PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Chwefror 2017

YN BRESENNOL:	Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, John Griffith, K P Hughes, W T Hughes, Vaughan Hughes a Victor Hughes
WRTH LAW:	Prif Swyddog Cynllunio, Swyddog Cynllunio (MD), Cynorthwywyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Jeffrey M. Evans, Raymond Jones, Jeffrey M.Evans a Nicola Roberts.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Carwyn Jones (cais 12.1); H. Eifion Jones (cais 12.5); Bob Parry OBE FRAgS (cais 7.1); Dylan Rees (cais 7.4); T.Ll. Hughes MBE (cais 12.5). Y Cynghorwyr Llinos M. Huws, Ieuan Williams.

---

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn :-

Gwnaeth y Cynghorydd W.T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1.

Gwnaeth y Cynghorydd R.O. Jones ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â cheisiadau 6.1 a 7.4.

Gwnaeth y Cynghorydd John Griffith ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.1.

Gwnaeth y Swyddog Priffyrdd ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.9.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cyflwynwyd cofnodion yr Ymweliadau Safle a gynhaliwyd ar 18 Ionawr a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd yna siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 12.1 a 12.5.

6 CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 20C313A - Cais llawn ar gyfer codi 14 o dai fforddiadwy, creu mynedfa newydd a ffordd fewnol ynghyd â gorsaf bwmpio carthffosiaeth ar dir oddi ar Ffordd y Felin, Cemaes.

PENDERFYNWYD o ganlyniad i natur a graddfa'r cais, y dylid cynnal ymweliad safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

6.2 20C310B/EIA/RE Cais llawn ar gyfer adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer ac isadeiledd cysylltiedig a gwaith ategol ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, gadawodd y Cynghorwyr W T Hughes ac R O Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar yr eitem hon.

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

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

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

6.4 34C304K / 1 / EIA / ECON - Cais Hybrid am ganiatâd cynllunio llawn ar gyfer canolfan beirianneg 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 yn Coleg Menai, Ffordd y Coleg, Llangefni.

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

7 CEISIADAU YN CODI

7.1 14C171J/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer cadw a chwblhau llety gwyliau newydd ynghyd â newid defnydd tir i ddibenion marchogaeth cysylltiedig yn Stryttwn Farm, Tynlon.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 18 Ionawr, 2017.

Yn siarad fel Aelod Lleol, fe atgoffodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgs y Pwyllgor am gefndir y cais a bwriad yr ymgeisydd i osod yr adeilad allanol a addaswyd i ymwelwyr i ddibenion marchogaeth penodol, sef gweithgaredd gwledig yn ei hanfod, a chyfleuster i dwristiaid. Dywedodd bod y cais hwn yn un anodd gan fod yr ymgeisydd wedi cael ar ddeall gan Arolygwyr Cynllunio bod y rhan fwyaf o waliau cynnal yr adeilad allanol yn is-safonol ac o'r herwydd fe aeth rhagddo i ddymchwel rhai ohonynt. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio drwy ddweud bod yr ymgeisydd wedi cael ei gynghori gan Arolygwyr Adeiladu i gysylltu gyda'r Adran Gynllunio cyn cychwyn ar y gwaith o ddymchwel waliau'r adeiladau allanol.

Ailadroddodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgs fod yr ymgeisydd wedi gwario arian sylweddol yn gwella'r adeilad. Roedd y Cynghorydd Parry o'r farn bod angen cyfleuster o'r fath ar yr Ynys a'i fod yn haeddu cael ei gymeradwyo.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y cafodd y cais blaenorol am ganiatâd ôl-weithredol ar gyfer llety gwyliau ei wrthod yn 2016 am fod y safle mewn cefn gwlad agored mewn ardal wledig anghysbell. Mae'r cais yn un am gyfleuster marchogaeth i dwristiaid a bod polisïau cynllunio i gefnogi menter o'r fath. Fodd bynnag, mae safle'r cais mewn lleoliad gwledig agored ac nid yw'r Swyddogion Cynllunio wedi'u hargyhoeddi bod cyfleuster o'r fath yn briodol yn y lleoliad hwn a bod yr argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac fel eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd K P Hughes.

PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rheswm a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.2 15C30H/FR – Cais llawn i newid defnydd tir amaethyddol er mwyn ymestyn y maes carafanau presennol i leoli 14 o garafanau symudol ychwanegol ynghyd â gosod tanc septig ar dir yn Pen y Bont Farm Touring & Camping, Malltraeth.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 16 Tachwedd, 2016. Yn ei gyfarfod ar 7 Rhagfyr, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rheswm nad oedd yn teimlo bod y risg o lifogydd ar raddfa a oedd yn cyfiawnhau ei wrthod ac oherwydd na fyddai'r cais yn cael effaith

andwydol ar ecoleg Cors Ddyga. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, dywedwyd wrth yr Aelodau bod Llywodraeth Cymru wedi cyhoeddi cyfarwydd i ohirio'r cais. Penderfynodd aelodau'r Pwyllgor ohirio'r cais.

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor ar gyfer y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais fel y gallai siarad fel Aelod Lleol. Aeth yr Is-gadeirydd, y Cynghorydd R O Jones, i'r gadair ar gyfer yr eitem hon.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod cais wedi cael ei wneud i alw'r cais i mewn i Lywodraeth Cymru yn gofyn i Weinidogion Cymru wneud penderfyniad arno. O'r herwydd, gwaherddir yr Awdurdod Cynllunio Lleol rhag cymeradwyo'r datblygiad hyd oni fydd Gweinidogion Cymru wedi penderfynu a ddylid galw'r cais i mewn ai peidio. Yn dilyn trafodaethau gyda Llywodraeth Cymru, cadarnhawyd bod y Gweinidog perthnasol wedi cychwyn ymchwiliad i'r cais ond nad oes amserlen bendant wedi cael ei chadarnhau i'r Awdurdod Lleol. Argymhellodd y Swyddog y dylai'r Pwyllgor ystyried gohirio'r mater unwaith yn rhagor. Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Ann Griffith, ei bod yn gwerthfawrogi bod Llywodraeth Cymru angen amser i ymchwilio i'r mater ond roedd o'r farn bod angen amserlen oherwydd roedd wedi cymryd cryn amser i benderfynu ar geisiadau blaenorol. Dywedodd bod angen i'r ymgeisydd fedru rhedeg busnes o safle'r cais. Gofynnodd y Cynghorydd Griffith a fyddai modd rhoi pwysau ar Lywodraeth Cymru yn hyn o beth. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y byddai'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn anfon pryderon yr Aelod Lleol ymlaen.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod y cais yn cael ei ohirio er mwyn gweld a fydd Gweinidog Cymru yn penderfynu galw'r cais i mewn ai peidio. Fe eiliwyd ei gais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog oherwydd Cyfoeth Naturiol Cymru wedi codi pryderon bod y datblygiad mewn ardal llifogydd a bod yr ardal yn un o bwys gwyddonol. Ni chafwyd eilydd i'w gynnig.

PENDERFYNWYD gohirio'r cais am y rhesymau a roddwyd.

7.3 23C280F – Cais ôl-weithredol ar gyfer sied amaethyddol a pharlwr godro ynghyd â chreu phwll slyri a gwaith cysylltiedig ym Mhlas Llanfihangel, Capel Coch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais aelod lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd, 2016, penderfynwyd ymweld â'r safle ac fe wnaethpwyd hynny ar 16 Tachwedd. Oherwydd bod gwybodaeth ychwanegol wedi dod i law, bu'n rhaid ail-ymgynghori ac ail-hysbysu deiliaid eiddo cyfagos ac am y rheswm hwnnw, gohiriwyd y cais tan y cyfarfod hwn.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y derbyniwyd darluniadau diwygiedig yn hwyr ar 31 Ionawr, 2017 ar gyfer dau seilo ar y safle a bod hynny'n ychwanegol at y sied amaethyddol ar y safle. Yr argymhelliad yn awr oedd gohirio'r cais oherwydd bydd angen ymgynghori'n gyhoeddus ar y darluniadau.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef o'r farn bod angen ymweld â safle'r cais er mwyn gweld union leoliad y ddau seilo a'u heffaith ar y dirwedd a'r amgylchedd. Dywedodd y Cadeirydd mewn ymateb y cafwyd ymweliad safle ym mis Tachwedd 2016. Ymatebodd y Cynghorydd Davies drwy ddweud ei fod ef o'r farn fod gwaith datblygu wedi cael ei wneud ar y safle heb awdurdod a'i fod ef yn ddiweddar wedi gweld goleuadau llachar ar y safle sy'n niweidiol i'r dirwedd. Dywedodd ei bod yn bwysig i'r Pwyllgor weld y safle fel y mae ar hyn o bryd. Gofynnodd y Cadeirydd i Reolwr Gwasanaethau Cyfreithiol a fyddai'n briodol ail-ymweld â safle'r cais. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod y Pwyllgor wedi ymweld â'r safle ac y byddai, yn ei farn ef, yn amhriodol i ail-ymweld â'r safle os oedd y Swyddog Cynllunio o'r farn nad oedd unrhyw newid o bwys i'r cais cynllunio. Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mewn ymateb nad y darluniadau diwygiedig i gynnwys dau seilo ar y safle yn ei farn ef, yn gyfystyr â newid sylweddol i'r cais er ei fod yn cytuno bod yna waith datblygu wedi digwydd ar safle'r cais yn dilyn ymweliad y Pwyllgor.

Eiliodd y Cynghorydd John Griffith y cynnig i ymweld â'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes bod y cais yn cael ei ohirio ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

Yn dilyn y bleidlais:-

PENDERFYNWYD gohirio'r cais o ganlyniad i dderbyn lluniadau diwygiedig yn hwyr ar 31 Ionawr, 2017 ar gyfer Seilos ar y safle. Bydd angen ymgynghori gyda'r cyhoedd mewn perthynas â'r lluniadau.

7.4 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 a gwaith cysylltiedig ar dir tu ôl i Stad Tyn Coed, Llangefni

Wedi gwneud datganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd R.O. Jones y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad arno.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn groes i bolisi a bod yr argymhelliad yn un o ganiatáu. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Ionawr, 2017, penderfynodd y Pwyllgor wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog oherwydd bod y Pwyllgor o'r farn bod y fynedfa'n beryglus, lefel uchel y gwrthwynebiad yn lleol, bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu a bod y safle wedi cael ei wrthod yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd.

Dywedodd y Cadeirydd ei bod wedi derbyn ebost gan y Cynghorydd Jeff M. Evans, Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion, mewn perthynas â'r cais hwn. Ymddiheurodd y Cynghorydd Evans nad oedd yn gallu bod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw am ei fod i ffwrdd ar berwyl elusennol. Fodd bynnag, roedd y Cynghorydd Evans yn dymuno mynegi ei farn i'r Pwyllgor, sef y dylid gwrthod y cais oherwydd gwrthwynebiad y Cyngor Tref a'r trigolion, mynedfa,

draenio, dŵr wyneb, priffyrdd, problemau posibl o safbwynt diogelwch ar y ffyrdd.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio y rhoddwyd pump o resymau dros wrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf; mae posibilrwydd y ceir apêl mewn perthynas â'r cais hwn. Dywedodd bod raid i'r Pwyllgor fod yn hyderus bod modd cyfiawnhau'r pump rheswm a bod digon o dystiolaeth i'w cefnogi. Awgrymodd y Swyddog y dylai'r Pwyllgor asesu'r rhesymau'n ofalus.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, bod trigolion Stad Tyn Coed yn hyderus y gallent ddarparu tystiolaeth bellach i ymhelaethu ar y rhesymau dros wrthod petai'r cais yn mynd i apêl. Derbynnir nad yw graddfa gwrthwynebiad lleol ynddo'i hun yn rheswm dros wrthod cais ond pan mae'r Cyngor Tref, y 3 Aelod Etholedig Lleol a'r trigolion oll yn mynegi pryderon ffeithiol, yna mae'n amlwg bod problemau gyda'r cais. Yr ail reswm a roddwyd dros wrthod y cais oedd y ffaith bod y safle y tu allan i'r ffin ddatblygu ac nad oedd wedi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLlC) a dywedodd y Swyddog, Astudiaeth ar y Cyd 2014 o Argaeledd Tir ar gyfer Tai, y gellid ystyried safleoedd eraill fel rhai derbyniol ar gyfer tai. Nid yw'r Astudiaeth o Argaeledd tir yn gyfredol a dylid rhoi pwys ar y ffaith nad yw'r safle hwn o fewn ffiniau'r CDLlC drafft; cafodd atodlen o newidiadau ei chyhoeddi ond wythnos yn ôl ar gyfer ymgynghoriad pellach ac nid yw'r safle hwn wedi ei gynnwys yn yr atodlen ac mae hynny gyfiawnhad dros wrthod y cais. Cyfeiriodd y Cynghorydd Rees hefyd at y tri rheswm arall a roddwyd dros wrthod y cais, sef priffyrdd a diogelwch y fynedfa a materion yn ymwneud â dŵr wyneb a draenio.

Mynegodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAgS yntau ei wrthwynebiad cryf fel Aelod Lleol i'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod ef yn parhau i fod o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn or-ddatblygiad ar y safle a bod y safle wedi cael ei wrthod yn y Cynllun Datblygu Lleol. Cynigiodd y dylid cadarnhau'r penderfyniad a wnaed yn y cyfarfod diwethaf i wrthod y cais. Fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod angen i'r aelodau ystyried yn ofalus a oedd tystiolaeth i gyfiawnhau'r 5 rheswm a nodwyd dros wrthod y cais. Nid oedd y rheswm cyntaf, yn ei farn ef, yn rheswm cynllunio ac roedd rhesymau 2 a 5 yn amrywiadau o'r un rheswm ac nid oedd yn ymwybodol bod unrhyw dystiolaeth dechnegol gerbron y Pwyllgor i gyfiawnhau rhesymau 3 a 4.

Yn dilyn y bleidlais ddilynol, cytunwyd mai dyma oedd y rhesymau dros wrthod y cais:-

- Mae safle'r cais y tu allan i ffin anheddiad Llangefni ac nid yw wedi ei gynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd drafft;
- Problemau gyda diogelwch yn fynedfa;
- Problemau gyda draenio dŵr wyneb.

PENDEERFYNWYD cadarnhau penderfyniad blaenorol y Pwyllgor i wrthod y cais.

7.5 45C468 – Cais llawn i newid defnydd adeilad allanol yn annedd, creu mynedfa i gerbydau, gosod system trin carthffosiaeth ynghyd â chodi strwythur lliniaru ecoleg yn Bodrida Bach, Brynsiencyn

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn perthyn i Aelod Lleol. Mae'r cais wedi cael ei sgriwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn y cyfarfodydd o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 2 Tachwedd a 7 Rhagfyr, 2016 a 4 Ionawr, 2017, gohiriwyd y cais er mwyn derbyn darluniadau diwygiedig a gwybodaeth ychwanegol. Mae'r darluniadau diwygiedig bellach wedi dod i law ynghyd â chadarnhad gan yr Awdurdod Priffyrdd ynghylch lleoliad y llecyn pasio newydd sydd ei angen.

Cynigiodd y Cynghorydd W.T. Hughes y dylid caniatáu'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn unol â'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 17C226H – Cais llawn i addasu ac ehangu Gernant, Lôn Ganol, Llandegfan

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais, gadawodd y Cynghorydd John Griffith y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau aelod lleol.

Siaradodd Mr. Arwyn Williams, yr ymgeisydd, o blaid ei gais. Dywedoddy cafodd ei gais i altro ac ymestyn Gernant ei wrthod yn Hydref 2016 oherwydd pryderon ynghylch y cynnydd ym maint yr adeilad allanol gwreiddiol. Mae o wedi rhoi sylw i bryderon y Pwyllgor ac wedi gostwng maint yr estyniad ac ystyrir ei fod yn dderbyniol i deulu o bump. Cyfeiriodd Mr Williams at adroddiad y Swyddog a ddywed 'nid ystyrir y byddai'r cynnig yn cael effaith negyddol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos' a 'tra'n derbyn y gellir dadlau bod y cynigion cyfredol yn gwella edrychiad yr adeilad', mae hyn yn bwysig o safbwynt Polisi Cynllunio 55. Dywedodd bod tri o'r Aelodau Lleol yn cefnogi'r cais ynghyd â'r Cyngor Cymuned lleol; mae'r Aelod Cynulliad yntau'n cefnogi'r cais.

Dywedodd Mr. Williams bod ei eiddo ef, sef Gernant, wedi ei leoli rhwng dwy annedd fawr ac na fyddai ei gais ef yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos; mae digon o dir rhwng Gernant a'r briffordd sydd gerllaw. Nododd mai llenwi bwlch yn unig rhwng y tŷ a'r garej fyddai'r cais hwn.

Siaradodd y Cynghorydd Carwyn Jones, Aelod Lleol, o blaid y cais. Dywedodd bod angen cefnogi pobl leol oherwydd mae'r ymgeisydd wedi cyfaddawdu o ran maint yr addasiadau a'r estyniad i'w eiddo. Nododd mai cais ar gyfer teulu ifanc o 5 yw hwn. Mae'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cais. Dywedodd y Cynghorydd Jones bod y cais yn haeddu cael ei gefnogi fel y gellir darparu cartref digonol ar gyfer teulu ifanc.

Roedd y Cynghorydd Lewis Davies, Aelod Lleol ac Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cytuno gyda'i gyd Aelod etholedig nad oedd y cais hwn yn niweidio mwynderau eiddo cyfagos a'r AHNE. Roedd o'n gwbl gefnogol i'r cais ac o'r farn y gellid ei gymeradwyo o fewn Polisi Cynllunio 55. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio mai'r rheswm dros wrthod y cais oedd y cynnydd yn arwynebedd y llawr sydd y tu hwnt i feini prawf y polisïau cynllunio ac mae wedi ei leoli mewn cefn gwlad agored. Roedd yn argymell gwrthod y cais.

Dyma oedd y bleidlais:-

I ganiatáu'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorwyr Lewis Davies a Vaughan Hughes. Cyfanswm 2

Ymatal rhag pleidleisio :-

Y Cynghorwyr K.P. Hughes, T. Victor Hughes, W.T. Hughes, R.O. Jones Cyfanswm 4

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhellion y Swyddog gan yr ystyriwyd y byddai'r cais yn gwella cyd-destun gweledol yr annedd, rhywbeth y gellir ei gymeradwyo o dan Bolisi 55.

(Yn unol â'r gofynion yng Nghyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig i'r cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i'r Swyddogion baratoi adroddiad ar y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais).

12.2 17C511 – Cais llawn i ddymchwel yr ysgol bresennol, codi pump annedd newydd ynghyd â gwelliannau i'r fynedfa bresennol yn Hen Ysgol, Bro Llewelyn, Llandegfan

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

Rhoes y Prif Swyddog Cynllunio ddiweddariad i'r Pwyllgor a nododd fod 7 llythyr o wrthwynebiad bellach wedi dod i law. Dywedodd nad oedd unrhyw faterion ychwanegol wedi cael eu codi yn y llythyrau hyn a bod y cyfan ohonynt wedi cael sylw yn adroddiad y Swyddog. Roedd yr argymhelliad yn un o ganiatáu oherwydd bod y safle o fewn ffin ddatblygu anheddiad diffiniedig pentref Llandegfan. Deallir y bydd y 5 annedd sy'n rhan o'r cais oll yn cael eu cynnig fel tai fforddiadwy i bobl leol; bydd angen llofnodi cytundeb Adran 106 cyn rhyddhau'r caniatâd.

Croesawodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig am anheddau fforddiadwy i bobl leol a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Fe eiliwyd ei gais gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 17C512 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y neuadd gymunedol, codi pedair annedd ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau yn Neuadd Llansadwrn, Llansadwrn

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

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod Llansadwrn wedi ei enwi fel anheddiad rhestredig dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu codi anheddau sengl o fewn neu ar gyrion anheddiad. Mae digon o le ar gyfer 4 annedd a y plot ac nid ystyrir y bydd caniatáu datblygu 4 annedd fel datblygiad mewn-lenwi yn y lleoliad hwn yn achosi niwed.

Croesawodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig am anheddau fforddiadwy ar gyfer pobl leol a chynigiodd bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd W.T. Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.4 19C845K – Cais llawn ar gyfer codi ardal sefyll 65 metr o hyd wedi'i chysgodi ar gyfer cefnogwyr yng Nghlwb Pêl-droed Hotspurs Caergybi, Canolfan Hamdden Caergybi

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

Dywedodd y Cynghorydd T.Ll. Hughes ei fod ef, fel Aelod Lleol, yn cefnogi'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd W.T. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.5 21C58H – Cais llawn ar gyfer codi 10 o unedau gwyliau ychwanegol ym Mharc Eurach, Llanddaniel Fab

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

Siaradodd Dr. Neil Trevor Jones fel un a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Oherwydd bod yr unedau cychwynnol ym Mhentref Gwyliau Parc Eurach wedi bod yn wag am nifer o flynyddoedd, dywedodd Dr Jones ei bod yn amlwg nad oedd marchnad ar gyfer y math yma o gyfleuster. Yn adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor, dywedwyd na fydd yr unedau ychwanegol sy'n cael eu cynnig yn dibynnu ar ddefnyddio ceir preifat. Mae'r safle bws hanner milltir o Barc Eurach ac fel un a oedd yn byw yn lleol, nid oedd ef wedi gweld neb o Barc Eurach yn defnyddio cludiant cyhoeddus. Ers cyflwyno'r cais am unedau ychwanegol ym Mharc Eurach, roedd caniatâd cynllunio wedi cael ei ryddhau ar gyfer addasu ysgubor yn 4 uned yn Tyddyn Llywarch sydd dros y ffordd i'r datblygiad hwn. Mae tenantiaeth y tir o gwmpas Parc Eurach wedi newid dwylo yn ddiweddar ac mae'r tenant yn cadw 600 o wartheg godro ar y tir. Mae lefel y peiriannau trwm sy'n mynd ar hyd y ffordd ger Parc Eurach, Bryn Celli Ddu a Tyddyn Llywarch wedi cynyddu'r sylweddol ers i denantiaeth y tir newid dwylo. Byddai'r cynnydd pellach yn y traffig a fyddai'n gysylltiedig gyda'r cais cynllunio arfaethedig am 10 o unedau gwyliau ychwanegol yn afresymol ac yn beryglus. Dywedodd Dr Jones ymhellach bod adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn cyfeirio at y ffaith bod Parc Eurach yn union gyferbyn â'r Pentref Gwyliau cyfredol ac y byddir yn edrych arno ochr yn ochr â hwnnw ac anheddiad Llanddaniel a bydd gwaith plannu sylweddol yn cael ei wneud a llyn ac ardal goediog yn cael eu darparu. Dyma'r union addewidion na chawsant eu gwireddu pan ganiatawyd y Pentref Gwyliau gwreiddiol. Mae'r safle mewn lleoliad uchel ac nid yw'n bosib ei sgrinio o gyfeiriad y de wrth fynd i mewn i'r pentref. Gallai cael 10 o bobl di-Gymraeg eto yn y pentref newid cydbwysedd ieithyddol pentref fel Llanddaniel. Mae 2 arwydd Saesneg yn unig wedi cael eu codi'n ddiweddar gyda'r neges 'No Access' ger y fynedfa i Barc Eurach. Dywedodd Dr Jones nad oes unrhyw dystiolaeth y byddai'r cyfleuster hwn yn gwella economi'r Ynys. Roedd nifer o amodau'n gysylltiedig â draenio a charthffosiaeth yn y cais hwn ac roedd y materion hyn wedi cael eu hamlygu yn yr adroddiad.

Gofynnodd y Pwyllgor i Dr Jones a oedd y cabanau gwreiddiol ym Mharc Eurach i ddibenion gwyliau'n unig. Ymatebodd Dr. Jones na fu modd gwerthu'r rhan fwyaf o 20 o gabanau a ganiatawyd ac o'r herwydd, caiff yr amodau eu gollwng fel y gellid defnyddio'r safle fel Pentref Gwyliau. Roedd yn amodau gwreiddiol yn dweud na châi trigolion fyw ar y safle yn barhaol. Gofynnodd y Pwyllgor a oedd pobl yn byw yn y cabanau hyn yn barhaol ar hyn o bryd. Dywedodd Dr Jones fod pobl yn byw ar y safle'n barhaol ac yn mynd i'r gwaith o'r safle. Mae plant sy'n byw ar y safle hefyd wedi bod yn mynychu'r ysgol leol.

Siaradodd Mr. Geoff Green, yr ymgeisydd, o blaid ei gais. Dywedodd Mr Green iddo brynu safle Parc Eurach pan oedd 3 o dai yn cael eu defnyddio ar sail barhaol. Dywedodd nad oedd wedi gwerthu'r tai hynny oherwydd iddo eu hetifeddu pan brynodd o'r safle. Yn ystod y cyfnod y bu wrthi'n datblygu'r safle ac yn ddiweddarach, roedd wedi derbyn a gwrthod 11 o gynigion gan bobl a oedd yn dymuno byw ar y safle. Byddai hynny wedi bod yn groes i'r amodau cynllunio a ganiatawyd ar gyfer y safle. Dywedodd ei fod wedi colli rhan o'r safle yn ystod y dirwasgiad. Dywedodd Mr. Green hefyd ei fod wedi prynu safle arall yn Llyn Jane, Llandegfan sydd yn ddatblygiad llwyddiannus o gabanau pren i ddefnydd gwyliau yn unig ac sydd wedi ennill y Wobr Cabanau Gwyliau Gorau yng Nghymru am y 5 mlynedd diwethaf. Llwyddwyd i wneud hyn oherwydd yr ymrwymiad i weithredu ar y caniatâd cynllunio a'r brydles gyfreithiol a oedd yn rhan o'r datblygiad yn Llyn Jane, Llandegfan. Dywedodd y byddai'n fodlon llofnodi unrhyw ddogfennau cyfreithiol mewn perthynas â Pharc Eurach petai'n llwyddo i gael caniatâd cynllunio ar gyfer unedau ychwanegol ar y safle. Dywedodd Mr. Green ymhellach ei fod yn bwriadu buddsoddi i ddarparu llety twristiaeth o ansawdd uchel sydd ei angen yn awr ac yn arbennig yn y dyfodol er mwyn cefnogi Ynys Môl cyrchfan y bydd twristiaid yn dewis dod iddo. Roedd Mr Green yn dymuno iddo gael ei gofnodi nad oedd wedi codi unrhyw arwyddion yn ymyl y safle.

Holodd y Pwyllgor Mr. Green am y datganiad a wnaed gan y gwrthwynebydd i'r cais fod pobl yn byw'n barhaol ar y safle. Dywedodd Mr. Green nad ef oedd perchennog y rhan honno o'r tir mwyach oherwydd collodd y safle yn ystod y dirwasgiad a bod y bobl a oedd yn byw'n barhaol yn y 3 tŷ yno cyn iddo brynu'r safle'n wreiddiol. Yr oedd ef wedi gwrthod gwerthu eiddo ar y safle yn groes i amodau cynllunio. Roedd yr eiddo sydd ganddo ef ar werth i bwrpas gwyliau'n unig a hynny'n unol â'r amodau cynllunio.

Rhoes y Cynghorydd H. Eifion Jones, fel Aelod Lleol, fanylion cefndir am y safle ym Mharch Eurach. Mae Parc Eurach wedi'i leoli ar lôn fechan gul i gyfeiriad Ffingar, Llanedwen. Rhoddwyd caniatâd cynllunio yn wreiddiol am 20 o unedau gwyliau ar y safle yn 2002. Nododd fod teimladau cymysg yn y gymuned mewn perthynas â'r unedau gwyliau ym Mharc Eurach a fod pryderon ynghylch diogelwch ar y ffyrdd a'r problemau a gafodd y perchennog o safbwynt dŵr, carthffosiaeth a thrydan i'r safle. Daeth yn amlwg bod rhai o'r unedau wedi cael eu gwerthu fel y gallai pobl fyw ar y safle yn barhaol. Dywedodd y Cynghorydd Jones petai'r datblygwr wedi cyflwyno cais am 20 o anheddau ar y safle ar y pryd, mae'n fwy na thebyg y byddai wedi cael ei wrthod oherwydd bod y safle wedi'i leoli yn y cefn gwlad ac y byddai'n groes i

bolisïau cynllunio. Oherwydd y dirwasgiad, cafodd y safle ei ail-feddiannu a'i werthu i berchennog arall. Yn 2008, cyflwynwyd cais ar gyfer 20 o unedau ar y safle ond ddaeth dim byd o'r cais. Mae'r cais sydd wedi ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion heddiw yn gais am 10 o unedau gwyliau; cyflwynwyd y cais hwn i'r Adran Gynllunio yn 2014. Ym marn y Cynghorydd Jones, roedd hi'n briodol gofyn i'r Swyddog pam y cymerodd cymaint o amser i'r cais gael ei gyflwyno i'r Pwyllgor.

Dywedodd y Cynghorydd Jones hefyd bod 20 o lythyrau o wrthwynebiad wedi cael eu derbyn gan drigolion Llanddaniel mewn perthynas â'r cais hwn ac mae eu pryderon wedi cael eu rhestru yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Mae'r Cyngor Cymuned lleol hefyd yn gwrthwynebu'n gryf i'r cais. Mynegwyd pryderon yn y gymuned ynghylch problemau traffig a'r peryglon i gerddwyr sy'n cerdded yn ymyl y safle hwn. Gofynnwyd am lecynnau pasio mewn perthynas â chais arall a gyflwynwyd i'r Pwyllgor hwn a dim ond cais am un uned oedd hwnnw. Yn ei farn ef, nid oedd defnyddio trafnidiaeth leol yn berthnasol i'r cais hwn oherwydd nid oes un bws bob dwy awr i Fangor. Gofynnodd y Cynghorydd Jones a oedd Cynllun Rheoli Traffig wedi cael ei gomisiynu oherwydd nad oedd sôn am hynny yn adroddiad y Swyddog.

Dywedodd y Prif Swyddog Cynllunio bod polisïau cynllunio ar gael i gefnogi creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau i dwristiaid. Oherwydd y pellter oddi wrth yr eiddo preswyl cyfagos, ystyrir na fyddai'r cynnig hwn yn arwain at unrhyw ymyrraeth negyddol ar fwynderau trigolion lleol. Bydd nifer sylweddol o goed yn cael eu plannu i wella'r dirwedd. Ystyrir y gellir draenio'r safle'n ddigonol i osgoi unrhyw broblemau draeniad. Roedd y cais a gyflwynwyd yn 2008 am 20 o unedau wedi cael ei drafod yn eang er mwyn gostwng nifer yr unedau i 10 a sicrhau'r canlyniad gorau posib ar gyfer yr ardal leol.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd nad oedd ym ymwybodol fod Arolwg Rheoli Traffig wedi cael ei gynnal mewn perthynas â'r cais hwn. Nododd fod Arolwg Traffig wedi cael ei gynnal ar gyfer y cais gyferbyn â'r safle hwn yn ddiweddar a bod cyflymder y traffig ar y briffordd yn dderbyniol o safbwynt gweledEdd. Nododd bod y fynedfa i'r safle hwn yn dderbyniol ac na fyddai ychwanegu 10 o unedau'n cael effaith andwyol ar y rhwydwaith priffyrdd. Dywedodd yr Aelod Lleol, y Cynghorydd H. Eifion Jones ei fod ef o'r farn y dylai Arolwg Rheoli Traffig fod wedi cael ei gynnal flynyddoedd yn ôl mewn perthynas â'r cais hwn. Ers cyflwyno'r cais hwn, caniatawyd addasu uned yn llety gwyliau yn y cyffiniau a gofynnwyd am Arolygon Rheoli Traffig mewn perthynas â'r datblygiad hwnnw.

Dywedodd y Cynghorydd T.V. Hughes ei fod yn cytuno bod angen comisiynu Arolwg Rheoli Traffig oherwydd bod nifer o gerddwyr yn defnyddio'r lôn fechan hon sy'n mynd heibio'r safle.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid ymweld â'r safle oherwydd effaith y cais ar yr ardal leol a'r dirwedd. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle a hynny am y rhesymau a roddwyd.

12.6 39LPA1014B/CC – Cais amlinellol ar gyfer codi dwy annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar yr hen safle yn yr Ysgol Feithrin, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

Gofynnodd y Cynghorydd Lewis Davies beth oedd ymateb y Cyngor Tref i'r cais hwn oherwydd mae traffig trwm yn barhaus yn yr ardal hon. Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod ganddynt bryderon ynghylch y fynedfa gyfredol i'r safle hon. Mae mynedfa newydd yn cael ei chreu i wasanaethu'r cynnig ac ystyrir y bydd yn dderbyniol oherwydd bydd llai o draffig yn defnyddio'r safle fel dwy annedd yn hytrach na fel meithrinfa. Ymatebodd y Prif Swyddog Cynllunio i ymateb y Cyngor Tref a nododd mai cais amlinellol yw'r cais ac y byddant yn disgwyl am fanylion pellach ar adeg cyflwyno'r cais llawn.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gais gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.7 39C295B/LB – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwneud gwaith trwsio yn Swyddfa Archebu Tocynnau'r Pier, Ffordd Cynan, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor yw perchennog yr adeilad.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.8 46C570 – Cais llawn ar gyfer dymchwel y mast presennol a chodi mast newydd 25 metr ar dir yn Ynys Lawd, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymynion gan ei fod ar dir sydd ym mherchenogaeth y Cyngor.

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

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.9 47C149 – Cais llawn i ddymchwel rhan o'r ysgol bresennol, newid defnydd yr ysgol yn swyddfa (Dosbarth B1), codi 10 annedd ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau yn Ysgol Gynradd, Llanddeusant

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod ar dir a oedd yn rhannol ym mherchenogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes fel Aelod Lleol, y dylid gohirio'r cais oherwydd nid oedd y Cyngor Cymuned lleol wedi cael cyfle i gyfarfod ac oredd pryderon yn lleol mewn perthynas â'r cais i godi 10 o anheddau yn yr ardal. Mae'r gymuned leol hefyd wedi mynegi ei hawydd i gael asesiad o angen lleol mewn perthynas â'r cais. Eiliodd y Cynghorydd Lewis Davies y cynnig.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais a hynny am y rhesymau a roddwyd.

13 MATERION ERAILL

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

Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD