

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 26 Gorffennaf, 2017

PRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Jones, Shaun Redmond, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwywyr Cynllunio Swyddog Priffyrdd (JAR) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes, Richard Owain Jones (Is-Gadeirydd)
HEFYD YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Dylan Rees (ar gyfer cais 10.1), y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas (ar gyfer ceisiadau 12.7 a 12.8), y Cynghorydd Richard Dew (Aelod Portffolio ar gyfer Cynllunio) (ar gyfer cais 12.4)

1 YMDDIHEURIADAU

Nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel y rhestrir nhw uchod.

2 DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Dywedodd y Cadeirydd wrth y Pwyllgor fod y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes, er nad oedd yn bresennol yn y cyfarfod hwn, wedi datgan diddordeb mewn perthynas â cheisiadau 12.6, 12.7 a 12.8.

3 COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWYD AR 5 GORFFENNAF, 2017

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir ar yr amod y nodir bod y Cynghorydd John Griffith wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3 a'i fod wedi gadael y cyfarfod yn ystod y drafodaeth a'r penderfyniad yn ei gylch.

4 YMWELIADAU Â SAFLEOEDD

Ni wnaed unrhyw ymweliadau â safleoedd yn dilyn y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 5 Gorffennaf, 2017.

5 SIARADWYR CYHOEDDUS

'Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.1,11.2, 12.1, 12.3, 12.4 a 12.7

6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod yr ymgeisydd bellach wedi cyflwyno apêl ar sail methiant i benderfynu. Ar hyn o bryd, mae'r Arolygiaeth Gynllunio yn asesu dilysrwydd yr apêl. Bwriedir adrodd ar y cais i gyfarfod y Pwyllgor ym mis Medi yn amodol ar gadarnhau'r apêl neu fel arall.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais am y rhesymau a nodwyd yn adroddiad ysgrifenedig y Swyddog.

7 CEISIADAU YN CODI

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

8 CEISIADAU ECONOMAIDD

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY

Nid oedd dim ceisiadau o'r fath i'w hystyried yn y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

10 CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES I BOLISI

10.1 34C556B - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd ynghyd â manylion llawn am y fynedfa ar dir ger Gwernhefin, Ffordd Glanhwfa, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn argymhell ei ganiatáu er ei fod yn tynnu'n groes i Gynllun Lleol Ynys Môn.

Hysbysodd y Cadeirydd y Pwyllgor ei bod wedi cael gwybod gan y Cynghorydd Dylan Rees, Aelod Lleol, ei fod yn gofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Gwahoddodd y Cynghorydd Dylan Rees i roi ei resymau am ofyn i'r Pwyllgor ymweld â'r safle.

Dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees fod trigolion yn yr ardal gyfagos, er nad oedd ganddynt wrthwynebiad i'r datblygiad ei hun, wedi cysylltu ag ef oherwydd pryderon am y fynedfa i safle'r datblygiad arfaethedig oddi ar Ffordd Glanhwfa. 'Roedd dau gais blaenorol ar y safle hwn wedi cael eu gwrthod oherwydd materion diogelwch priffyrdd; felly 'roedd yn ystyried ei fod yn bwysig bod Aelodau'r Pwyllgor yn gweld y fynedfa drostynt eu hunain i asesu a yw'r amodau a gynigir yn yr adroddiad yn ddigonol i fynd i'r afael â materion priffyrdd posib.

Dywedodd y Cynghorydd Nicola Roberts, a oedd hefyd yn siarad fel Aelod Lleol, ei bod o farn wahanol a'i bod yn ystyried bod yr amodau a amlinellir yn adroddiad y Swyddog yn ddigonol er mwyn sicrhau diogelwch y briffordd, gan olygu felly nad oedd angen ymweld â'r safle. Bydd y datblygiad arfaethedig yn cael ei wasanaethu gan y fynedfa sydd yno ar hyn o bryd ac sydd eisoes yn cael ei defnyddio.

Cadarnhaodd y Swyddog Priffyrdd bod y fynedfa yn fater o bryder oherwydd gwelededd is-safonol i'r Gogledd Ddwyrain. Fodd bynnag, mae'r caniatâd a roddwyd ar gyfer safle cyfagos Parc Mount yn amodol ar sicrhau y cedwir y ffin ddim uwch nag 1m ac na chaiff dim o fewn 1m i'r ffin fod yn uwch nag 1m ar unrhyw adeg. Mae hwn yn fater gorfodaeth a ddylai sicrhau llain welededd foddhaol i'r cyfeiriad hwnnw. Nid yw'r Awdurdod Priffyrdd felly yn codi unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, er gwaethaf y ffaith fod caniatâd wedi ei roi, nad oes unrhyw sicrwydd y bydd y datblygiad yn Parc Mount yn mynd yn ei flaen nac y byddai'r gwelededd yn cael ei wella i gydymffurfio â gofynion y Gwasanaeth Priffyrdd o ganlyniad. Mae hon yn ystyriaeth y mae angen i'r Pwyllgor ei chadw mewn cof.

Cynigiodd y Cynghorydd Ken Hughes, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, fod y Pwyllgor yn bwrw ymlaen i benderfynu ar y cais. Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Dafydd Roberts yn eilio, y dylid ymweld â'r safle yn unol â'r cais a wnaed gan yr Aelod Lleol. Yn y bleidlais ddilydol, cafodd y cynnig i benderfynu'r cais ei gario.

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mrs Rhian Williams (**o blaid y cynnig**) ar ran ei mab, sef yr ymgeisydd a gafodd ei eni a'i fagu yn Llangefni ac a oedd yn rhedeg busnes bach sy'n cyflogi chwech o ddynion ifanc lleol. Cyflwynwyd y cais cyntaf yn 2006 ac yn dilyn hynny gosodwyd carafán sefydlog ar y safle i roi rhyw gymaint o annibyniaeth i'r ymgeisydd ac fel y gallai redeg ei fusnes gyda'i weithwyr. Nid yw'r trefniant hwn yn addas mwyach yn enwedig gan fod gan ei mab blentyn saith mlwydd oed sydd angen y sefydlogrwydd y byddai annedd barhaol a pharhad y busnes yn ei gynnig. Gofynnodd i'r Pwyllgor edrych yn garedig ar y cais fel un a wnaed gan ddyn ifanc o'r ardal sydd wedi ymdrechu i gydymffurfio â'r holl newidiadau y gofynnwyd iddo eu gwneud er mwyn sicrhau bod y cais yn cydymffurfio â rheoliadau cynllunio.

Holodd y Pwyllgor Mrs Williams am y gweithgarwch busnes ar y safle ac a yw hynny'n debygol o ychwanegu at faterion diogelwch priffyrdd. Eglurodd Mrs Williams fod dwy fan wedi bod yn mynd a dod yn ôl ac ymlaen i'r safle ers blynyddoedd lawer. Dywedodd ei bod yn deall y byddai'n rhaid gwella'r gwelededd o'i heiddo yn Gwernhefin ac na fyddai'n broblem. Ni fyddai dim yn newid o ran traffig a byddai car ei mab, dwy fan a'r ddau eiddo uwchben Gwernhefin yn parhau i ddefnyddio'r fynedfa a rennir.

Er ei fod yn cydymdeimlo â chais Mrs Williams ac er nad yw'r cymdogion 'chwaith yn anghytuno gyda'r cais, dywedodd y Cynghorydd Dylan Rees, un o'r Aelodau Lleol, fod pryderon y cymdogion yn parhau ynghylch y trefniadau mynediad. Mae'r ffordd fynediad a rennir yn drac sengl sy'n anaddas i gerbydau fynd a dod i ddibenion busnes – mae tudalen Facebook yn dangos bod cyfarpar sy'n gysylltiedig â'r busnes eisoes ar y safle, gan gynnwys faniau, sgip a chynhwysydd storio. Mae trigolion lleol yn poeni y bydd y gweithgarwch hwn yn cynyddu unwaith y bydd yr annedd wedi ei chodi ac maent yn gofyn am amod yn gwahardd rhedeg unrhyw fusnes o'r safle oherwydd y peryglon ychwanegol y byddai hynny'n ei achosi o ran diogelwch y briffordd.

Er bod safle'r cais y tu allan i ffin ddatblygu Llangefni yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y rhan fwyaf o'r safle o fewn y ffin yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd a'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd; mae'r cais felly yn

dderbyniol o ran polisi. Mae'r cais wedi ei ddiwygio i ostwng uchder yr annedd arfaethedig er mwyn lleihau ei heffaith weledol yn y dirwedd a'r ardal o'i chwmpas. Mae Dŵr Cymru yn cynnig amodau safonol; mae'r Adain Ddraenio wedi gofyn am ragor o fanylion ac mae Cyngor Tref Llangefni wedi gwneud sylwadau y dylai'r fynedfa gwrdd â gofynion technegol. Cafwyd dau lythyr ychwanegol yn nodi pryder am ddiogelwch y briffordd. Dywed adroddiad y Swyddog nad oes unrhyw dystiolaeth bod busnes yn cael ei redeg o'r safle - sut bynnag, mater gorfodaeth yw hynny yn hytrach nag un y gellir mynd i'r afael ag ef trwy amod cynllunio. Nid yw'r Gwasanaeth Priffyrdd yn codi dim gwrthwynebiad i'r cynnig ac felly argymhellir ei ganiatáu.

Dyweddodd y Cynghorydd Nicola Roberts, a oedd yn siarad fel un o'r Aelodau Lleol, ei bod yn cefnogi'r cais fel un sy'n cydymffurfio â'r polisi. Mae'r cynnig yn llawer mwy derbyniol yn weledol na'r garafán sefydlog sydd eisoes ar y safle; mae'r materion priffyrdd yn cael sylw ac ni fydd y traffig ddim mwy nag ydyw ar hyn o bryd. Mae'r Cynghorydd R G Parry, OBE, FRAGS, sef Aelod Lleol arall, hefyd yn gefnogol i'r cais. Cynigiodd y Cynghorydd Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo a chafodd ei heilio gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Dyweddodd y Cynghorydd Shaun Redmond fod y cwestiynau ynghylch natur y gweithgaredd busnes ar y safle yn parhau i fod heb eu hateb. Cwestiynodd y Cynghorydd Redmond hefyd y sail polisi ar gyfer penderfynu'r cais hwn a nifer o geisiadau eraill yn y cyfarfod heddiw gan fod mwy o bwys yn cael ei roi ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) nag ar y cynlluniau sydd mewn grym ar hyn o bryd er nad yw'r CDLI ar y Cyd wedi ei fabwysiadu hyd yma. Dywedodd y Cynghorydd Shaun Redmond ei fod yn bwriadu ymatal rhag pleidleisio ar yr holl geisiadau lle'r oedd y CDLI ar y Cyd yn cael ei ddefnyddio fel cyfiawnhad polisi, a hynny gan nad oedd yn argyhoeddedig na fyddai penderfyniadau o'r fath yn agored i gael eu herio.

Atgoffwyd y Pwyllgor gan y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais am annedd yw hwn a bod y mater o ran rhedeg busnes ar y safle yn fater gorfodaeth ar wahân. O ran polisi, mae adroddiad ac argymhellion cyfrwymol yr Arolygydd mewn perthynas â'r CDLI ar y Cyd wedi eu derbyn ac felly gellir rhoi pwys sylweddol ar y Cynllun fel y polisi cyfredol diweddaraf un.

Dyweddodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gellir rhoi sylw i sicrhau'r gwelededd gofynnol dros dir trydydd parti trwy amod Grampian a fyddai'n atal y datblygiad rhag dechrau hyd nes y bydd y mater gwelededd wedi derbyn sylw, ac y gallai bod angen cytundeb Adran 106 hefyd. O ran polisi, mae'r CDLI ar y Cyd yn bendant yn ystyriaeth gynllunio berthnasol a gellir rhoi pwys sylweddol arno wrth benderfynu ceisiadau o hyn ymlaen gan iddo fod yn destun archwiliad ac argymhellion yr Arolygydd sy'n golygu y gellir rhoi pwys ar bolisïau'r Cynllun.

Dyweddodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod yn gefnogol i'r cais fel un sydd hefyd yn gyson â darpariaethau'r CDU a stopiwyd.

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

11 CYNIGION DATBLYGU GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 31C10K - Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn Garej Tyn Lôn, Llanfairpwll

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y

Cyngor. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran dyluniad, maint, effeithiau a'r deunyddiau.

Cynigodd y Cynghorydd John Griffith, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo.

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

11.2 36C338C - Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi eu cadw'n ôl ar dir y tu cefn i Siop Sharpe, Llangristiolus.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod yr ymgeisydd yn perthyn i "swyddog perthnasol" fel y'i diffinnir ym mharagraff 4.6.10 o Gyfansoddiad y Cyngor. Mae'r cais wedi cael sylw gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 y Cyfansoddiad. Yn ogystal, galwyd y cais i mewn gan un o'r Aelodau Lleol ar y pryd.

Siaradwyr Cyhoeddus -

Siaradodd Mr P. Antrobus (**yn erbyn y cynnig**) am bryderon ynghylch gorddatblygu, maint ac effeithiau. Byddai'r cynnig yn cael effaith andwyol annerbyniol ar yr eiddo cyfagos a'r ardal o gwmpas oherwydd edrych drosodd, colli preifatrwydd a thrwy fod yn weledol ormesol. Mae allan o gymeriad ac yn fwy nag eiddo eraill yn y cyffiniau. Soniodd Mr Antrobus am faterion dŵr wyneb a draenio yn ogystal â materion sy'n ymwneud â'r fynedfa i gerbydau, gan nodi bod damweiniau bron wedi digwydd sawl gwaith wrth y plot gyferbyn ag Ysgol Henblas.

Dyweddod Mr Owain Evans (**o blaid y cynnig**) yr argymhellir gwrthod y cais ond nid ar sail lleoliad, golwg nac edrych drosodd, ond ar sail y CDLI ar y Cyd newydd sydd, o ran ei amseriad, yn anlwcus i'r ymgeisydd a dyna'r unig reswm pam mae'r Swyddog yn gwrthwynebu'r cynnig. Dywedodd Mr Evans fod y swyddog wedi argymhell cymeradwyo cais ar gyfer annedd drws nesaf yn ôl ym mis Ionawr, 2017 oherwydd ystyriwyd ei fod yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn fel datblygiad mewnlenwi. Rhoddwyd mwy o bwys ar y Cynllun Lleol bryd hynny er bod y cynnig y tu allan i ffin ddatblygu'r pentref o dan y CDU a stopiwyd. Mae'r cynnig dan sylw yn ddatblygiad mewnlenwi hefyd. Er y gellir rhoi pwys sylweddol ar y CDLI ar y Cyd, nid yw'n glir faint o bwysau y gellir rhoi arno o gymharu â'r cynlluniau eraill, a hynny oherwydd nad yw wedi ei fabwysiad eto. Yng nghanol mis Mehefin, 'roedd yr Arolygydd yn dal i gymeradwyo apeliadau ac yn dweud nad oedd modd rhoi pwys ar y ddogfen bolisi newydd. Sut gellir rhoi mwy o bwys ar y polisi hwn yn awr felly? Am y rheswm hwnnw, 'roedd yn gofyn i'r Pwyllgor ailystyried argymhelliad y Swyddog.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod 4 llythyr o gefnogaeth ac 1 llythyr o wrthwynebiad wedi dod i law yn ychwanegol at y rheini yn y dogfennau sylwadau. Mae'r cynnig wedi ei ddiwygio mewn ymateb i'r gwrthwynebiadau i'w faint, ac er ei fod o'r un uchder, mae ei ôl troed yn llai. Mae Llangristiolus yn anheddiad Rhestredig o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn sy'n caniatáu ar gyfer ceisiadau am anheddau unigol ar safleoedd mewnlenwi neu safleoedd yr ystyrir eu bod yn estyniad addas i'r anheddiad, ond yn amodol ar gwrdd â'r meini prawf manwl a restrir o fewn y polisi. Mae'r cynnig yn bodloni'r meini prawf hynny. Fodd bynnag, mae safle'r cais y tu allan i'r ffin datblygu yn y CDU a stopiwyd ac mae hefyd y tu allan ond yn union wrth ymyl y ffin ddatblygu ar gyfer Llangristiolus yn y

CDLI ar y Cyd. Cadarnhaodd y Swyddog fod apeliadau yn cael eu derbyn o dan y CDLI ar y Cyd, ond gyda'r amod "hyd nes y bydd adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd wedi ei dderbyn". Mae hynny wedi digwydd erbyn hyn. Mae adroddiad cyfrwymol yr Arolygydd yn golygu y gellir roi pwys mawr ar bolisiau'r CDLI ar y Cyd. Mae safle'r cais y tu allan i ffin datblygu'r pentref ac felly'n groes i ddarpariaethau'r CDLI ar y Cyd. Gwneir yr argymhelliad i wrthod y cais am resymau polisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, gyda'r Cynghorydd Robin Williams yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod.

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

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 17C518 - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau sy'n cynnwys balconi yn Penterfyn, 24 Fron Deg, Llandegfan

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi ei alw i mewn gan ddau Aelod Lleol.

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mrs E A Morris (**yn erbyn y cynnig**) yn benodol yn erbyn y rhan o'r cais a fyddai'n cynnwys drysau dwbl yn agor allan o'r ystafell wely arfaethedig uwchben y garej i falconi. Byddai'r balconi yn edrych yn syth i lawr dros ei heiddo a ffenestr ei hystafell wely a byddai'n amharu ar ei phreifatrwydd yn llwyr. Pe bai'n cael ei gymeradwyo, byddai'n gosod cysail peryglus iawn i eraill ei ddilyn. O ran yr eiddo o'r enw Penmaen sydd â balconi ar hyn o bryd, nid yw'r eiddo hwn yn cael ei gyfrif fel un sydd o fewn stad Fron Deg. Nid oedd y cais dan sylw yn gydnaws ag unrhyw un o'r eiddo ar stad Fron Deg o fyngalos. Dywedodd Mrs Morris bod ffenestr yn y groglofft eisoes yn amharu ar ei phreifatrwydd a phe bai'r cais yn cael ei gymeradwyo byddai lefel a graddfa'r fath amhariad ar ei phreifatrwydd a'r edrych drosodd yn dyblu.

Holodd y Pwyllgor Mrs Morris am yr edrych dros ei heiddo o eiddo cyfagos a chanddo falconi sydd yn sylweddol fwy na'r un a gynigir gan y cais hwn yn ôl adroddiad y swyddog. Dywedodd Mrs Morris bod yr eiddo hwnnw o'r enw Penmaen yn dŷ annibynnol sydd y tu allan i stad Fron Deg; mae gan yr eiddo falconi erioed ac nid yw'n amharu ar ei phreifatrwydd. Eglurodd ei bod wedi tyfu a chynnal ei gwrych ar lefel benodol ac felly nid yw'r balconi yn broblem. Ni allai weld y balconi o'i heiddo ei hun er y gallai trigolion Penmaen yn ôl pob tebyg weld to ei heiddo hi yn 26 Fron Deg o'u balconi.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod dau o'r Aelodau Lleol wedi galw'r cais i mewn oherwydd materion preifatrwydd ac oherwydd eu bod yn ystyried y byddai'r bwriad yn amharu ar gymeriad yr ardal. Nid yw'r Swyddog o'r farn y bydd y balconi yn cael effaith annerbyniol ar yr eiddo yn 26 Fron Deg oherwydd bod digon o bellter rhwng y ddau eiddo yn ogystal â ffordd y stad. Cynigir amod sgrinio i leddfu effaith unrhyw edrych drosodd a allai ddigwydd ar eiddo cyfagos. Nid yw'r Swyddog yn ystyried y byddai'r estyniadau a'r newidiadau arfaethedig yn cael effaith andwyol ar eiddo cyfagos nac ar unrhyw un o'r eiddo cyffiniol i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.2 19C1204 - Cais llawn i wneud gwaith altro ac ymestyn yn 3 Ffordd Jasper, Caergybi

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r safle yn ymestyn i dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Cynllunio o'r farn bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, cymeriad a dyluniad ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r fath raddau y gellid cyfiawnhau gwrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddfa a chyda'r amodau a amlinellir yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.3 24C345- Cais amlinellol ar gyfer codi annedd gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar dir ger Tregarth, Llaneilian, Amlwch

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

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mrs B. Jolleys (**o blaid y cynnig**) am yr angen am yr annedd arfaethedig oherwydd ei lleoliad. Eglurodd ei bod hi a'i gŵr yn ofalwyr peripatetig cofrestredig sy'n golygu eu bod yn gallu rhoi cymorth i blant yn eu cartref eu hunain. Maent wedi rhoi cymorth i'w chwaer sydd wedi mabwysiadu tri o blant ag anableddau difrifol. Mae bod dim ond 3 milltir neu lai o'u cartref yn bwysig o ran y daith i'r ysgol, ymweliadau ag ysbytai ac argyfyngau. Mae'r ardal o dir hefyd ar ffordd dawel a byddai'r tŷ y bwriedir ei godi wedi ei osod gryn dipyn yn ôl o'r ffordd gan ei wneud yn ddiogel ar gyfer y ddau fachgen sydd ag awtistiaeth ddifrifol ac y mae hi a'i gwr yn ofalwyr ysbaid iddynt. Nid oes ond dau eiddo cyfagos. Mae preswylwyr yr eiddo agosaf yn gwybod am ymrwymadau maethu'r teulu ac yn hapus iddynt barhau â nhw. Cartref gwyliau yw'r llall. Pe bai unrhyw fater yn codi gyda thrigolion y cartref gwyliau, gellid darparu'r gofal ysbaid pan fo'r eiddo'n wag. Y plant a'u teuluoedd sy'n dibynnu ar eu cefnogaeth sydd angen y plot o dir ac nid y teulu. Weithiau rhoddir ystyriaeth arbennig i ffermwyr a gweithwyr coedwigaeth ar sail eu galwedigaeth. Mae ei gallu hi a'i gŵr i barhau i fod yn ofalwyr peripatetig ac ysbaid yn dibynnu'n fawr ar sicrhau caniatâd cynllunio ar gyfer y cynnig.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y safle o fewn Ardal Tirwedd Arbennig yn y CDLI ar y Cyd ac yn gyfagos i'r AHNE. Barn y Swyddog oedd y byddai'r cynnig yn arwain at ddatblygiad rhubanaidd ac y byddai'n nodwedd ymwithiol ac anghydnaws er niwedd sylweddol i gymeriad a mwynderau'r ardal. Ystyrir felly y byddai'r datblygiad yn groes i ddarpariaethau Polisi 50 y Cynllun Lleol a Pholisi HP5 y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd. Yn ogystal, oherwydd y pwys sylweddol y gellir ei roi ar y CDLI ar y Cyd, dylid ystyried y ffaith bod safle'r cais yn y cefn gwlad agored lle mae'n rhaid i ddatblygiadau gwrdd â'r polisiâu cynllunio cenedlaethol ac NCT 6 sy'n rhoi cyfiawnhad ar gyfer anheddau ar eu pennau eu hunain yn y cefn gwlad pan fo angen y llety i alluogi gweithwyr menter wledig i fyw yn eu lle gwaith neu'n agos iddo. Er bod yr ymgeiswyr wedi cyflwyno achos am ystyriaeth arbennig ar sail eu galwedigaeth fel gofalwyr, dywedodd y Swyddog nad yw'r cais yn bodloni gofynion NCT 6. Yr argymhelliad yw bod y cais yn cael ei wrthod. Ar ben hynny, ni chafwyd digon o fanylion yn ymwneud â materion priffyrdd, draenio ac ecoleg i fedru cynnig argymhelliad mewn perthynas â'r materion hyn.

'Roedd rhai aelodau o'r Pwyllgor yn ystyried bod y cais yn haeddu cefnogaeth oherwydd y gwasanaeth gwerthfawr a roddir gan yr ymgeiswyr ac am eu bod yn ystyried bod y cynnig yn dderbyniol o dan Bolisi 50 Cynllun Lleol Ynys Môn a Pholisi HP5 y CDU a stopiwyd. 'Roedd Aelodau eraill yn cytuno â'r Swyddog bod y cynnig yn y cefn gwlad agored ac y byddai'n cael effaith andwyol ar Ardal Tirwedd Arbennig ac y byddai'n niweidiol oherwydd ei agosrwydd at yr AHNE a'i fod felly'n tynnu'n groes i'r polisiau uchod.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones, gyda'r Cynghorydd Kenneth Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog. Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith, gyda'r Cynghorydd Dafydd Roberts yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Atgoffodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y Pwyllgor, er budd cysondeb, ei fod wedi gwrthod cais yn gynharach yn Llangristiolus a oedd yn dderbyniol o dan Bolisi 50 y Cynllun Lleol oherwydd ei fod yn groes i bolisiau'r CDLI ar y Cyd.

Cynigiodd y Cynghorydd Shaun Redmond, gyda'r Cynghorydd Glyn Haynes yn eilio, y dylid gohirio gwneud penderfyniad ar y cais tan y cyfarfod nesaf pryd y bydd statws y CDLI ar y Cyd fel ystyriaeth polisi yn eglur, a hefyd oherwydd na chafwyd manylion materion priffordd, ecoleg a draenio. Yn y bleidlais ddilynol cafodd y cynnig i ohirio rhoi sylw i'r cais ei gario.

Penderfynwyd gohirio penderfynu ar y cais am y rhesymau a roddwyd.

12.4 28C541 / ENF - Cais i gadw balconi yn Glyn Garth, 10 Ffordd y Traeth, Rhosneigr

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

Siaradwr Cyhoeddus -

Siaradodd Mr Peter Williams (**yn erbyn y cynnig**) fel cymydog i 10 Ffordd y Traeth a dywedodd fod y balconi y gofynnir am ganiatâd ar ei gyfer tua 1.5m uwchben balconi / teras to ei eiddo ef sydd wedi cael caniatâd. 'Roedd wedi anfon e-bost i'r adran gyda sylwadau ar 12 Gorffennaf ond nid yw'r sylwadau hynny wedi eu cynnwys yn yr adroddiad; mae'r sylwadau hynny'n nodi ei wrthwynebiad ar y sail nad yw'r sgrinio a ddangosir ar y lluniadau ond yn cuddio'r rhan o'r teras ac, i'r llygywr, mae'n ymddangos ei fod yn y lle anghywir sy'n edrych dros y garej a gardd yr ymgeisydd. Dywedodd Mr Williams ei fod wedi cael gwybod y byddai'n rhaid sgrinio i uchder o 1.8m ar bob ochr i atal edrych drosodd pan oedd ef yn gwneud cais am ganiatâd ar gyfer ei falconi ef yn 3 Ffordd y Traeth ond eto nid oedd hynny'n ofynnol mewn perthynas â'r cynnig dan sylw. Ychwanegodd Mr Williams nad oedd ganddo unrhyw wrthwynebiad i'r balconi yn 10 Ffordd y Traeth cyn belled â bod rhaid i'r balconi hwnnw gwrdd â'r un gofynion â'r balconi yn ei eiddo ef, h.y rhaid sgrinio ar bob ochr er mwyn sicrhau preifatrwydd ac i atal edrych drosodd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod sylwadau Mr Williams wedi cyrraedd ar ôl i'r adroddiad ysgrifenedig gael ei ddrafftio. Dywedodd fod y caniatâd ar gyfer y balconi yn eiddo Mr Williams yn dweud bod rhaid sgrinio'r balconi ar dair ochr tra bod yr argymhelliad ar gyfer y cynnig hwn yn un i sgrinio ar ddwy ochr. Y rheswm am hynny yw asesiad y swyddog bod angen sgrinio cornel de ddwyreiniol y balconi i liniaru edrych drosodd i'r eiddo yn 9 Ffordd y Traeth, ond nad oes angen sgrinio ar hyd wal orllewinol y balconi sy'n wynebu cefn Rhos y Traeth sy'n cynnwys eiddo Mr Williams yn 3 Ffordd y Traeth oherwydd y sgrin sydd yno eisoes o gwmpas y balconi yn 3 Ffordd y Traeth a'r pellter gwahanu rhwng y balconi dan sylw yng nghefn yr eiddo ar hyd Rhos y Traeth. Mae amod gyda'r caniatâd ond mater i'r Pwyllgor yw penderfynu a yw'n dymuno ymestyn y trefniadau sgrinio y tu hwnt i'r gofyniad a nodir.

Dyweddod y Cynghorydd Richard Dew, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod y balconi wedi ei godi heb ganiatâd, ac felly nid oedd unrhyw amodau mewn grym. Mae'r Cyngor Cymuned fel arfer yn argymhell sgrinio priodol mewn ceisiadau o'r fath er mwyn gwarchod mwynderau a phreifatrwydd trigolion cyfagos. Mae'r balconi sy'n destun y cais hwn yn edrych dros gefn eiddo yn Rhes y Traeth ac felly ni fyddai sgrinio yn golygu colli golygfeydd. Dywedodd y Cynghorydd Dew bod angen tegwch i bawb a gofynnodd i'r Pwyllgor osod amod ar y caniatâd bod raid sgrinio o amgylch y cyfan o'r balconi i uchder o 6 troedfedd.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd Kenneth Hughes yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog a bod amod sgrinio (01) yn cael ei newid fel bod raid codi sgrîn breifatrwydd 1.8m o uchel ar bob ochr i'r balconi.

Penderfynwyd caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a amlinellwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar newid amod (01) i'w gwneud yn ofynnol i godi sgrîn breifatrwydd 1.8m o uchder ar bob ochr i'r balconi.

12.5 33C315 - Cais llawn i greu trac mynedfa newydd i gerbydau creu ar dir ger Tros y Marian, Lôn Groes, Gaerwen

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod rhan o'r datblygiad ar dir sydd ym mherchnogaeth y Cyngor.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y datblygiad arfaethedig yn rhan o raglen ehangach o waith sy'n cael ei wneud gan Dŵr Cymru fel ymgymerwr statudol i liniaru llifogydd yn yr ardal. Mae'n cynnwys gwaith ar y garthffos gyhoeddus a gosod tanc storio dan y ddaear i gadw gorlif o'r system. Mae angen y fynedfa i gerbydau a'r ffin pren a gynigir fel rhan o'r cais er mwyn darparu mynediad i'r tanc fel y gellir gwneud gwaith cynnal a chadw arferol. Mae'r cynllun wedi cael ei newid i gwrdd â gofynion yr Awdurdod Prifffyrdd.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes, gyda'r Cynghorydd Eric Jones yn eilio, fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.6 46C52D - Cais llawn i godi annedd gan gynnwys mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Tir Nant, Lôn St. Ffraid, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol oherwydd pryderon ynglŷn â'r fynedfa i gerbydau.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod 3 llythyr ychwanegol o wrthwynebiad i'r cynnig wedi dod i law. Er bod y rhan fwyaf o safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer Trearddur dan Gynllun Lleol Ynys Môn ac o dan y CDU a stopiwyd, dywedodd y swyddog ei fod y tu allan ond yn gyfagos i anheddiad Trearddur dan ddarpariaethau PCYFF 1 a TAI 5 yn y Cynllun Datblygu Lleol (CDLI) ar y Cyd. Mae oed y cynllun datblygu a'r ffaith bod darpariaethau diweddarach yn y CDLI ar y Cyd yn golygu nad ystyrir bod yr egwyddor o ddatblygu yn dderbyniol yn yr achos hwn. Felly argymhellir gwrthod y cais. Dywedodd y Swyddog ymhellach fod yr ymgeisydd wedi gofyn i'r Pwyllgor ohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn rhoi amser iddo ddiwygio'r cynllun; mae hwn yn fater i'r Pwyllgor benderfynu arno. Fodd bynnag, o safbwynt y Swyddog, mae'n anodd gweld sut y gellir newid digon ar y cynnig fel ei fod yn cydymffurfio â pholisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

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

12.7 46C254C - Cais llawn i ddymchwel yr annedd bresennol ac i godi dwy annedd newydd yn ei lle yn Ael y Bryn, Lôn Penrhyngarw, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod wedi ei alw i mewn gan Aelod Lleol oherwydd pryderon ynghylch gorddatblygu ar safle amlwg iawn ac effeithiau andwyol ar yr eiddo cyfagos.

Siaradwyr Cyhoeddus -

Siaradodd Alaw Griffith (**yn erbyn y cynnig**) ar ran trigolion yr eiddo cyfagos Bryn Eithin. Dywedodd y byddai'r bwriad yn arwain at orddatblygu ardal pentir agored ac y byddai allan o gymeriad gyda'r eiddo yn y cyffiniau. Nid yw'r cynnig yn cadw at y pellteroedd gwahanu rhwng anheddau a bennir yn Nodyn Cyfarwyddyd Cynllunio 8 ac felly byddai'n cael effaith niweidiol ar fwynderau deiliaid Bryn Eithin yn ogystal ag unrhyw ddeiliaid posib yn y tai arfaethedig. Mae cais tebyg wedi ei wrthod yn flaenorol ar sail gorddatblygu ac nid ystyrir bod y cynnig hwn yn goresgyn y rhesymau dros wrthod bryd hynny. Mae yna faterion draenio y mae angen eu datrys hefyd.

Dywedodd Mr Owain Evans (**o blaid y cynnig**) fod yr adroddiad ysgrifenedig yn gwrthdweud ei hun yn yr hyn y mae'n ei ddatgan am y gofod o amgylch y tai arfaethedig. Mae cymeriad yr anheddau yn yr ardal hon yn amrywio ac mae pedair annedd gyferbyn â'r plot hwn wedi cael eu cymeradwyo yn ystod yr ychydig flynyddoedd diwethaf.

Ailadroddodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, un o'r Aelodau Lleol, ei bryderon a'i resymau dros alw'r cais i mewn, gan ddweud fod y cynnig yn gyfystyr â gorddatblygu annerbyniol mewn ardal sensitif.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Cynghorydd J. Arwel Roberts, un arall o'r Aelodau Lleol, hefyd yn gwrthwynebu'r datblygiad arfaethedig. O'r ddau gais blaenorol i ddymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd newydd yn ei lle, cafodd un ei wrthod a thynnwyd y llall yn ôl. Mae'r cynllun wedi cael ei newid ers tynnu'r cais yn ôl ym mis Ebrill, 2017 i ymestyn y pellter gwahanu rhwng yr anheddau arfaethedig a'r eiddo cyfagos ac felly mae'r gwrthwynebiadau ar sail yr effeithiau ar fwynderau wedi cael eu lliniaru. Fodd bynnag, ystyrir bod y cynnig yn dal i fod yn annerbyniol gan nad yw'n cydymffurfio â Pholisi TAI 5 y CDLI ar y Cyd mewn perthynas â Thai Marchnad Leol sy'n ceisio cynnal cymunedau Cymraeg eu hiaith ac sy'n berthnasol i aneddiadau yn y cynllun y dangoswyd eu bod dan bwysau. Ystyrir hefyd y bydd yn cael effaith negyddol ar gymeriad yr ardal.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, fod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog am y rhesymau a roddwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig.

12.8 46C578 - Cais llawn ar gyfer addasiadau ac estyniadau i'r Pafiliwn, Lôn Isallt, Trearddur

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

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod safle'r cais yn rhannol o fewn Parth Risg Llifogydd C2 a bod Cyfoeth Naturiol Cymru (CNC) wedi gofyn am asesiad o ganlyniadau llifogydd i ddangos sut y byddai'r datblygiad yn delio â chanlyniadau llifogydd. Er bod dogfen

wedi'i pharatoi, nid yw CNC yn ystyried bod ei chynnwys yn ddigonol i ddangos bod yr estyniad i'r pafiliwn yn ymdrin â'r risgiau'n ddigonol. At hynny, mae creu ardal barcio yn golygu gwneud defnydd bregus newydd o'r safle ac yn cynyddu'r perygl o lifogydd. Er nad oes gan yr Awdurdod Prifffyrdd wrthwynebiadau technegol, mae'r asesiad canlyniadau llifogydd wedi methu â dangos y gellir rheoli'r risg yn dderbyniol. Dywedodd y Swyddog bod yr ymgeisydd wedi cael y cyfle i fynd i'r afael â'r pryderon ac nad yw'r ymateb a gafwyd hyd yma wedi bod yn ddigon i leddfu pryderon CNC. Mae'r ymgynghorai statudol yn argymhell gwrthod yn unol â pholisi cynllunio cenedlaethol.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd Rhys Thomas, a oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr estyniad arfaethedig yn gymedrol ac nad yw'n golygu newid sylweddol. Mae'r Pafiliwn yn cael ei ddefnyddio fel ystafelloedd newid gan y tîm pêl-droed lleol sydd wrth galon pentref Trearddur. Nid yw trigolion lleol ond yn cofio llifogydd yn y Pafiliwn unwaith o'r blaen. Rhoddwyd caniatâd yn ddiweddar i siop fach yng nghefn Gorsaf y Bad Achub yn union wrth lan y môr ac nid oedd yn credu bod unrhyw fesurau lliniaru gyda chodi'r adeilad hwnnw. Yn ogystal, defnydd hamdden a wneir o'r Pafiliwn yn hytrach na defnydd preswyl. Defnyddiwyd arian cyhoeddus ar gyfer y cynnig a byddai'n drueni mawr i wastraffu'r arian hwnnw ac byddai'n resyn i'r gymuned pe bai'r cais yn cael ei wrthod.

Er yr ystyrir bod y cais ynddo'i hun yn dderbyniol, eglurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y pryderon yn ymwneud â'r perygl o lifogydd. Dywedodd y Swyddog bod adroddiad yr ymgeisydd y darllenodd hi rannau ohono'n cadarnhau'r perygl o lifogydd ar y safle. Mae paragraff 6.2 yn NCT 15 yn nodi'r meini prawf ar gyfer cyfiawnhau datblygiadau ym Mharthau C1 ac C2; mae'r cynnig yn cwrdd â'r meini prawf hynny ac eithrio nad yw'r asesiad yn dangos y gellir delio'n ddigonol â chanlyniadau llifogydd.

Yn y drafodaeth ddilynol ar y cais ceisiodd y Pwyllgor sefydlu natur a maint y perygl o lifogydd a'r effeithiau tebygol. Dygwyd sylw at y ffaith fod adeilad y Pafiliwn a'r perygl o lifogydd yn bodoli ers blynnyddoedd lawer ac felly nid yw'r estyniad arfaethedig yn creu sefyllfa newydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn creu elfen newydd ar ffurf y maes parcio ac o'r herwydd rhaid i'r ymgeisydd ddangos sut mae'r datblygiad yn lliniaru'r risg i lefel dderbyniol.

Gan nad yw CNC wedi nodi eu gofynion o ran y math o gamau lliniaru i'w sefydlu, dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod opsiwn i'r Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd gyflwyno cynigion i'r perwyl hwn. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd wedi ymateb, ond nad yw'r ymateb hyd yma yn cynnwys ceisio rheoli gemau a chadw rhestr o ddefnyddwyr y maes parcio wedi bod yn foddhaol gan CNC.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y dylid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod adeilad y Pafiliwn wedi bod ar y safle ers blynnyddoedd ac nad yw'r cynnig yn newid y perygl o lifogydd. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai angen tystiolaeth dechnegol i gefnogi cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad CNC. Ni chafodd y cynnig ei eilio.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts, gyda'r Cynghorydd John Griffith yn eilio, y dylid gohirio rhoi sylw i'r cais er mwyn rhoi mwy o amser i'r ymgeisydd ddarparu ymateb a fydd yn bodloni CNC.

Penderfynwyd gohirio penderfynu ar y cais am y rheswm a roddwyd.

13. MATERION ERAILL

13.1 13C194 - Cais amlinellol ar gyfer codi tair annedd fforddiadwy sy'n cynnwys manylion am fynediad, golwg, gosodiad a maint yr anheddau ar dir gyferbyn â Llwyn Llinos, Bodedern

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y Pwyllgor wedi cymeradwyo'r cais yn ei gyfarfod ar 26 Ebrill, 2017 gydag amodau a chytundeb Adran 106 er mwyn sicrhau datblygiad tai fforddiadwy i gwrdd ag anghenion lleol. Nid yw Adroddiad yr Arolygydd mewn perthynas â'r CDLI ar y Cyd yn cynnig unrhyw newid i ffin y pentref ac mae'r cais yn parhau i gael ei ystyried yn safle eithriad.

Mae'r datblygwr wedi gwneud ymholiadau gyda'r Awdurdod Prifffyrdd ynghylch yr angen i ddarparu troedffordd o flaen yr eiddo. Mae'r Awdurdod Prifffyrdd wedi cadarnhau nad yw darparu palmant fel y gofynnwyd i'r datblygwr ei wneud o'r blaen yn angenrheidiol gan fod palmant ar ochr arall y ffordd ac am fod y cais yn un am dai fforddiadwy lle byddai costau darparu'r palmant yn afresymol. Fodd bynnag, pery'r angen i osod ffryntiad y safle yn ôl i led palmant er mwyn sicrhau diogelwch cerddwyr. Mae'r cytundeb Adran 106 yn cael ei baratoi a bwriedir diwygio'r amodau yn unol â hynny.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ynghylch amseriad y cais o ystyried bod palmant gyferbyn â'r safle eisoes pan gymeradwywyd y cynllun a phan ofynnwyd am balmant gan yr Awdurdod Prifffyrdd.

Dywedodd y Swyddog Prifffyrdd er y byddai darparu palmant yn fuddiol, mae'r achos dros fynnu arno'n wan pe bai'n destun her. Ar y pryd fe gynigiodd y datblygwr resymau dros beidio gorfod darparu palmant. Cadarnhaodd y Swyddog bod y gweledd yn foddhaol ac yn darparu'r uchafswm 90m ar y naill ochr a'r llall.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes, gyda'r Cynghorydd Vaughan Hughes yn eilio, fod yr amodau yn cael eu diwygio yn unol ag adroddiad y Swyddog.

Penderfynwyd diwygio'r amodau sydd ynghlwm wrth y caniatâd yn unol ag adroddiad y Swyddog.

**Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**