

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Rhagfyr 2017

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)
Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, K P Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams.
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),
Cymorthyddion Cynllunio,
Swyddog Priffyrdd (JAR),
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Richard Owain Jones
- HEFYD YN BRESENNOL :** Y Cynghorydd Richard A Dew – Deilydd Portffolio Cynllunio
Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Richard Griffiths (cais 7.1); Llinos M Huws (cais 7.5); Dafydd R Thomas (cais 7.7).
Y Cynghorwyr R Meirion Jones, Bryan Owen, Bob Parry FRAGS
-

1 YMDDIHEURIADAU

Fel a nodwyd uchod.

2 DATGANIAD O DDIDDORDEB

Dim.

3 COFNODION

Cadarnhawyd cofnodion y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd, 2017 fel rhai cywir.

4 YMWELIAD SAFLEOEDD

Cadarnhawyd cofnodion yr ymweliad safle a gynhaliwyd ar 15 Tachwedd, 2017 fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.7 a 12.1.

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

Nid ystyriwyd unrhyw geisiadau o'r fath gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 20C310B/EIA/RE – Cais llawn i adeiladu fferm arae solar 49.99MW ynghyd ag offer, isadeiledd a gwaith ategol cysylltiedig ar dir ger Rhyd y Groes, Rhosgoch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan i'r Pwyllgor, yn y cyfarfod ar 8 Tachwedd 2017, benderfynu gwrthod y cais yn groes i argymhellion y Swyddog ar y sail nad yw'r cais yn eithriad digonol i ganiatáu gwrodd oddi wrth bolisi ADN 2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd).

Dywedodd y Cynghorydd Richard Griffiths, Aelod Lleol, ei fod yn annerch y Pwyllgor er mwyn gwrthwynebu'n gryf i'r cais hwn; roedd hefyd yn cynrychioli trigolion lleol Llanbadrig sydd â phryderon sylweddol mewn perthynas â'r cais hwn yn Rhyd y Groes. Nododd fod trigolion lleol yn cefnogi prosiect Wylfa Newydd ond y byddai'r datblygiad sylweddol hwn, sef fferm arae solar yn yr ardal yn rhoi straen gormodol ar y gymuned. Mae'r Cynghorau Cymuned lleol hefyd yn gwrthwynebu'r datblygiad hwn. Aeth ymlaen i ddweud bod amheuaeth am y pŵer a gaiff ei gynhyrchu gan y datblygiad hwn; mae'r ymgeisydd wedi dweud y bydd y capasiti o 49.9MW yn pweru 15,500 o gartrefi. Bydd y datblygiad arfaethedig, os caiff ei gymeradwyo, yn creu traffig trwm i ac o'r safle. Mynegodd y dylai'r panelau solar hyn fod ar doeau tai ac eiddo masnachol ac nid ar dir amaethyddol ac yn sicr nid mewn cymunedau gwledig. Gofynnodd y Cynghorydd Griffiths i'r Pwyllgor wrando ar bryderon trigolion lleol Llanbadrig ac i gadarnhau ei benderfyniad i wrthod y cais.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y rhesymau dros wrthod y cais yn y cyfarfod blaenorol fel y nodwyd yn yr adroddiad. Nododd bod llythyrau o gefnogaeth hefyd wedi dod i law gan Gyfeillion y Ddaear a pherchnogion tir Rhyd y Groes. Roedd llythyrau gwrthwynebu pellach hefyd wedi eu derbyn gan drigolion Buarth y Foel a gan Gyngor Diogelu Cymru Wledig. Mae barn gyfreithiol annibynnol ar y penderfyniad i wrthod y cais yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor hwn wedi cael ei gyflwyno gan yr ymgeisydd ac yn benodol ynghylch a yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi ADN2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl yn erbyn penderfyniad y Pwyllgor i wrthod y cais a bod yr apêl yn y broses o gael ei dilysu cyn cael ei chyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio. Nodwyd bod gan yr Awdurdod gyfnod o bedair wythnos er mwyn penderfynu ar y cais, unwaith y bydd yr apêl wedi'i dilysu, cyn iddi gael ei chyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio i'w phenderfynu. Nododd ymhellach ei bod yn bwysig adrodd bod yr ymgeisydd

wedi gofyn am Wrandawriad gan yr Arolygiaeth Gynllunio mewn perthynas â'r cais a'u bod wedi nodi y byddant yn gwneud cais am gostau yn erbyn y Cyngor, ac y gallai'r costau hynny fod yn fod yn sylweddol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach bod cyfarfod blaenorol y cyfarfod hwn ond wedi rhoi un rheswm dros wrthod sef nad yw'r cais yn eithriad digonol er mwyn gallu cyfiawnhau gwyro oddi wrth bolisi ADN2 o'r Cynllun Datblygu Lleol. Roedd y Pwyllgor yn ystyried mai'r unig fater yr oedd gan y datblygwr fel cyfiawnhad ar gyfer eithriad rhag polisi ADN2 oedd y cysylltiad â'r Grid Cenedlaethol. Mae'r adroddiad gan y Swyddog Cynllunio yn delio a'r mater o ran eithrio o bolisi ADN2 a gan nad oedd y Pwyllgor yn y cyfarfod diwethaf yn ystyried bod gwriad digonol oddi wrth bolisi ADN2, mae angen i'r Pwyllgor fod yn glir ar y mater cyn i'r cais gael ei ystyried fel rhan o'r broses apêl. Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at bolisi strategol PS7 a pholisi ADN2 yn y Cynllun Datblygu. Mae adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor yn mynegi'n glir ei fod yn ystyried bod amgylchiadau eithriadol wedi eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio sy'n caniatáu datblygiadau y tu allan i "Ardaloedd Cyfle Posibl" a bod y cynllun o ganlyniad yn cyd-fynd â rhan gyntaf Polisi ADN2. Yn dilyn dewis y safle, mae polisi ADN2 yn dweud y bydd cynigion ar gyfer Ffermydd Solar PV o 5MW neu fwy a chynlluniau solar eraill o hyd at 5MW yn cael eu caniatáu ar yr amod bod y cais yn cydymffurfio â'r meini prawf a nodir yn adroddiad y Swyddog Cynllunio.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd yn cefnogi'r cais mewn perthynas â pholisi ADN2. Mae'r ymgeisydd wedi rhannu'r farn gyfreithiol â'r Cyngor yn dilyn gwrthod y cais yn y cyfarfod diwethaf. Mae asesiad manwl wedi'i gynnal mewn perthynas â'r cais hwn ac mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Roberts ei fod wedi rhoi sylw dyledus i'r cais hwn yn dilyn gwrthod y datblygiad yng nghyfarfod diwethaf y Pwyllgor. Nododd o fewn polisiâu Llywodraeth Cymru, bod angen tir gwastad yn bennaf ar gyfer ffermydd arae solar a bod mwy o'r safle'n cydymffurfio â'r polisiâu hyn nag yr oedd wedi'i feddwl i ddechrau. Holodd a fyddai modd rhoi amod ynghlwm â chaniatâd ar gyfer unrhyw gais i'r perwyl nad yw'r datblygwr yn codi paneli solar ar y manau nad ydynt yn cydymffurfio â pholisiâu Llywodraeth Cymru. Fodd bynnag, roedd o'r farn fod polisiâu Llywodraeth Cymru yn cyfeirio ar fferm solar hyd at 5MW yn unig ond bod y datblygiad arfaethedig hwn yn llawer mwy.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi ystyried polisiâu Llywodraeth Cymru yn unol â'r 'pecyn cymorth' ar gyfer asesiad lefel uchel ar gyfer datblygiad o'r fath. Cafodd map o oleddf y tir ei ddangos i'r Pwyllgor, sy'n dangos nad yw rhan fach iawn yn cydymffurfio â pholisi. Nododd fod amod eisoes wedi'i osod ar unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran gosodiad y safle yn unol ag amod 4 yn yr adroddiad ysgrifenedig. Pwysleisiodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yn rhaid delio â'r cais yn ei gyfanrwydd fel y cafodd ei gyflwyno gan yr ymgeisydd. Mae'r datblygiad arfaethedig wedi ei asesu mewn perthynas â'r effaith cronrus ar ddatblygiadau eraill yn yr ardal sy'n cynnwys Fferm Wynt Rhyd y Groes. Aeth ymlaen i ddweud bod cyfeiriad wedi'i wneud at ansawdd tir amaethyddol y safle a

nododd bod adroddiad Technegol wedi'i dderbyn gan Lywodraeth Cymru yn dweud bod y tir o safon 3B ac nad yw hynny'n atal datblygiad ar y tir hwn.

Holodd y Cynghorydd John Griffith a fyddai modd gosod amod bod ardal byffer yn cael ei sefydlu ger eiddo cymdogion. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen i resymau penodol gael eu defnyddio os yw amodau'n mynd i gael eu gosod ar unrhyw geisiadau cynllunio sy'n cael eu cymeradwyo. Dywedodd bod mesurau lliniaru yn rhan o'r cais hwn o ran yr effaith ar amwynderau ar eiddo cyfagos.

Holodd y Cynghorydd Shaun Redmond os oedd y cais hwn i gael ei ganiatáu, a fyddai'n iawn felly i gwsmeriaid orfod talu mwy am eu trydan pan fydd ffermydd gwynt yn gorfod cau gan y bydd y fferm arae solar hon yn creu gormod o gapasiti ar gyfer y Grid. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Llywodraeth Cymru yn disgwyl datblygiadau solar ac nad yw costau trydan i'r cwsmer yn fater i'r Pwyllgor.

Holodd y Cynghorydd Dafydd Roberts a allai datblygiadau solar eraill ddadlau bod safle'n briodol oherwydd y gellir ei gysylltu i'r Grid Cenedlaethol. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dwy elfen i bolisi ADN2 sef bod safleoedd o dros 5MW yn cael eu cyfeirio at ardaloedd penodol; er mwyn dangos eithriad i bolisi ADN2 mae'n rhaid i'r ymgeisydd ddangos yr angen a'r lleoliad ac mae'n rhaid cydymffurfio gyda'r meini prawf angenrheidiol. Nodwyd mai mater i'r Grid Cenedlaethol fyddai penderfynu faint o'r trydan sy'n cael ei greu gan ddatblygiad o'r fath fyddai ei angen ar gyfer yr Ynys.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod yn rhaid i'r Pwyllgor yn gyntaf ystyried a yw'r rheswm dros wrthod y cais yn ystod cyfarfod blaenorol y Pwyllgor (nad yw'r cais yn cynnwys eithriad digonol er mwyn caniatáu gwriad oddi wrth Bolisi ADN2) yn ddigonol o ystyried bod yr Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd, sydd wedi llunio'r polisiau hyn o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, yn ystyried ei fod yn eithriad digonol er mwyn gallu rhyddhau caniatâd i wyro oddi wrth Bolisi ADN2. Nododd, os yw'r cais yn cael ei wrthod, y gallai fod yn anodd dod o hyd i dystiolaeth i gyfiawnhau'r rhesymau dros wneud hynny. Gallai hynny gael ei adlewyrchu o ran y costau o fewn y broses apelio. Os nad oedd y Pwyllgor am gadarnhau ei safbwynt blaenorol yna gallai un ai gynnig rhesymau eraill dros wrthod y cais neu gallai gymeradwyo'r cais.

Yn dilyn trafodaeth bellach, ystyriwyd y dylid cynnal pleidlais wedi'i chofnodi.

Yn unol â pharagraff 4.1.18.4 y Cyfansoddiad, gofynnodd y nifer angenrheidiol o Aelodau am bleidlais wedi'i chofnodi.

Roedd y bleidlais wedi'i chofnodi fel a ganlyn:-

Cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorwyr John Griffith, Vaughan Hughes, Nicola Roberts, Robin Williams
(CYFANSWM 4)

Cadarnhau'r penderfyniad blaenorol i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog:-

Y Cynghorydd Shaun Redmond

(CYFANSWM 1)

Wedi Atal eu Pleidlais:-

Y Cynghorwyr Glyn Haynes, K P Hughes, Eric W Jones, Dafydd Roberts

(CYFANSWM 4)

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig a rhoi pwerau dirprwyedig i Bennaeth y Gwasanaethau Cynllunio ychwanegu, diwygio neu ddileu amodau fel y bydd angen.

7.2 20C313A – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi 14 o anheddau fforddiadwy, adeiladu mynedfa a ffordd fewnol newydd, ynghyd â gorsaf garthffosiaeth ar dir oddi ar Ffordd y Felin, Cemaes

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o ganlyniad i'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd). Cymeradwyodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion y cais ar 1 Mawrth, 2017 yn unol ag argymhelliad y Swyddog, gydag ar amodau a chytundeb Adran 106 o dan Ddeddf 1990. Cafodd y cais ei benderfynu arno i ddechrau o dan bolisïau'r cynllun datblygu a oedd yn weithredol ar y pryd. Yn dilyn mabwysiadu'r Cynllun Datblygu ar y Cyd, mae'r cais wedi cael ei ail asesu yn unol â'r polisïau sydd wedi eu cynnwys o fewn y cynllun datblygu presennol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle bellach o fewn terfyn setliad Cemaes sydd bellach wedi'i adnabod ar gyfer datblygu tai mewn cydymffurfiaeth â pholisi T34 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor yn nodi bod y cais hwn ar gyfer cynllun tai fforddiadwy 100% sydd mewn egwyddor dros y gofyniad o 30% sydd wedi'i nodi o fewn y Cynllun Datblygu. Nododd fod asesiad o'r isadeiledd wedi cael ei gynnal mewn perthynas â'r cais hwn a bod y Gwasanaeth Addysg wedi cadarnhau nad ydynt yn gofyn am gyfraniad gan y datblygwr ar gyfer cyfleusterau addysgol. Fodd bynnag, gofynnir am gyfraniad ariannol drwy gytundeb cyfreithiol A106 tuag at lecynnau agored sydd wedi eu hadnabod yn yr ardal. Nododd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ymhellach bod gwaith wedi'i wneud ar y fynedfa yn ogystal â'r gwaith o glirio'r safle; mae'r cais bellach yn gais ôl-weithredol yn rhannol o ganlyniad i'r gwaith hwn. Fodd bynnag, mae'r cais yn cydymffurfio â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a'r argymhelliad yw un o ganiatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffiths y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P. Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd â

Chytundeb A106 i sicrhau y bydd yr unedau arfaethedig yn rhai fforddiadwy a chyfraniad ariannol sy'n ymwneud â'r ddarpariaeth o ran llecynnau agored.

7.3 24C300A/ECON – Creu llynnoedd i ddibenion pysgota / cychod hamdden, codi siop / caffi a storfa ategol ynghyd â ffyrdd mynediad cysylltiedig a manau parcio, ynghyd â gosod tanc septig newydd ar dir sy'n rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ogherwydd y cymeradwywyd y cais ym mis Gorffennaf 2016 gan y Pwyllgor ond ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (Ynys Môn a Gwynedd) mae angen adolygu'r argymhelliad yn unol â'r polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ac unrhyw newidiadau eraill o ran ystyriaethau perthnasol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais wedi'i gymeradwyo ym mis Gorffennaf 2016 yn amodol ar gytundeb cyfreithiol yn cynnwys darpariaethau sy'n cyfyngu'r defnydd o fadau dŵr modurol, cyflwyno cynllun teithio, gofynion bond er mwyn ariannu gwaith atgyweirio i'r A5025 dros y ffordd o ganlyniad i unrhyw ddifrod sy'n codi o ganlyniad i'r datblygiad a gofyniad i enwau lleoedd ac arwyddion busnes fod yn ddwyieithog. Mae drafft o'r cytundeb A106 wedi'i baratoi ond mae angen i'r cais gael ei ail asesu o ganlyniad i'r polisïau sydd wedi'u cynnwys yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd. Mae'r asesiad wedi'i gynnal yn benodol mewn perthynas â Pholisi TWR1 (Atyniadau ac Adnoddau Ymwelwyr) sy'n nodi y bydd cynigion i ddatblygu atyniadau ac adnoddau newydd ar gyfer ymwelwyr yn cael eu hannog er mwyn lleoli safleoedd o fewn y ffin datblygu. Nododd, pan gymeradwywyd y cais hwn yn flaenorol, bod safle'r cais o fewn Ardal Tirlun Arbennig ond nad yw hyn bellach yn berthnasol i'r ardal benodol honno.

Holodd y Cynghorydd Robin Williams a oedd y datblygiad yn mynd i fod ar agor i'r cyhoedd. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod siop/caffi ar y safle ac y bydd ar agor i'r cyhoedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog yn amodol ar gwblhau cytundeb cyfreithiol a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

7.4 28C472E – Cais llawn i godi 2 annedd (un a fydd yn cynnwys balconi) ar dir ger Cartref, Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ei fod wedi dod i'r amlwg bod y ffordd sy'n arwain i'r safle dan berchenogaeth wahanol ac felly y bydd angen i'r ymgeisydd gyflwyno'r hysbysiad angenrheidiol i'r perchnogion tir. Nododd mai'r argymhelliad yw un o ohirio'r cais.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais i ganiatáu i'r ymgeisydd gyflwyno'r hysbysiad angenrheidiol i'r tirlfeddianwyr.

7.5 38C180F/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) yng nghaniatâd cynllunio cyfeirnod 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a mynediad i gerbydau) er mwyn caniatáu estyniad amser ar gyfer cyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn Gilfach Glyd, Mynydd Mechell

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 8 Tachwedd, 2017 penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

Pwysleisiodd y Cynghorydd Llinos M Huws, Aelod Lleol, bod y cais yn haeddiannol o gael ei gymeradwyo yn unol â'i sylwadau yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion. Cyfeiriodd at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fabwysiadwyd yn ddiweddar ac at y ffigyrau tai i'w datblygu a nododd bod y cais hwn wedi'i gynnwys yn y ffigyrau hynny a oedd eisoes wedi'u dyrannu i Ynys Môn. Nododd bod yr ymgeisydd yn derbyn y bydd angen dechrau ar y gwaith adeiladu o fewn blwyddyn.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio at y rhesymau a roddwyd gan y Pwyllgor i gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog fel y nodir yn yr adroddiad. Nododd bod yr argymhelliad yn dal i fod yn un o wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r penderfyniad blaenorol i ganiatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD cadarnhau'r penderfyniad i ganiatáu'r cais.

7.6 39C285D – Cais llawn i godi 17 annedd ar dir yn Lôn Gamfa, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn y gorffennol wedi gwyro oddi wrth Gynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, mae'r safle bellach wedi'i adnabod fel safle datblygu preswyl o fewn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd a fabwysiadwyd.

Dywedodd y Cadeirydd bod cais wedi dod i law gan Aelodau Lleol am gael ymweld â'r safle. Dywedodd y Cynghorydd Robin Williams, Aelod Lleol, bod ardal y cais wedi dioddef llifogydd yn ddiweddar. Dywedodd fod y cais hwn wedi dod gerbron y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn 2013 i ddechrau ac ystyriodd y byddai'n fanteisiol i Aelodau'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Cynigiodd y dylid cynnal ymweliad safle ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD ymweld â'r safle yn unol â chais yr Aelodau Lleol ac am y rhesymau a roddwyd.

7.7 46c168D/DA – Cais materion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd sy'n cynnwys balconi ar dir yn Trearddur House, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 1 Tachwedd, 2017 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. Yn dilyn hynny, cynhaliwyd ymweliad safle ar 15 Tachwedd, 2017.

Dyweddodd Mr. Steve Bond (**o blaid y cais**) ei bod hi'n bwysig cydnabod fod y cais sydd gerbron y cyfarfod yn gais ar gyfer materion a gadwyd yn ôl. Mae'r safle yn ddarn agored o dir ger Trearddur House sy'n agos i ganol y pentref. Fodd bynnag, ni ddylid gweld y tir hwn fel tir y dylid ei gadw fel llecyn gwyrdd agored gan fod ganddo ganiatâd cynllunio am dŷ mawr ar ei ben ei hun ers 1991 gyda'r caniatâd hwnnw wedi'i ddiogelu o ganlyniad i'r gwaith sydd wedi'i wneud ar y safle. Yn wreiddiol, roedd y tir yn ffurfio rhan o gwrtil Trearddur House a oedd yn eiddo i'r perchennog rhwng 1982 a 2016 pan werthwyd Trearddur House ond y cadwyd y plot. Roedd y tŷ a ganiatawyd yn 1991 hefyd ar gyfer yr ymgeisydd presennol ond oherwydd newid mewn amgylchiadau personol nad aethant ymlaen i adeiladu'r tŷ er bod caniatâd cynllunio llawn yn parhau i fod ar y safle. Yn 2013, penderfynodd yr ymgeisydd ddatblygu cynigion ar gyfer eiddo llai ar y safle ac yn dilyn sefydlu â'r Adran Gynllunio y byddent yn ystyried cynigion amgen fe gyflwynwyd cais am ganiatâd cynllunio amlinellol ac fe'i cymeradwywyd yn ddiweddarach ym mis Gorffennaf 2014. Fel rhan o'r broses hon roedd angen iddynt ddynodi'n glir y lleoliad, ôl troed, cyfanswm maint ac uchder y datblygiad. Mae'r dyluniad sydd bellach wedi'i gynig yn cydymffurfio'n llawn â'r paramedrau a gymeradwywyd gan y Cyngor ar y cam amlinellol. Mae'r dyluniad yn cynnwys nodweddion sy'n gyffredin i'r ardal ac o ddyluniad nad yw'n anarferol ym Mae Trearddur. Tra bo'r ymgeisydd yn ymwybodol bod gwrthwynebiadau wedi cael eu codi gan berchennog eiddo cyfagos sef Bryn Hyfryd, a brynodd yr eiddo flwyddyn wedi i'r caniatâd cynllunio gael ei roi. Mae gwrthwynebiad hefyd wedi dod i law gan berchnogion Maes Eithin ond mae'r eiddo hwn tua 48 metr i ffwrdd o bwynt agosaf y cais ac nid yw hyd yn oed wedi'i gyfeiriadu tuag at y plot. Mae dau wrthwynebiad arall wedi dod i law gan ddeiliaid Wellington Court ond eto mae'r gofod sydd rhwng y lleoliad hwn a'r annedd newydd arfaethedig yn dderbyniol. Mae'r gwrthwynebiadau hyn wedi eu hystyried yn ofalus ac mae ymateb manwl wedi ei roi i'r Adran Gynllunio sy'n dangos yn glir nad oes unrhyw wir sail i'r gwrthwynebiadau a gyflwynwyd. Mae materion draenio ac ecoleg wedi cael sylw llawn ac yn groes i honiadau camarweiniol, ni fydd y datblygiad yn cynyddu'r risg o lifogydd i'r tir cyfagos. Nid yw'r Cyngor Tref, Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd na CADW wedi codi unrhyw wrthwynebiad ynghylch dyluniad na lleoliad yr annedd arfaethedig.

Nododd Mr Bond ymhellach bod y cais sydd gerbron y Pwyllgor rhyw 25% yn llai na'r tŷ sydd â chaniatâd cynllunio llawn ac yn ychwanegol at hynny bod yr ôl troed newydd ond yn cyfrif am 12% o gyfanswm ardal cyffredinol y plot felly bydd y rhan fwyaf o'r llecyn gwyrdd agored sy'n weladwy o'r pentref yn cael ei gadw a bydd unrhyw risg o or-ddatblygu'r plot yn cael ei osgoi. Mae'r annedd

arfaethedig wedi'i gosod yn is na lefel Trearddur House ac mae ei gosodiad mewn perthynas ag eiddo eraill yn sicrhau y bydd yn eistedd o fewn y tirlun.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R. Thomas, Aelod Lleol fod ganddo bryderon mewn perthynas a cholli safleoedd tir glas ym Mae Trearddur ac am raddfa'r datblygiad. Dywedodd fod gan yr ymgeisydd wreiddiau yn ardal Bae Trearddur a chyfeiriodd ar Baragraff 4(iv) o fewn yr adroddiad o ran 'dim patrwm penodol o ddatblygu yn yr ardal', ac na fyddai'r datblygiad arfaethedig hwn yn niweidio'r tirlun.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dau lythyr ychwanegol o gefnogaeth, ynghyd â llythyr gan yr Asiant, wedi dod i law ers cwblhau'r adroddiad hwn ar gyfer y Pwyllgor. Nododd bod caniatâd cynllunio llawn eisoes yn bodoli ar y safle hwn, sydd wedi'i ddiogelu gan y gwaith angenrheidiol. Roedd y caniatâd cynllunio gwreiddiol ar gyfer annedd fwy ar y safle ac roedd hefyd yn llawer agosach at yr eiddo cyfagos. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod pryderon wedi eu mynegi o ran materion draenio yn yr ardal; gellir delio â hyn drwy osod Amod ychwanegol ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cynnig hwnnw gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol sy'n ymwneud â draenio.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

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

9 CEISIADAU AM DY FFORDDIADWY

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

10 CEISIADAU'N GWYRO

10.1 19C587E – Cais llawn i godi annedd a garej ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau ar dir yn 1/3 Parc Felin Ddŵr, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylied ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Cynllunio Datblygu Cynllunio ei bod yn dymuno diwygio'r adroddiad gan fod y cais wedi'i 'alw i mewn' gan y Cynghorydd Shaun Redmond ac nid y Cynghorydd Glyn Haynes. Dywedodd fod

dyluniad y cais hwn yn wahanol i ddyluniad sydd eisoes wedi'i gymeradwyo ar y safle ond yr argymhelliad yw un o gymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod yn cefnogi'r cais ond bod angen gosod amod yghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais yn nodi y dylid defnyddio'r garej ar y safle at ddefnydd preifat yn unig. Cynigiodd y Cynghorydd Redmond y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

PENDERFYNWYD caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig, ynghyd ag amod ychwanegol bod y garej ar y safle er defnydd preifat yn unig.

10.2 42C258A – Cais llawn i godi annedd y tu cefn i Tyddyn Orsedd, Rhoscefnhir

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes I bolisiâu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurod Cynllunio Lleol yn ystyried y dylid ei ganiatáu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, ers mabwysiadu'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, bod Rhoscefnhir wedi ei adnabod fel 'setliad clwstwr' lle mae'n rhaid i unrhyw annedd newydd fod ar gyfer angen lleol fforddiadwy ar safle mewnlenni. Roedd y cynllun ganiatawyd yn flaenorol ar y safle ar gyfer dwy annedd ac felly mae'n lleihau graddfa a maint llawr y safle. Mae'r argymhelliad yn un o gymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r cais ac eiliwyd y cais gan y Cynghorydd Kenneth P Hughes.

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

11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 19C1207 – Cais llawn i ddymchwel annedd a garej ac i godi annedd newydd sy'n cynnwys balconi a garej newydd yn Pentowyn, Caergybi.

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

Dywedodd Mr Tudur Thomas (**o blaid y cais**) bod Pentowyn wedi bod yn wag ers o leiaf 2014 ac yn dilyn cyngor proffesiynol ei fod yn glir mai'r unig opsiwn ymarferol a chost effeithiol oedd dymchwel yr adeilad presennol ac adeiladu adeilad newydd yn ei le. Does dim gwrthwynebiad yn lleol wedi bod i'r

datblygiad ac nid oedd gan Gyngor Tref Caergybi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Medi, 2017. Yn dilyn cyfarfod â Swyddogion Cynllunio, penderfynwyd lleihau maint dyluniad yr annedd arfaethedig a olygodd ostyngiad o 20%. Mae Pentowyn wedi'i leoli o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ac mae llawer o ystyriaeth wedi'i roi i'r dyluniad a'r lleoliad er mwyn sicrhau nad yw'r cais yn cael unrhyw effaith andwyol ar yr ardal leol. Bydd yr annedd arfaethedig rŵan yn cael ei gorffen â deunyddiau naturiol, llechi, cladid pren a charreg.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer dymchwel annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle. Mae'r safle o fewn AHNE a ger Llwybr yr Arfordir. Mae'r cynlluniau gwreiddiol a gyflwynwyd wedi eu diwygio ac wedi lleihau o ran graddfa. Mae'r balconi llawr cyntaf ar ochr ogledd ddwyreiniol talcen yr annedd arfaethedig bellach wedi'i ddisodli gan garej gysylltiedig sy'n cynnwys ardal teras fel lefel llawr cyntaf tu ôl i do llechi. Fel rhan o'r cynllun diwygiedig mae gwaith cerrig wedi'i gynnig ar gyfer rhan o'r drychiad blaen yn ogystal â rendrad llyfn wedi'i baentio a chladid fertigol a llechi naturiol ar gyfer to'r annedd. Cynigir codi gwrychyn ar hyd y ffin er mwyn iddo integreiddio yn dda gyda'r hyn sydd o'i amgylch. Mae'r Swyddog AHNE bellach wedi cyflwyno ei sylwadau mewn perthynas â'r cynlluniau diwygiedig i leihau ôl-troed yr annedd, nododd y byddai graddfa lai'r datblygiad yn golygu y bydd yn integreiddio'n well ac yn gwella harddwch naturiol yr ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond bod ôl-troed y datblygiad arfaethedig yn rhannol ar ôl-troed yr adeilad presennol a'i fod wedi'i osod yn ôl ymhellach yn ardal yr ardd; mae hyn yn groes i bolisi TAI13 – Ail-adeiladu Tai. Cyfeiriodd hefyd at faint yr annedd arfaethedig ac y byddai'n edrych dros faes carafanau sydd eisoes yn bodoli. Tra ei fod yn gwerthfawrogi bod maint a dyluniad yr annedd arfaethedig wedi ei leihau, bydd y drychiad cefn yn 7.3 metr o derfyn y safle carafanau. Mae'r Dyluniad SPG fel arfer yn gofyn am 10.5 metr ond mae hyn i'w weld yn dderbyniol gan y Swyddog Cynllunio. Holodd a fyddai caniatáu gostyngiad yn y pellter hwn yn gosod cysail ar gyfer datblygiadau yn y dyfodol. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio, o ran ôl troed yr annedd arfaethedig ar y safle, ei fod yn rhannol ar ôl-troed yr eiddo presennol. Ystyrir y bydd yr ôl-troed arfaethedig yn welliant gan y bydd yn fwy addas ar gyfer y plot. O ran gosod cysail wrth ganiatáu gostyngiad yn y pellter rhwng ffiniau cymdogion fe nododd bod y maes carafanau ger yr annedd arfaethedig yn safle carafanau symudol ac yn dilyn ystyriaeth gan y Swyddogion Cynllunio, ni ystyrir y bydd lleihau'r pellter rhwng yr annedd a'r terfyn yn cael effaith andwyol ar fwynderau'r eiddo cyfagos ac nid yw'n ddigonol i gyfiawnhau gwrthod y cais.

Cyfeiriodd y Cynghorydd John Griffith at faint yr annedd arfaethedig sydd â chyfanswm arwynebedd o 252m² o gymharu â'r annedd bresennol sy'n 137m² a holodd a oedd y garej wedi'i chynnwys yng nghyfanswm arwynebedd y safle. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio gan ddweud bod y garej wedi ei chynnwys yng nghyfanswm arwynebedd y safle a bod asesiad wedi'i gynnal o fewn y polisiau perthnasol sy'n ystyried maint yr annedd bresennol.

Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod wedi edrych ar hen fapiau o'r ardal a'i fod yn ymddangos bod llwybr cyhoeddus yn mynd yn agos i neu drwy eiddo Pentowyn. Holodd a fydd cais i ailgyfeirio neu ddiddymu'r llwybr troed. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio nad oes unrhyw sylwadau wedi eu codi gan yr Awdurdod Prifffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

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

12.2 19LPA1037/CC – 19LPA1037/CC – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad presennol o fod yn ystafelloedd cymunedol i fod yn annedd yn 9a Peibio Close, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn un sy'n cael ei gyflwyno gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn cynnwys newid defnydd cyn swyddfeydd un llawr yn annedd breswyl.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 11LPA101N/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gosod drysau newydd a drysau tân yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

PENDERFYNWYD nodi y bydd y cais yn cael ei anfon ymlaen at Weinidogion Llywodraeth Cymru i'w benderfynu yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

13.2 34C614/ECON – Cais amlinellol i ddymchwel yr adeilad presennol a chodi adeilad defnydd cymysg sy'n cynnwys defnyddiau A1, A2, A3, ynghyd â 45 o fflatiau preswyl yn Burgess Cyf, Stryd y Bont, Llangefni

Nodi bod y cais wedi'i dynnu'n ôl gan yr asiant.

13.3 36C351B/MIN – Mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan ganiatâd cynllunio 36C351 er mwyn diwygio gorffeniad yr annedd, ynghyd â gosod ffenestri ychwanegol yn y garej yn Tyn Llwyd, Rhostrehwfa

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cafwyd cais am fân newid i gynllun a gymeradwywyd yn flaenorol o dan gais cynllunio cyfeirnod 36C351A/VAR. Y

newidiadau a oedd yn cael eu ceisio oedd i ddiwygio deunyddiau'r gorffeniad drwy ddisodli'r cladin cerrig a gymeradwywyd gyda brics a gosod brics ar wyneb/drychiad ochr y garej arfaethedig a gosod ffenestri velux yn nrychiad blaen y garej arfaethedig a gosod ffenestr yn nrychiad ochr y garej. Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi penderfynu ar y cais ac ystyriwyd nad oedd y gwelliannau arfaethedig yn rhai perthnasol.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

13.4 45C467D/MIN – Mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol dan ganiatâd cynllunio 45C467B/DA er mwyn diwygio gorffeniad yr annedd o bren i rendr ar dir ger Pen Parc, Penlon.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod cais am fân newidiadau wedi ei dderbyn ar gyfer mân newidiadau i'r cynllun a gymeradwywyd yn flaenorol yn 45C467B/DA. Y gwelliannau a oedd yn cael eu ceisio oedd i ddiwygio deunyddiau'r gorffeniad yn y talcenni pen (drychiadau gogledd a de) o gladin pren i rendrad. Mae'r awdurdod cynllunio lleol wedi penderfynu ar y cais ac ystyriwyd nad oedd y gwelliannau arfaethedig yn rhai perthnasol.

PENDERFYNWYD nodi'r wybodaeth.

**Y CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS
CADEIRYDD**