

Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Gorffennaf 2016

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Ann Griffith (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, W T Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes a Nicola Roberts
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (DFJ), Cynorthwywyr Cynllunio, Swyddog Priffyrdd (JAR), Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ), Swyddog Pwyllgor (MEH).
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr John Griffith, K P Hughes a Raymond Jones.
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol : Y Cynghorwyr Jim Evans, R. Meirion Jones ac Alun Mummery (cais 7.3); Ieuan Williams (cais 7.2); R.A. Dew (cais 12.3).

1 YMDDIHEURIADAU

Fel y nodir uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed y datganiadau o ddiddordeb a ganlyn :-

Gwnaeth y Cynghorwyr Lewis Davies, Ann Griffith, Vaughan Hughes a Nicola Roberts ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 6.1 oherwydd y cyfeiriad a wneir at dyrbinau gwynt ym Maniffesto Plaid Cymru.

Gwnaeth y Cynghorydd W.T. Hughes ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Gwnaeth y Cynghorydd R.O. Jones ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 6.1 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno. Yn ogystal, gwnaeth y Cynghorydd Jones ddatganiad o ddiddordeb personol mewn perthynas â chais 13.1.

Gwnaeth y Cynghorydd Lewis Davies ddatganiad o ddiddordeb a oedd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais 12.5 ac aeth allan o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Gwnaeth y Cynghorydd Ieuan Williams ddatganiad o ddiddordeb personol yng nghais 7.2.

3 COFNODION

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Mehefin, 2016 ac fe'u cadarnhawyd fel rhai cywir.

4 YMWELIADAU SAFLEOEDD

Cadarnhawyd cofnodion yr Ymweliadau Safleoedd Cynllunio a gynhaliwyd ar 15 Mehefin, 2016 fel rhai cywir.

5 SIARAD CYHOEDDUS

Cyhoeddodd y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.2, 8.1 a 12.1.

6 CEISIADAU A OHIRIWDYD

6.1 20C102L/EIA/RE – Cais llawn i godi 11 o dyrbinau gwynt gyda 6 thyrbin gwynt hyd at 900kw a hwb hyd at 55m o uchder, rotor o hyd at 52m ar ei draws a hyd at 79m i flaen y llafn, 3 thyrbin gwynt hyd at 900kw a hwb hyd at 45m o uchder, rotor hyd at 52m ar ei draws a hyd at 70m i flaen y llafn, 2 dyrbin gwynt hyd at 900kw a hwb hyd at 45m o uchder, rotor o hyd at 52m ar ei draws a hyd at 66m i flaen y llafn uwchben y ddaear ynghyd â chreu padiau craen, sylfeini, ceblau trydan o dan y ddaear, gwelliannau i rannau o'r trac presennol, creu traciau mynediad newydd, gwneud gwaith i'r briffordd, estyniad i'r is-orsaf 33kv bresennol, codi is-orsaf 11kv newydd, codi anemomedr a chompownd adeiladu a storio dros dro ac ardal gwaith concrit (fydd yn cynnwys cael gwared ar y fferm wynt bresennol).

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, aeth y Cynghorwyr W.T. Hughes a Richard O. Jones o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Dywedwyd bod yr ymweliad safle a oedd wedi ei drefnu ar gyfer 16 Mawrth, 2016 wedi cael ei ohirio ar gais yr ymgeisydd gan fod trafodaethau mewn perthynas â'r cynllun yn parhau i fynd rhagddynt gyda Chyfoeth Naturiol Cymru gyda golwg ar gytuno ar fesurau posibl i liniaru'r effeithiau ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol gyfagos. Mae'r trafodaethau hyn bellach wedi digwydd ac mae cynllun diwygiedig wedi dod i law.

CYTUNWYD i ymweld â'r safle yn unol â'r argymhelliad gan y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 16 Mawrth, 2016.

6.2 30C561/FR/TR – Cais llawn i godi Canolfan Zorb ynghyd ag adeiladu mynedfa i gerbydau a maes parcio ar dir ger 'The Lodge', Ffordd Caergybi, Porthaethwy.

PENDERFYNWYD gohirio ystyried y cais yn unol ag argymhellion y Swyddog am y rhesymau a nodwyd yn yr adroddiad.

7 CEISIADAU'N CODI

7.1 11C567A – 11C567A - Cais llawn i godi dwy annedd bâr ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger 24 Awelfryn, Amlwch.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mehefin, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle. Ymwelwyd â'r safle ar 15 Mehefin, 2016.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr ymgeisydd wedi cyflwyno apêl oherwydd methiant i wneud penderfyniad ar y cais hwn ac o'r herwydd, mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol yn awr wedi ei wahardd rhag gwneud penderfyniad. Mae Aelodau wedi eu cyfyngu'n awr i wneud penderfyniad ynghylch a ydynt yn dymuno herio'r apêl ai peidio ac os ydynt, ar ba sail.

Dywedodd y Cynghorydd W.T. Hughes, un o'r Aelodau Lleol fod ganddo bryderon ynghylch materion parcio ar Stad Awelfryn. Roedd yn derbyn bod caniatâd cynllunio eisoes wedi ei roi ar gyfer un annedd ar y safle ond yn ei farn ef, byddai dwy annedd yn gyfystyr â gorddatblygu. Cyfeiriodd at lwybr cyhoeddus yn ymyl y safle. Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio drwy ddweud y byddai gan y ddwy annedd bâr arfaethedig yr un ôl-troed carbon â'r un annedd a oedd wedi ei chymeradwyo o'r blaen. Nododd ei bod yn amlwg nad oedd rhai o'r llecynnau parcio ar Stad Awelfryn yn cael eu defnyddio ac y bydd cyfleusterau parcio yn cael eu darparu ar safle'r cais hwn sy'n cydymffurfio gyda rheoliadau Priffyrdd. Dywedodd ymhellach y cafwyd trafodaethau gyda'r Swyddog Hawliau Tramwy Cyhoeddus mewn perthynas â'r llwybr cyhoeddus sydd gerllaw'r safle. Mae'r Swyddog wedi gofyn am amod yn y caniatâd i'r perwyl na fydd y llwybr cyhoeddus yn cael ei gau i'r cyhoedd.

Roedd y Cynghorydd W.T. Hughes o'r farn y byddai'r safle'n cael ei orddatblygu ac roedd o hefyd yn bryderus ynghylch materion parcio yn enwedig y posibilrwydd y gallai'r ceir sydd wedi eu parcio greu rhwystr i'r gwasanaethau brys petai argyfwng yn digwydd ar stad Awelfryn. Cynigiodd bod y materion hyn yn rhaid y dylid eu codi yng ngwrandawriad yr apêl. Chafodd ei gynnig mo'i eilio. Cynigiodd y Cynghorydd Hughes y dylid cofnodi'r bleidlais ar y mater hwn. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei gynnig am bleidlais wedi'i chofnodi.

Dyma'r bleidlais :-

Peidio â herio'r apêl ar sail argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo:-

Y Cynghorwyr Lewis Davies, T. Victor Hughes, Vaughan Hughes, Richard O. Jones, Nicola Roberts - Cyfanswm 5

PENDERFYNWYD peidio â herio'r apêl ac i gefnogi argymhelliad y Swyddog i gymeradwyo'r cais.

7.2 30C302M – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi bloc o fflatiau (35 fflat) yn ei le yng Ngwesty Plas Glanrafon, Benllech.

Gwnaeth y Cynghorydd Ieuan Williams ddatganiad o ddiddordeb personol yn y cais hwn. Yn dilyn derbyn cyngor cyfreithiol, dywedodd bod modd iddo siarad fel Aelod Lleol ar y cais hwn ond y byddai'n mynd allan o'r cyfarfod ar ôl y drafodaeth a chyn y bleidlais.

Cyflwynwyd y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn gais mawr. Hefyd, roedd Aelod Lleol wedi gofyn i'r Pwyllgor ddelio gyda'r cais. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Mehefin 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud penderfyniad ar y cais. Ymwelwyd â'r safle ar 15 Mehefin, 2016.

Anerchodd Mr. Euryrn Morris, Siaradwr Cyhoeddus, y Pwyllgor i wrthwynebu'r cais a dywedodd fod y datblygiad yng Ngwesty Plas Glanrafon, yn ei farn ef, yn anghydnaws gan bwysleisio mai pentref yw Benllech, nid tref neu ddinas. Byngalos yn bennaf sydd ym mhentref Benllech, nid adeiladau pedwar llawr. Roedd yn anghytuno gyda'r datganiad yn adroddiad y Swyddog bod angen datblygiad o'r fath ym Menllech; mae nifer o anheddau ar werth yn y pentref sydd ddim yn gwerthu. Nid cyfleusterau Gofal Ychwanegol ar gyfer yr henoed yw'r fflatiau hyn, maent yn fflatiau a fydd ar gael ar y farchnad agored; roedd ar ddeall fod pobl o'r tu allan i'r ardal wedi mynegi diddordeb yn eu prynu. Os caiff y datblygiad hwn ei gymeradwyo, bydd yn rhoi pwysau ychwanegol ar y gwasanaethau gofal a'r gwasanaethau cymdeithasol ar yr Ynys. Dywedodd Mr. Morris mai'r problemau traffig yw'r prif bryder mewn perthynas â'r datblygiad hwn. Mae ymwelwyr yn cael ei hannog i ddod i bentref Benllech a bydd y traffig ychwanegol o'r 35 fflat hyn yn ychwanegu at y problemau traffig yn y pentref. Bydd yna 6 o gyffyrdd o fewn hanner can llath i'r fynedfa i'r datblygiad hwn ynghyd â 2 o arosfeydd bws. Mae'r maes parcio mwyaf ym Menllech wedi cael ei gymryd ar gyfer datblygu'r feddygfa newydd sydd wedi rhoi mwy o bwysau ar y llecynnau parcio yn y pentref. Nid oes digon o le yn y datblygiad hwn yng Ngwesty Plas Glanrafon i ddarparu llecynnau parcio ar gyfer pob un o'r 35 o fflatiau. Dywedodd ymhellach fod Gwesty Plas Glanrafon wedi dioddef llifogydd dros y blynyddoedd a bod y datblygiad hwn ar lefel is; roedd yn ansicr sut y byddai'r datblygwr yn mynd ati i ddatrys y problemau llifogydd.

Anerchodd Mr. Chris Butt, Siaradwr Cyhoeddus, y Pwyllgor fel un a oedd yn cefnogi'r cais. Dywedodd bod y datblygwr o'r farn bod y safle hwn yn lleoliad ardderchog i ddatblygu llety ar gyfer pobl hŷn. Mae'n agos at siopau a gwasanaethau lleol i'r preswylwyr eu defnyddio. Roedd y datblygwr wedi nodi angen lleol am ddatblygiad o'r fath yn Ynys Môn. Mae'r datblygiad wedi cael ei nodi fel llety Categori 2 a bydd yn cael ei farcio fel llety i bobl sydd wedi ymddeol. Bydd y datblygiad yn llety sydd wedi ei reoli a bydd amrediad o gyfleusterau ar gael drwy linell ofal 24 awr. Ym marn y datblygwr, byddai'r cyfleuster yn rhyddhau cartrefi ri deuluoedd yn yr ardal pan fydd pobl hŷn yn penderfynu symud i mewn iddo. Yn ystod ymgynghoriad a gynhaliwyd gan y datblygwr, cafwyd cryn gefnogaeth yn yr ardal leol ar gyfer datblygiad o'r fath.

Dywedodd y Cynghorydd Ieuan Williams, Aelod Lleol, bod y datblygwr wedi cynnal dau ymgynghoriad cyhoeddus ym mhentref Benllech ac, yn ogystal, wedi ymgynghori gyda'r Cyngor Cymuned. Dywedodd bod deiliaid eiddo cyfagos wedi mynegi eu gwrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig fel y nodir yn adroddiad y Swyddog i'r Pwyllgor. Dywedodd ymhellach fod rhai etholwyr wedi mynegi ar lafar eu cefnogaeth i'r datblygiad oherwydd eu bod yn pryderu ynghylch cyflwr Gwesty Plas Glanrafon fel y mae ar hyn o bryd. Ymddengys mai'r prif reswm dros gefnogi'r datblygiad yw bod Benllech yn ardal dwristiaeth a bod busnesau lleol yn cael budd o'r ymwelwyr a ddaw i'r ardal. Gadawodd y Cynghorydd Ieuan Williams y cyfarfod.

Dywedodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, fel Aelod Lleol, ei fod ef, oherwydd ei fod yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wedi bod yn cyfeirio pobl sy'n cefnogi ac yn gwrthwynebu'r cais i'r ddau Aelod Lleol arall a hynny'n dilyn cyngor a gafodd gan yr Adran Gyfreithiol. Dywedodd nad oes defnydd bellach i westyau mawr tebyg i Blas Glanrafon ac nad ydynt mwyach yn denu twristiaid. Dywedodd y Cynghorydd Hughes bod angen i'r Swyddogion roddi sylw i'r problemau traffig a llifogydd a godwyd gan y gwrthwynebwyr.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y datblygiad arfaethedig yn un ar gyfer 35 o fflatiau yn hytrach na'r 36 a nodwyd yn yr adroddiad. Dywedodd fod 4 llythyr ychwanegol yn cefnogi'r cais wedi dod i law ers cyhoeddi'r Rhaglen ar gyfer y Pwyllgor. Roedd cyfanswm o 52 o lythyrâu wedi eu derbyn yn cefnogi'r cais a 5 yn

gwrthwynebu iddo. Oherwydd nifer yr unedau a gynigir, rhaid cael elfen o dai fforddiadwy neu gyfraniad ariannol i'r gronfa dai. Derbyniwyd y dylid sicrhau cyfraniad ariannol o £150,000 drwy gytundeb cyfreithiol. Mae materion amwynder wedi cael sylw ac mae steil a dyluniad yr adeiladau yn y rhan hon o Fenllech yn eang iawn ac mae digon o bellter rhwng y datblygiad a'r anheddau cyfagos i sicrhau na fydd yn cael effaith ar breifatrwydd nac ychwaith yn creu problemau o ran edrych drosodd. Dywedodd y Swyddog y derbyniwyd bod rhan o'r safle mewn parth llifogydd; mae Asesiad o Ganlyniadau Llifogydd wedi cael ei gyflwyno fel rhan o'r cais ac wedi cael ei asesu gan Gyfoeth Naturiol Cymru ac maent yn cytuno na fyddai datblygu'r safle hwn yn achosi llifogydd yn yr ardal. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd wedi codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad.

Gofynnodd Aelodau'r Pwyllgor a oedd digon o lefydd parcio ar y safle ar gyfer datblygiad mor fawr. Mewn ymateb, dywedodd y Swyddog Priffyrdd, oherwydd maint hen Westy Plas Glanrafon, bod digon o lefydd parcio ar gael ar y safle a bod y fynedfa'n ddigonol.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts nad oes unrhyw gyfeiriad o gwbl yn yr adroddiad at ymgynghori gyda'r Gwasanaethau Cymdeithasol mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig hwn. Dywedodd y Swyddog Datblygu Cynllunio bod trafodaethau anffurfiol wedi cael eu cynnal gyda'r adran berthnasol yn y Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd T.V. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

7.3 31C170D - Cais llawn ar gyfer codi 17 o anheddau (12 gyda 2 ystafell wely, 4 gyda 3 ystafell wely ac 1 byngalo gyda 3 ystafell wely) ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr ar dir ger Hen Lôn Dyfnia, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod safle'r cais y tu allan i, er yn ymyl, y ffin ddatblygu ar gyfer Llanfairpwll fel y mae yn y Cynllun Lleol a bod y cais wedi cael ei hysbysebu fel un a oedd yn tynnu'n groes i'r Cynllun Lleol. Mae dau o'r Aelodau Lleol hefyd wedi gofyn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ar y cais. Yn ei gyfarfod ar 11 Mai, 2016, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn penderfynu ar y cais ac fe gynhaliwyd yr ymweliad safle ar 18 Mai, 2016.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi apelio yn erbyn methiant ar ran yr Awdurdod i wneud penderfyniad ar y cais a bod y weithdrefn ymchwiliad cyhoeddus bellach wedi cychwyn. Penderfynodd y Pwyllgor yn ei gyfarfod ar 1 Mehefin, 2016 i wrthod y cais a hynny'n groes i argymhelliad y Swyddog. Y rhesymau a roddwyd dros wrthod y cais oedd gorddatblygu, draenio a pherygl llifogydd.

Gofynnwyd i'r Pwyllgor gadarnhau a oeddynt yn dymuno amddiffyn y tri rheswm yn yr apêl.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid amddiffyn y tri rheswm a roddwyd dros wrthod y cais yn yr apêl ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd T.V. Hughes.

PENDERFYNWYD herio'r apêl i wrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog.

8 CEISIADAU ECONOMAISS

8.1 24C300A/ECON – Creu llynnoedd ar gyfer defnydd pysgota a hamdden, codi siop/caffi ac adeilad storfa ategol ynghyd â ffyrdd mynediad a manau parcio cysylltiedig a gosod tanc septig newydd ar dir yn ffurfio rhan o Tyn Rhos Fawr, Dulas.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd cyd-destun a maint y cais. Nodwyd y cafwyd ymweliad â'r safle ym mis Gorffennaf 2015.

Anerchodd Mr. James Dodd y Pwyllgor fel un a oedd yn cefnogi'r cais. Soniodd Mr. Dodd wrth y Pwyllgor am brofiad y Cwmni yr oedd yn ei gynrychioli. Mae'r cais yn un am gyfres o llynnoedd amwynder er mwyn gwella'r cyfleusterau i dwristiaid ar yr Ynys gyda gweithgareddau hwylio, pysgota, canŵio, caffi, storfa gychod a chyfleuster dysgu. Mae'r datblygiad arfaethedig yn cynnwys 6 llyn. Yn llynnoedd 1,2 a 3, mae'r dŵr yn cael ei storio islaw lefel naturiol y ddaear ac mae pobl llyn yn dal llai na 10,000 o fetrau ciwbig. Mae llynnoedd 4 a 5 hefyd yn dal llai na 10,000 o fetrau ciwbig ond maent wedi eu lleoli o fewn y gwaith pridd ar gyfer strwythurau cynnal Llyn 6. Mae Llyn 6 yn gweithredu fel 'corlan' ac yn dal dros 100,000 o fetrau ciwbig. Caiff y broses o adeiladu llynnoedd a chronfeydd dŵr yng Nghymru ei rheoli gan Ddeddf Cronfeydd Dŵr 1975. Diwygiwyd y Ddeddf hon yng Nghymru ar 1 Ebrill 2016 a bellach mae rheoliadau'r Ddeddf yn berthnasol i unrhyw gronfa ddŵr sydd â strwythur wedi ei godi ac a fedr ddal rhagor na 10,000 o fetrau ciwbig ac sydd uwchlaw lefel naturiol unrhyw ran o'r tir o'i chwmpas. Caiff y rheoliadau eu gweithredu, eu monitro a'u plismona gan Gyfoeth Naturiol Cymru. Mae'r safonau diogelwch uchaf yn hollbwysig wrth ddylunio'r llynnoedd a rhaid i Beiriannydd Panel eu harchwilio'n flynyddol a chyflwyno adroddiadau i Gyfoeth Naturiol Cymru.

Holodd y Pwyllgor Mr Dodd am y llifogydd hanesyddol ar yr A5025 gerllaw'r safle. Mewn ymateb, dywedodd Mr Dodd fod y mater, yn dilyn ymgynghori gyda'r Swyddogion Priffyrdd, wedi cael ei liniaru drwy adeiladu ceuffos ym mhwynt isaf y briffordd. Bydd adeiladu'r llynnoedd yn arafu llif y dŵr i'r afon ac yn lliniaru'r broblem llifogydd ar yr A5025. Gofynnodd yr Aelodau gwestiynau pellach ynghylch cadw'r enwau Cymraeg ar y llynnoedd arfaethedig. Roedd Mr Dodd yn cytuno fod angen diogelu'r enwau Cymraeg. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Swyddog Asesu Effaith ar yr Iaith Gymraeg y Cyngor wedi derbyn Asesiad o'r Effaith ar yr Iaith Gymraeg.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor bod y Cyngor, ers ysgrifennu'r adroddiad, wedi llunio barn sgrinio sy'n cadarnhau nad oes angen asesiad amgylcheddol llawn gyda'r cais. Dywedodd ymhellach y bydd angen gosod amod cynllunio ychwanegol ar unrhyw gais o ran oriau agor y cyfleuster, sef 8 a.m., i 8.00 p.m. Dywedodd y Swyddog y bydd gwaith tirlunio sylweddol yn cael ei wneud o gwmpas y safle ac y bydd mynedfa newydd i'r briffordd yn cael ei hadeiladu. Bydd y gwaith o ddatblygu'r safle yn cymryd hyd at 3 blynedd i'w gwblhau. Roedd yr adroddiad i'r Pwyllgor yn cadarnhau fod egwyddor y datblygiad yn dderbyniol yn y lleoliad gwledig hwn. Roedd effaith y gwaith adeiladu a gweithredu'r datblygiad ar fwynderau preswyl trigolion eiddo cyfagos wedi cael ei hasesu. Yn unol â'r cais ar yr ymweliad safle, dangoswyd cynllun i'r Pwyllgor o sut y byddai'r datblygiad yn edrych. Nododd mai argymhelliad y Swyddog oedd un o ganiatáu.

Dyweddodd y Cyngorydd T.V. Hughes ei fod yn croesawu'r ffaith fod datblygwyr o'r fath eisiau datblygu'r safle a denu twristiaid a phobl leol i wneud defnydd o'r cyfleuster. Cynigiodd y Cyngorydd T.V. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cyngorydd W.T. Hughes y dylid gwrthod y cais gan ei fod yn dymuno gwarchod cymeriad yr ardal. Cododd bryderon hefyd ynglŷn â'r effaith ar yr Iaith Gymraeg a'r angen i ddiogelu'r enwau Cymraeg hanesyddol yn ardal Dulas. Ni chafwyd eilydd i'r cynnig.

Ymataliodd y Cyngorydd Lewis Davies ei bleidlais.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir yn yr adroddiad.

8.2 34C326D/VAR/ECON – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) o ganiatâd cynllunio rhif 34C326C/ECON (codi canolfan adnoddau) er mwyn rhoi 5 mlynedd bellach i gychwyn y gwaith yn Hen Safle Cross Keys, Sgwar Bulkeley, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r safle ym mherchenogaeth y Cyngor.

Cynigiodd y Cyngorydd T.V. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnal gan y Cyngorydd W. T. Hughes.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a restrir o fewn yr adroddiad ysgrifenedig.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Ni chafodd yr un cais ei ystyried yn y cyfarfod hwn.

10 CEISIADAU SY'N GROES I BOLISI

Ni chafodd yr un cais ei ystyried yn y cyfarfod hwn.

11 CYNIGON DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 34C313A – Cais llawn i wneud gwaith altro ac ehangu yn Croeso, Rhosmeirch

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn Swyddog perthnasol dan baragraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad. Roedd y cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol dan baragraff 4.6.10.3 y Cyfansoddiad.

Cynigiodd y Cyngorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cyngorydd Nicola Roberts.

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

12 GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 15C218 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd y tŷ tafarn i ddwy uned breswyl yn y Royal Oak, Malltraeth.

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

Safodd y Cynghorydd Ann Griffith i lawr fel Cadeirydd y Pwyllgor er mwyn siarad fel Aelod Lleol ar y cais. Aeth y Cynghorydd R. O. Jones, sef yr Is-gadeirydd i'r Gadair yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad ar y cais.

Dywedodd Mr. David Vaughan, siaradwr cyhoeddus, ei fod yn siarad ar ran y rhan fwyaf o drigolion pentref Malltraeth wrth wrthwynebu'r cais hwn. Dywedodd Mr Vaughan nad oedd y Royal Oak wedi cau oherwydd problemau ariannol ac nad oedd yn gwneud synnwyr i gael gwared ag eiddo hyfyw a fyddai'n golygu colli ased cymunedol hanfodol. Mae'r Royal Oak wedi bod yn y pentref am nifer o flynyddoedd gyda chaniatâd i'r adeilad gael ei ddefnyddio fel tŷ tafarn. Mae angen wedi bodoli erioed am gyfleuster o'r fath ac mae'r angen yn parhau oherwydd mae'n amwynder hanfodol ar gyfer pobl leol ac ymwelwyr i ardal Malltraeth. Mae'r Royal Oak hefyd ar y llwybr arfordirol a ddefnyddir gan bobl i wyllo adar ac i gerdded. Mae ymwelwyr wedi manteisio ar gyfleusterau'r Royal Oak dros y blynyddoedd fel tŷ tafarn mewn pentref.

Gofynnodd y Pwyllgor i Mr. Vaughan pam nad oedd diddordeb ymysg y pentrefwyr i redeg y tŷ tafarn ym Malltraeth. Hefyd, dywedwyd bod yna dŷ tafarn arall yn y pentref. Dywedodd Mr Vaughan bod diddordeb yn lleol i redeg y Royal Oak ond eu bod wedi colli allan yn yr ocsiwn. Dywedodd ymhellach fod si ar led bod y tŷ tafarn arall yn y pentref hefyd am gau.

Siaradodd Mr. Dafydd Jones, Siaradwyr Cyhoeddus, o blaid y cynnig a dywedodd bod yr ymgeisydd wedi prynu'r adeilad mewn ocsiwn ym mis Rhagfyr 2015 yn dilyn cau'r Royal Oak ym mis Awst 2014 oherwydd diffyg busnes yno. Yn ôl Polisi 55 Cynllun Lleol Ynys Môn, gellir addasu cyfleusterau o'r fath yn anheddau preswyl ar yr amod y bodlonir y polisiâu. Bydd y cynnig yn cynnwys dymchwel yr estyniadau to fflat a chodi estyniad llai gyda tho llechi. Dywedodd ymhellach y byddai newid defnydd y tŷ tafarn yn anheddau preswyl yn cael effaith gadarnhaol ar eiddo cyfagos gyda llai o sŵn, gwell cyfleusterau parcio ar gyfer trigolion lleol a gwneud defnydd o adeilad sydd wedi bod yn wag ers 2014. Dywedodd Mr Jones hefyd bod yna dŷ tafarn arall ym mhentref Malltraeth.

Holodd y Pwyllgor Mr Jones am y datganiad a wnaed gan y gwrthwynebwyr nad oedd unrhyw resymau busnes pam fod y Royal Oak wedi cau. Dywedodd Mr Jones bod y perchennog wedi cael ei wneud yn fethdalwr oherwydd diffyg busnes yn y Royal Oak ac mai dyna oedd y rheswm dros werthu'r adeilad mewn ocsiwn.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, Aelod Lleol, ei bod yn siarad ar ran rhai o drigolion pentref Malltraeth a hefyd ar ran Cyngor Cymuned Bodorgan. Dywedodd ei bod wedi gofyn i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion wneud penderfyniad ar y cais hwn oherwydd nifer y gwrthwynebiadau iddo. Cyfeiriodd y Cynghorydd Griffith at ddau brif bryder trigolion y pentref ynghylch colli tŷ tafarn poblogaidd yn y pentref sy'n hyb cymunedol ar gyfer yr ardal. Mae'r trigolion yn bryderus ynghylch dyfodol y tŷ tafarn arall; cafwyd achlust bod y Joiners Arms yn y pentref am gau'n fuan. Mynegwyd pryderon hefyd bod y ffitiadau a'r gosodiadau y tu mewn i'r Royal Oak

wedi cael eu clirio heb ganiatâd. Oherwydd pryderon y trigolion lleol, cafwyd deiseb ac arni 200 o enwau mewn perthynas â phwysigrwydd y Royal Oak fel tŷ tafarn; mae Malltraeth yn ardal ar gyfer gweithgareddau chwaraeon ac roedd y tŷ tafarn yn gyfleuster ar gyfer y cystadleuwyr a oedd yn mynychu Trac Rasio Môn ger Aberffraw ynghyd â'r gwylwyr adar a'r arlunwyr sy'n ymweld â'r ardal.

Dywedodd y Cynghorydd Griffith bod y Cyngor Cymuned o'r farn y dylai'r anheddau arfaethedig ddarparu tai fforddiadwy ar gyfer trigolion lleol yn hytrach na llety gwyliau. Yn dilyn trafodaethau gyda'r adran berthnasol yn y Cyngor, nododd bod 45 o dai gwag yn ardal Malltraeth ar hyn o bryd, fodd bynnag, nid yw'r ystadegau dangos ai tai gwag ydynt ynteu tai haf ydynt. Mae 20 o bobl ar y rhestr am dai cymdeithasol ar hyn o bryd ac mae un person wedi ei gofrestru ar y rhestr tai fforddiadwy am annedd ym Malltraeth. Dengys cyfrifiad 2011 bod 90 o'r 807 o anheddau yn ardal Malltraeth yn dai haf. Roedd prisiau tai ar gyfartaledd yn 2014 yn £171,000 ac incwm aelwydydd ar gyfartaledd yn £24,568. Mae'r gymhareb fforddiadwyedd tai 6.9 gwaith yn fwy na'r incwm ar gyfartaledd yn 2014 yn ardal Malltraeth.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr adeilad wedi'i leoli o fewn cyfyngiadau'r pentref a bod dyluniad yr estyniad arfaethedig yn cael ei ystyried yn dderbyniol. Roedd o'n gwerthfawrogi bod tŷ tafarn y Royal Oak yn adnodd cymunedol ond roedd ar ddeall bod tŷ tafarn arall ym mhentref Malltraeth a bod dim sicrwydd y bydd hwnnw'n cau yn y dyfodol. O ran y gwaith a wnaed y tu mewn i'r adeilad, cadarnhawyd nad oedd angen caniatâd cynllunio ar ei gyfer.

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

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

12.2 19C1174/FR – Cais llawn i newid defnydd tir i osod 103 cynhwysydd ar gyfer pwrpas storio yn y Parc Menter, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd mai'r Awdurdod Lleol yw perchennog y tir y mae safle'r cais yn rhan ohono.

Dywedodd y Cadeirydd fod un o'r Aelodau Lleol wedi gofyn am ymweliad safle oherwydd y posibilrwydd o lifogydd a phroblemau traffig.

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

PENDERFYNWYD y dylid cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol am y rheswm a roddwyd

12.3 28C257A – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir ger Bryn Maelog, Llanfaelog.

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais ar hyn o bryd yn cael ei ddefnyddio fel iard adeiladwr a bod mynedfa iddo o'r ffordd a rhai adeiladau a lleiniau

caled. Roedd y Swyddog yn derbyn bod anheddau yng nghyffiniau safle'r cais ond nid oedd o'r farn bod y safle'n un mewnlenni oherwydd mae bwlch amlwg rhwng y safle hwn a phentref Llanfaellog ac nid yw'n estyniad rhesymol i'r rhan honno o'r pentref sydd wedi ei datblygu. Byddai codi annedd ar y safle hon yn arwain at bwysau i ddatblygu gweddill y safle i'r dwyrain o'r plot ac ar gyfer datblygiadau mewnlenni yn ôl tuag at Eglwys St Maelog.

Dywedodd y Cynghorydd R.A. Dew, Aelod Lleol, bod y cais hwn yn un am annedd ar safle tir llwyd ar gyrion pentref Llanfaellog sy'n cael ei ddefnyddio ar hyn o bryd fel iard adeiladwr. Byddai perchennog yr iard adeiladwr yn ymddeol i'r annedd arfaethedig hon ac ni fyddai'n cael ei gwerthu ar y farchnad agored. Soniodd y Cynghorydd Dew am y cyfeiriad yn yr adroddiad at ddatblygu safleoedd tir llwyd ac y rhoddir blaenoriaeth i dir sydd eisoes wedi ei ddatblygu. Roedd o'r farn y byddai codi annedd ar y safle hwn yn gwella'r ardal a bod y cais yn cydymffurfio gyda Pholisi 50 gan ei fod yn safle mewnlenni.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y swyddog oherwydd yn ei farn ef, byddai annedd ar y safle hwn yn gwella'r ardal. Fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd T.V. Hughes. Y rhesymau a roddwyd dros ganiatáu'r cais oedd bod yr annedd yn cydymffurfio gyda Pholisi 50, mae'n safle mewnlenni oherwydd mae'r safle eisoes wedi'i ddatblygu ac nid yw'n niweidio mwynderau'r ardal.

PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais, yn groes i argymhelliad y Swyddog, am y rhesymau a roddwyd.

(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio yn awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad am y rhesymau a roddwyd am gymeradwyo'r cais).

12.3 39LPA1026/TPO/CC – Cais am waith i goed sydd wedi eu diogelu gan Orchymyn Diogelu Coed yn yr Hen Gronfa Ddŵr, Ffordd Pentraeth, Porthaethwy

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn ymwneud â thir sydd ym mediant y Cyngor.

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

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

12.4 41C8G/DEL – Cais o dan Adran 73 i dynnu amod (10) (manyllion am lecyn pasio) o ganiatâd cynllunio rhif 41C8C (cais llawn ar gyfer newid defnydd y tir er mwyn lleoli 33 o garafannau symudol) a chreu mynediad un ffordd yn ei le yn Garnedd Ddu, Star.

Wedi datgan diddordeb a oedd yn rhagfarnu yn y cais hwn, aeth y Cynghorydd Lewis Davies o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais arno.

Cafodd y cais ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ei fod yn ymwneud â dileu amod 10 o ganiatâd cynllunio 41C8C (cais llawn i newid defnydd y tir ar gyfer lleoli 33 o garafannau symudol). Dywedwyd bod Amod 10 yn golygu creu

llecyn pasio ar y lôn yn arwain at y safle. Yn lle darparu llecyn pasio, roedd system fynediad un ffordd yn cael ei chynig gyda mynedfa newydd i'r briffordd gyhoeddus.

Darllenodd y Cynghorydd Jim Evans, Aelod Lleol, lythyr i'r Pwyllgor yr oedd wedi ei dderbyn gan Dr. Edwards, Castellfryn, Gaerwen. Roedd y llythyr yn herio'r cais i ddiwygio amod 10.

Pwysleisiodd y Cynghorydd R. Meirion Jones, Aelod Lleol, bod y Swyddogion wedi dweud wrth yr ymgeiswyr, pan gyflwynwyd eu cais cynllunio cyfeirnod 41C8C am y tro cyntaf, bod angen llecyn pasio. Fodd bynnag, roedd yn deall y gwrthwynebiadau a gafwyd i wneud i ffwrdd ag amod (10) ond dywedodd bod system un ffordd yn ddiwygiad i'r amod ynghylch llecyn pasio yn unig. O'r holl amodau y mynnwyd arnynt mewn perthynas â chais 41C8C, gofynnwyd am gael gwared ag un ohonynt yn unig. Dywedodd y Cynghorydd Jones bod yr Awdurdod Priffyrdd yn fodlon derbyn dileu amod 10 ond bod rhaid cael system un ffordd yn y safle.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor y cafwyd, ers ysgrifennu'r adroddiad, 8 o lythyrau a deiseb wedi ei llofnodi gan 19 o wrthwynebwyr, mewn perthynas â'r cais hwn. Er gwaethaf amodau a awgrymwyd gan yr Awdurdod Priffyrdd, roedd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion o'r farn bod angen amod ychwanegol yn mynnu ar lecyn pasio er mwyn delio gyda'r traffig y byddai'r datblygiad arfaethedig yn ei greu. Cafwyd trafodaethau gyda'r ymgeiswyr a Swyddogion o'r Awdurdod Priffyrdd mewn perthynas â chynllun rheoli traffig. Cytunwyd ar hwnnw a chynigir system un ffordd.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd fod pryderon ynghylch y fynedfa gul i'r safle; byddai'n rhaid i draffig fynd i mewn ac allan o'r safle drwy'r fynedfa hon a dyna'r rheswm pam yr awgrymwyd llecyn pasio ar gyfer y cais. Mae'r ffordd i'r safle hwn yn briffordd gyhoeddus ac ystyriwyd bod system un ffordd yn opsiwn diogelach.

Cynigiodd y Cynghorydd T.V. Hughes y dylid cymeradwyo'r cais ac fe eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

13 MATERION ERAILL

13.1 11LPA101M/1/LB/CC – Caniatâd Adeilad Rhestredig ar gyfer gwaith yn Ysgol Syr Thomas Jones, Amlwch

Dywedwyd wrth y Pwyllgor y bydd y cais yn cael ei anfon ymlaen at Lywodraeth Cynulliad Cymru ar gyfer penderfyniad yn unol â Rheoliad 13 Deddf Cynllunio (Adeiladau Rhestredig ac Ardaloedd Cadwraeth) 1990.

It was RESOLVED to note the information.

**Y CYNGHORYDD ANN GRIFFITH
CADEIRYDD**