganddo ef bryderon yn ei gylch o hyd. Dywedodd bod y problemau draenio ar y tir hwn a thir cyfagos yn hirsefydlog ac yn hysbys. Yn ychwanegol at hynny, roedd materion yn ymwneud â mwynderau eiddo cyfagos, yn enwedig Rhoslan a Caeau Bychain. Dywedodd y Cynghorydd Hughes ei fod yn parhau i fod yn anfodlon gyda nifer o agweddau ar y datblygiad ac o'r herwydd, cynigiodd y dylid mynnu ar yr amodau ychwanegol isod:

- Amod Grampian sy'n golygu y dylai'r fynedfa gydymffurfio gyda Chynllun 229 116 11 B a chael ei gwblhau'n llwyr cyn y cychwynnir unrhyw waith ar y safle
- Amod Grampian yn mynnu bod manylion ynghylch materion draenio yn cael eu cyflwyno, eu cymeradwyo a'u cwblhau cyn y bydd unrhyw waith adeiladu'n cychwyn.
- Amod i ddarparu a chynnal sgrin ar hyd ffin y datblygiad gyda Rhoslan
- Cytundeb ynghylch oriau gweithredu ar gyfer unrhyw waith allanol ar y safle, e.e. 8 y.b. i 5 y.p., dydd Llun i ddydd Gwener er mwyn lleihau ar unrhyw aflonyddwch ar drigolion eiddo cyfagos.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Rheoli Datblygu bod rhoi amodau Grampian ar y caniatâd cynllunio yn briodol, e.e. er mwyn sicrhau bod y gwelliannau i'r fynedfa'n cael eu gwneud cyn cychwyn gwaith ar yr adeilad ei hun. Yr un modd, nid yw'r manylion draenio mewn perthynas â system ffosydd cerrig a allai weithio ar y safle wedi cael eu derbyn yn llawn - byddai amod Grampian yn sicrhau bod y rheiny'n cael eu cyflwyno a'u cytuno arnynt cyn cychwyn ar unrhyw waith fel bod system ymarferol yn ei lle nad ydyw'n cael effaith ar unrhyw un yn y cyffiniau. Os na fyddai'n ffosydd cerrig yn ddatrysiaid ymarferol, mae Rhan H y Rheoliadau Cynllunio hefyd yn delio gyda materion draenio ac fe gyfeirir at hynny yn ymateb yr Adain Ddraenio. Er y gellid ystyried fod mynnu ar amod i gyfyngu ar oriau gweithredu yn afresymol ac nad yw hynny'n rhywbeth arferol, mae deddfwriaeth lechyd yr Amgylchedd yn cynnwys materion megis sŵn ac ati. O ran yr effaith ar fwynderau Rhoslan, mae'r pellter rhwng yr eiddo hwnnw a'r cynnig yn cydymffurfio gyda'r canllawiau atodol sy'n ymwneud â phellteroedd gwahanu.

Er bod y Cynghorydd Nicola Roberts o'r farn y gallai amod ynghylch oriau gweithredu fod yn rhy llym, roedd hi o'r farn y dylid cael rhyw fath o gynllun rheoli traffig oherwydd y sefyllfa gyda thraffig, yn arbennig ar gychwyn ac ar ddiwedd y diwrnod ysgol. Cadarnhaodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio y byddai amod i'r perwyl hwnnw'n dderbyniol.

Yn gyffredinol, roedd y Pwyllgor yn cytuno gyda chynnig yr Aelod Lleol y dylid mynnu ar amodau ar y caniatâd cynllunio ac eithrio'r amod i reoleiddio oriau gweithredu a oedd, ym marn rhai aelodau, yn anymarferol. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau ychwanegol a nodwyd gan y Cynghorydd Victor Hughes a'r awgrymiad a wnaed gan y Cynghorydd Nicola Roberts. Eilliodd y Cynghorydd Jeff Evans y cynnig ac eithrio'r amod a oedd yn ymwneud ag oriau gweithredu. Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts welliant i'r perwyl y dylid rhoi yn lle'r amod ynghylch oriau gweithredu, amod a oedd yn gofyn am gynllun rheoli traffig a hynny er budd yr ysgol. Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes ei fod o'r farn y dylai cynllun o'r fath bennu amseroedd penodol.

Dywedodd yr Arweinydd Tîm Datblygu Cynllunio, er nad yw'n arferol i orfodi amserlen ar yr ymgeisydd, gellid gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno amserlen ynghylch sut a phryd y mae'n bwriadu'r trefnu'r gwaith fel y gellir ymgynghori arnynt gyda'r asiantaethau perthnasol er mwyn cadarnhau a yw'n dderbyniol.

Yn dilyn trafodaeth bellach, cytunwyd y dylid cymeradwyo'r cais gyda'r amodau ychwanegol a ganlyn –

- Amod Grampian yn golygu bod rhaid i'r fynedfa gydymffurfio gyda Chynllun 229 116 11 B a chael ei chwblhau'n gyfan gwbl cyn y bydd unrhyw waith yn cychwyn ar y safle.
- Amod Grampian yn mynnu bod manylion ynghylch materion draenio yn cael eu cyflwyno, eu cymeradwyo a'u cwblhau cyn y bydd unrhyw waith adeiladu'n cychwyn.
- Amod i ddarparu a chynnal sgrin ar hyd ffin y datblygiad gyda Rhoslan
- Amod yn gofyn i'r ymgeisydd gyflwyno Cynllun Rheoli Traffig a fyddai'n cynnwys oriau gwaith tebygol.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a'r rhai a restrir uchod.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DY Fforddiadwy

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 34C700 – Cais llawn ar gyfer codi annedd fforddiadwy ynghyd â gosod gwaith trin ar dir ger 1 Tyn Pwll, Rhostrehwfa

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gwyro o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y mae'r Cyngor â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio fod yr argymhelliad i ganiatáu yn seiliedig ar y Polisi Cynllunio Interim Drafft – Tai mewn Clystyrau Gwledig a fabwysiadwyd gan y Cyngor ym mis Rhagfyr 2011 i sicrhau bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn cynnal cyflenwad tir 5 mlynedd hyd oni fydd y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ar gyfer Ynys Môn a Gwynedd wedi cael ei fabwysiadu. Mae'r polisi interim yn berthnasol i geisiadau am dai fforddiadwy

sengl mewn clystyrau penodol ar yr amod eu bod yn dderbyniol o safbwynt yr ystyriaethau eraill o bwys sy'n berthnasol ym mhob achos unigol. O ran y cais, mae Swyddog Tai Fforddiadwy'r Cyngor wedi cynnal Asesiad Fforddiadwyedd sy'n cadarnhau bod yr ymgeisydd angen annedd fforddiadwy. Yn ogystal, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol o safbwynt ystyriaethau cynllunio eraill o bwys gan gynnwys ei ddyluniad a'i leoliad ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'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 ac ar yr amod y llofnodir cytundeb Adran 106 sy'n nodi bod rhaid i'r annedd fod yn un fforddiadwy.

10.2 35C262C – Cais llawn i godi annedd a garej ar wahân ar dir ger Tyn Pwll, Llangoed

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn gwyro o Gynllun Lleol Ynys Môn a'r Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd y mae'r Cyngor â'i fryd ar ei gymeradwyo.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod yr egwyddor o annedd wedi cael ei sefydlu gyda rhyddhau caniatâd cynllunio, serch yn groes i'r argymhelliad a wnaed gan y Swyddogion. Mae'r gwahaniaethau rhwng y cynnig hwn a'r cynnig a gymeradwywyd yn 2012 yn ymwneud â dyluniad, uchder ac ôl-troed gyda'r annedd newydd y bwriedir ei chodi 1.1m yn uwch na'r un wreiddiol ond gydag ôl-troed llai (126.2 metr sgwâr o gymharu â 239.8 metr sgwâr yn wreiddiol). Gan gadw mewn cof bod caniatâd eisoes yn bodoli ar gyfer y safle, ystyriwyd bod y cynnig yn un derbyniol.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Nid ystyriwyd unrhyw gynigion o'r fath yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 14C171J/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd, ynghyd â newid defnydd a wneir o dir i ddibenion marchogyddiaeth cysylltiedig yn Fferm Stryttwn, Tynlon

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

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y cafodd cais blaenorol am ganiatâd ôl-weithredol a roddwyd yn 2014 ar gyfer datblygiad i addasu ac ehangu stabl presennol yn annedd ac a oedd wedi torri rheolau cynllunio, ei wrthod oherwydd ystyriwyd bod y datblygiad mewn lleoliad anghynaliadwy ac anghysbell heb unrhyw berthynas gyda, ac yn bell o unrhyw anheddiad ac/neu gyfleusterau eraill. Dywedodd y Swyddog bod yr ymgeisydd, wedi colli'r dyddiad cau ar gyfer gofyn am gael siarad yn gyhoeddus yn y cyfarfod hwn, wedi cysylltu gyda'r Adran Gynllunio drwy e-bost a ddarllenodd allan i'r Pwyllgor. Yn ei e-bost, roedd yr ymgeisydd yn pwysleisio'r ymdrechion a wnaeth i gyfaddawdu ac i weithio gyda'r

Gwasanaeth Cynllunio i ddatrys y mater a chyfeiriodd yn ogystal at y straen a'r gofid yr oedd yr holl broses wedi ei hachosi iddo ef a'u deulu. Aeth yr ymgeisydd yn ei flaen i ddwyn sylw at rinweddau'r cais, sydd, yn ei farn ef, mewn lleoliad delfrydol ar gyfer datblygiad o'r math yma, byddai'n galluogi teuluoedd i farchogaeth yn ddiogel ac ni fyddai angen ond y mynediad lleiaf i fwynderau eraill e.e. siopau sy'n golygu byddai'r g. shops meaning that the need to travel would be limited. Os bydd y cais yn cael ei wrthod, dywedodd yr ymgeisydd y byddai'n apelio. O ran y cais cyfredol, er bod y Swyddog yn cydnabod bod y penderfyniad yn union gytbwys, wedi pwyso a mesur, ystyrir bod y cynnig yn annerbyniol oherwydd ei leoliad yn y cefn gwlad agored heb unrhyw berthnas gyda, ac yn bell oddi wrth unrhyw anheddiad neu gyfleusterau eraill a byddai'n golygu bod y defnyddiwr yn dibynnu ar y defnydd o gerbydau preifat sy'n groes i bolisiau a chanllawiau lleol a chenedlaethol.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd R.G. Parry, OBE, FRAGS fod polisiau cynllunio'n cefnogi datblygiadau twristaidd fel hwn; mae'r ymgeisydd yn bwriadu defnyddio'r adeilad allanol wedi ei addasu ar gyfer ei osod i ymwelwyr i ddibenion marchogaeth penodol sydd, i bob pwrpas, yn weithgaredd gwledig. Roedd y Swyddog yn cydnabod bod hwn yn benderfyniad anodd a bod rhinweddau yn nwy ochr y ddadl. Atgoffodd y Cynghorydd R.G. Parry'r Pwyllgor o'r cefndir i'r achos hwn a dywedodd bod yr apelydd wedi gwario llawer o arian ar wella'r adeilad sy'n destun y cais hwn. Gofynnodd y Cynghorydd Parry i'r Pwyllgor gefnogi'r cais fel un a ddeuai â thwristiaeth y mae gwir angen amdano i'r rhan hon o'r Ynys ac fel cais sy'n haeddu cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes ei fod yn meddwl bod angen i'r Pwyllgor gael gwybod mwy am y cynnig er mwyn ei ystyried yn llawn a chynigiodd y byddai ymweliad safle o gymorth i helpu'r Aelodau ddod i benderfyniad ar y cais pan oedd yr holl wybodaeth ganddynt. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Ym marn y Cynghorydd Jeff Evans, nid oedd angen ymweliad safle ac, yn seiliedig ar y wybodaeth a gyflwynwyd a'r hyn oedd yn hysbys am hanes y cais, cynigiodd y dylid caniatáu'r cais. Roedd y mwyafrif o'r farn y dylid ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rheswm a roddwyd.

12.2 L21LPA727A/CC – Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i greu cyfleusterau ychwanegol gan gynnwys ystafell ddosbarth; creu lle parcio newydd a mynedfa newydd i gerbydau ynghyd ag ailwampio'r trefniadau parcio presennol i gynnwys cilfan yn Ysgol Parc y Bont, Llanddaniel

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai cais gan yr Awdurdod Lleol ydoedd.

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

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

12.3 34LPA1013B/DA/CC – Cais am faterion a gedwir yn ôl ar gyfer manylion llawn ynghylch dylunio, goleuo, adrannau, lleoli a thirlunio Rhan 3 o'r ffordd gyswllt rhwng Ffordd y Stad Ddiwydiannol a Ffordd Ddosbarthu Bryn Cefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd cais gan y Cyngor ydoedd.

Dangosodd y Prif Swyddog Cynllunio fersiwn gywir o'r map o'r safle i'r Pwyllgor (roedd fersiwn anghywir wedi ei chynnwys gyda'r adroddiad ysgrifenedig) a dywedodd bod caniatâd cynllunio wedi ei roddi ar gyfer y Ffordd Gyswllt a bod rhan helaeth ohoni eisoes wedi cael ei hadeiladu. Ystyriwyd bod y manylion pellach a gyflwynwyd gyda'r materion hynny a oedd wedi eu cadw yn ôl yn dderbyniol a bod modd felly eu cymeradwyo. Mewn ymateb i gwestiwn gan y Pwyllgor ynghylch y modd y cynhaliwyd y broses o ymgynghori gyda'r cyhoedd, cadarnhaodd y Swyddog y rhoddwyd cyhoeddusrwydd i'r cais ac yr ymgynghorwyd gyda'r cyhoedd drwy arddangos rhybuddion yn yr ardal a hysbyseb yn y wasg. Yn ogystal, anfonwyd llythyrau'n uniongyrchol at y 17 eiddo a oedd agosaf at y datblygiad.

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

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

12.4 39LPA589P/CC – Cais llawn i adeiladu estyniad sy'n cynnwys lifft llwyfan i'r drychiad deheuol ym mloc "B" yn Ysgol Uwchradd David Hughes, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid caniatáu'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 restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 45C253 – Cais llawn i newid defnydd a wneir o ran o dir er mwyn creu parc i blant yn Ysgol Gynradd Pentraeth, Pentraeth

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

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

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

13 MATERION ERAILL

13.1 39C295B/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith trwsio ar Swyddfa Docynnau'r Pier, Ffordd Cynan, Porthaethwy

Dywedwyd wrth y Pwyllgor y byddai'r cais yn cael ei anfon at Lywodraeth Cymru i'w benderfynu yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1980.

Penderfynwyd ei nodi er gwybodaeth.

**Y Cynghorydd Ann Griffith
Cadeirydd**