

# Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion

## Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Tachwedd 2017

- YN BRESENNOL:** Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd)  
Y Cynghorydd K P Hughes (Is-Gadeirydd ar gyfer y cyfarfod hwn yn unig)
- Y Cynghorwyr John Griffith, Glyn Haynes, T LI Hughes MBE, Eric Wyn Jones, Shaun James Redmond, Dafydd Roberts a Robin Williams
- WRTH LAW:** Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ),  
Cynorthwyr Cynllunio,  
Swyddog Priffyrdd (JAR),  
Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) (AR),  
Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),  
Swyddog Pwyllgor (MEH).
- YMDDIHEURIADAU:** Y Cynghorwyr Vaughan Hughes a Richard Owain Jones.  
Y Cynghorydd Richard Dew – Aelod Portffolio Cynllunio.
- HEFYD YN BRESENNOL:** Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Aled M. Jones (cais 7.1); Llinos M. Huws (cais 7.2); Bryan Owen a Peter S. Rogers (cais 7.3); Bob Parry OBE FRAGS (cais 7.5); Dafydd R. Thomas (ceisiadau 8.1 & 12.1).

---

Dywedodd y Cadeirydd fod yr Is-Gadeirydd wedi ymddiheuro am ei fod yn methu dod i'r cyfarfod. CYTUNWYD y byddai'r Cynghorydd K.P. Hughes yn cael ei benodi'n Is-Gadeirydd am y cyfarfod.

### **1 YMDDIHEURIADAU**

Fel y nodir uchod.

### **2 DATGAN DIDDORDEB**

Ni dderbyniwyd unrhyw ddatganiadau o ddiddordeb.

### **3 COFNODION**

Derbyniwyd cofnodion y cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 fel rhai cywir.

#### **YN CODI OHONYNT**

**10.4 28C373G – Cais llawn i godi 3 tŷ tref tri llawr sy'n cynnwys balconïau a 3 thŷ ar wahân sy'n cynnwys balconïau ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir yn Ffordd yr Orsaf, Rhosneigr**

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio eu bod wedi delio â'r cytundeb Adran 106 i atal gallu gweithredu'r caniatâd blaenorol ar y safle trwy osod amod ar y caniatâd.

#### 4 YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Hydref, 2017 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

#### 5 SIARAD CYHOEDDUS

Roedd siaradwyr cyhoeddus yn bresennol ar gyfer ceisiadau 7.1, 7.3, 7.4 a 7.5.

#### 6 CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

#### 7 CEISIADAU'N CODI

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

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y tro cyntaf ar 27 Gorffennaf, 2016; roedd yr adroddiad yn nodi hanes y cais mewn perthynas â'r ffaith iddo gael ei ohirio sawl gwaith yng nghyfarfodydd y Pwyllgor. Cyflwynwyd apêl oherwydd diffyg penderfyniad ond fe'i tynnwyd yn ôl tra oedd yr Ymgeisydd yn gweithio i ddatrys y materion sy'n weddill gyda'r Cyngor. Cafodd cais i alw'r cais i mewn am benderfyniad gan Weinidogion Cymru ei wrthod mewn llythyr dyddiedig 7 Mawrth, 2017. Cafodd y cais ei ohirio yn y cyfarfod ym mis Medi, 2017 i roi amser i'r ymgeisydd gyflwyno manylion lliniaru rhag sŵn – mae'r rhain wedi'u derbyn bellach ac mae'r ymgynghoriad angenrheidiol wedi digwydd.

Dywedodd Mr. Gordon Warren (**yn erbyn y cynnig**) ei fod yn darllen datganiad ar ran Mr. Roger Dobson o Gemaes. Mae Mr. Dobson yn byw yng Nghemaes lle mae'n Gynghorydd Cymuned. Mae'r datganiad hefyd ar ran trigolion Cemaes, pobl Gogledd Ynys Môn fel y cânt eu cynrychioli gan chwe Chyngor Cymuned, ac Ymgyrch Diogelu Cymru Wledig. Dywedai'r datganiad nad oeddynt yn erbyn ynni adnewyddadwy a phŵer solar, fodd bynnag, roeddynt yn credu mai'r lle gorau i bŵer solar oedd yn yr amgylchedd adeiledig yn agos at lle byddai'n cael ei ddefnyddio h.y. ar doeau adeiladau neu ar safleoedd tir llwyd, ac nid ar dir amaethyddol da sy'n bell o'r defnyddwyr a lle byddai colledion o ganlyniad i drosglwyddo aneffeithlon. Mae'r ymgeisydd yn dadlau y bydd gan y cynllun hwn gapasiti o 49.9MW ac y bydd yn cyflenwi pŵer i 15,500 o gartrefi ond nid ydynt yn cyfaddef y byddai'r allbwn defnyddiadwy yn llai na 10% o'r ffigwr hwnnw. Ar y diwrnod mwyaf heulog ym mis Mehefin bydd paneli solar yn cynhyrchu ynni pan fo'i angen leiaf, ond ar y nosweithiau tywyll yn y gaeaf pan mae'r mwyaf o angen am bŵer, ni fyddant yn cynhyrchu dim. Fodd bynnag, i roi hyn mewn cyd-destun, byddai angen oddeutu 500 o ffermydd solar 50MW yn gorchuddio hanner arwynebedd tir Ynys Môn i amnewid Wylfa Newydd.

Mae'r datblygiad wedi'i gynllunio mewn ardal sy'n gyfoeth o olion archeolegol. Mae'r Awdurdod Cynllunio wedi gadael allan o'r adroddiad yr hyn a ysgrifennodd Gwasanaeth Archeolegol Gwynedd '*... heb ymchwiliad pellach – hynny yw, Agor Ffesydd treial, ni fydd gennyhych ddealltwriaeth ddigonol o'r amgylchedd hanesyddol i ddarparu sail deallus i'ch penderfyniad*'. Mae'r ymgeisydd yn honni na fyddai unrhyw effaith sylweddol ar fwynderau'r dirwedd neu fwynderau gweledol ac mai effaith fach

fyddai yna ar eiddo preswyl, fodd bynnag mae trigolion lleol wedi dangos bod hyn yn anghywir yn ogystal â'r honiad gan yr ymgeisydd gan yw'r datblygiad yn amlwg o'r A5025. Cwestiynir beth yw pwynt cael Cynllun Datblygu ar y Cyd os yw'n cael ei anwybyddu am resymau amheus ychydig fisoedd ar ôl ei fabwysiadu. Mae'r datblygwr yn ansensitif ac mae ganddo ddiwylliant o fwlio fel y gwelir o'u bygythiadau o apêl. Mae'r trigolion yn anhapus gyda'r cil-dwrn a gynigiwyd i ysgolion lleol i sicrhau cyfranogaeth yr ymgeisydd – ysgolion sy'n honni eu bod yn niwtral, ond er hyn maent wedi ymateb i'r ymgynghoriad a hyd yn oed yn hawlio £300,000 i wella perfformiad academaidd. Mae dros 100 o lythyrau yn gwrthwynebu'r cais hwn ac mewn cyfarfod cyhoeddus yng Nghemaes fe bleidleisiodd y mwyafrif helaeth i wrthwynebu'r cais. Mae pob un o'r chwe Chyngor Tref/Cymuned yn ardal Gogledd Ynys Môn hefyd wedi gwrthwynebu'r cais hwn ynghyd â'r Aelod Seneddol.

Gofynnodd yr aelodau i Mr. Warren egluro beth oedd y sylwedd i'w honiad y bydd y ffynhonnell allbwn defnyddiadwy yn ddim ond 10% o dybiaeth y datblygwr y bydd y fferm solar yn darparu ynni i 15,500 o gartrefi yn yr ardal. Atebodd Mr. Warren mai 10% yw'r ffactor defnydd sydd wedi'i dderbyn ar gyfer paneli solar gan y byddai'r 49.9MW dim ond ar ddyddiau mwyaf heulog y flwyddyn.

Dywedodd Mr. Stephen Roberts (**yn erbyn y cynnig**) ei fod yn cynrychioli ei fam sy'n byw yn Buarth y Foel, Cemaes sydd 30 metr o wal derfyn y cynnig hwn. Mae cwmni o Benseiri Tirwedd Siartredig wedi cynhyrchu Adroddiad Effaith Weledol ac Effaith ar Breswylwyr sydd wedi'i gynnwys yn y Datganiad Amgylcheddol gyda'r cais hwn. Tybir y bydd pedwar o fwynderau preswyl yn dioddef effaith sylweddol o ganlyniad i'r cais hwn; mae hyn yn ffaith a gafwyd o dystiolaeth arbenigol. Nid yw'r cynnig hwn yn cydymffurfio â'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd (CDLI ar y Cyd) gan nad yw'n cydymffurfio â'r anghenion 'amgylchiadau eithriadol' na gofynion lleoliadol. Mae polisi ADN2 a Pholisi 2 yn gwahardd datblygiadau sy'n peri effaith sylweddol ar fwynderau preswyl. Mae Polisi Cynllunio Cymru 3.13 yn datgan y dylai pob cais gael ei ystyried yng nghyswllt polisiâu sydd wedi'u diweddarau; fe gymeradwyodd y Cyngor Sir y CDLI ar y Cyd ar 31 Gorffennaf, 2017. Felly, mae'r safle hwn yn gorwedd y tu allan i statudau gofynnol y CDLI ar y Cyd; os nad yw'r cynnig hwn yn cydymffurfio â'r statudau gofynnol, dylid gwrthod y cais.

Gofynnodd aelodau i Mr. Roberts egluro effaith y cynnig ar fwynderau ei fam sy'n byw yn yr eiddo drws nesaf i'r safle. Dywedodd Mr. Roberts y byddai'r olygfa banoramig wrth i chi droi i ddreif Buarth y Foel yn un o fferm solar 49MW petai'r cais hwn yn cael ei gymeradwyo. Mae ffin Buarth y Foel yn ffurfio rhan o lôn fynediad i'r safle a bydd traffig trwm yn teithio ar hyd y lôn hon am chwe mis yn ystod cyfnod adeiladu'r safle; mae hyn yn annerbyniol a gallai achosi difrod i'r eiddo ym Muarth y Foel. Dywedodd ymhellach fod y safle 30 metr o Buarth y Foel, fodd bynnag, mae'r ddau gae mwyaf gogleddol yn y cais hwn tua 1 metr i ffwrdd o'r eiddo, ac ni fydd awgrym y datblygwr i ffurfio 'byndiau' o bridd yn gwneud y cynnig yn llai gweladwy – mae'n gwbl annerbyniol. Bydd yr effaith yn anferthol ar fwynderau ei fam sy'n byw yn Buarth y Foel.

Rhoddodd y Cadeirydd wahoddiad i Mr. John Dunlop a Mr. Ben Lewis (**o blaid y cynnig**) i annerch y cyfarfod.

Dywedodd Mr. John Dunlop mai ef oedd y Partner Rheoli ar gyfer Countryside Renewables (North Anglesey). Cafodd y safle ei ddewis oherwydd y lefel eithriadol o uchel o olau haul, cysylltiad y grid gerllaw, y lleoliad anamlwg a'r effaith weledol isel ar fwynderau. Bydd y prosiect yn creu ynni i'w ddefnyddio'n lleol a bydd yn ddigon i bweru 15,500 o gartrefi yn flynyddol neu 14,000 o geir trydan. Y cynnig hwn fydd y cyntaf yng Nghymru gyda'r gallu i storio pŵer ar y safle. Bydd yr elfen hon yn golygu y

gellir storio trydan yn ystod y dydd a rhyddhau'r pŵer ar gyfnodau o alw uchel a'i ddarparu mewn modd sefydlog. Mae hyn yn gwireddu amcanion y Llywodraeth o ddarparu cyflenwad o ynni glân a fforddiadwy. Mae rhaglen Ynys Ynni Ynys Môn yn cefnogi'r prosiect a bydd yn fodd o gyflawni potensial arbennig yr Ynys i gyflwyno a chefnogi gwahanol dechnolegau ynni glân. Nododd Mr. Dunlop ymhellach y bydd y prosiect yn creu 250 o swyddi dros y cyfnod adeiladu o 6 – 9 mis a bydd y cwmni'n trafod gyda Bwrdd Uchelgais Economaidd Gogledd Cymru er mwyn cynnig cyfleoedd posib i fusnesau lleol a rhanbarthol. Bydd y prosiect yn talu £6m mewn trethi busnes dros oes y cynllun a bydd hefyd yn talu budd cymunedol gwirfoddol o £300k i ysgolion cynradd ac uwchradd lleol. Mae Cyfoeth Naturiol Cymru wedi dod i'r casgliad na fyddai'r effaith ar yr AHNE a'r panorama o harddwch naturiol yn yr ardal, yn sylweddol. Yn ogystal, byddant yn plannu coed er mwyn sgrinio'r datblygiad ac ni fydd Twristiaeth yn cael ei effeithio, a bydd y tir yn parhau mewn defnydd amaethyddol i ddefaid gael pori. Mae trigolion lleol, Undeb Amaethwyr Cymru a Cyfeillion y Ddaear wedi cyflwyno llythrau o gefnogaeth. Mae Llywodraeth Cymru wedi cefnogi sut mae'r cwmni'n ymdrin ag archeoleg. Bydd y prosiect yn ffactor mawr yng nghyfraniad Ynys Môn at Ynni Adnewyddadwy yng Nghymru, sef y nod o gynhyrchu 70% o'i drydan o ynni adnewyddadwy erbyn y flwyddyn 2030.

Dywedodd Mr. Ben Lewis (Ymgynghorydd Cynllunio Prosiect Ynni Adnewyddadwy Gogledd Ynys Môn) fod adroddiad y Swyddog Cynllunio yn rhoi asesiad cytbwys a chynhwysfawr o'r cynnig, a bod hynny wedi arwain at argymhelliad cadarn o ganiatáu'r cais. Fel sydd wedi'i amlinellu yn adroddiad y Swyddog, mae'r cais yn cyd-fynd â pholisïau cynllunio ar lefel lleol a chenedlaethol ac mae'n cwrdd ag amcanion Deddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol, ac mae'n cyd-fynd â Pholisi Cynllunio Cymru; mae hefyd yn cydymffurfio pholisïau yn y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd – PS5 a PS6 oddi mewn i bolisi ADN2. Ceisiwyd eglurhad gan y Gweinidog Mrs. Lesley Griffith AC ynghylch yr angen am brosiect o'r fath mewn perthynas ag ynni adnewyddadwy. Mewn ymateb, roedd Mrs. Griffith wedi dweud '*.....nid yw arddangos angen yn ystyriaeth sylweddol yn yr achosion hyn*'. Dywedodd Mr. Lewis fod y Gweinidog wedi ysgrifennu'n flaenorol at yr holl awdurdodau cynllunio lleol yng Nghymru yn pwysleisio pwysigrwydd ynni adnewyddadwy yng Nghymru, a dyfynnodd o ran o'i llythyr dyddiedig Mawrth 2016 i'r cyfarfod. Nododd Mr. Lewis ymhellach fod y Swyddogion, dros yr 20 mis diwethaf, wedi ystyried yr holl gynigion perthnasol a'r pryderon a godwyd gan ymgynghoreion a'r gymuned leol, a bod y datblygwr wedi gwneud nifer o newidiadau i'r cynllun gan ychwanegu mesurau tirlunio a thynnu dau gae oedd â photensial archeolegol o'r cynllun. Mae nifer o adroddiadau technegol wedi'u cyflwyno ac o ganlyniad, nid oes unrhyw wrthwynebiadau wedi'u derbyn yng nghyswllt effeithiau gweledol ac effeithiau ar y dirwedd, ecoleg, priffyrdd, defnydd tir (ansawdd y tir yw dosbarth B3), mwynderau preswyl, sŵn, effeithiau economaidd-gymdeithasol a thwristiaeth a risgiau llifogydd. Yn llythyr un o'r gwrthwynebwyr, nodwyd fod 6 o'r Cynghorau Tref/Cymuned wedi gwrthwynebu ond dim ond 3 llythyr o wrthwynebiad sydd wedi'u rhestru ar y ffeil gynllunio. Mae'r materion a godwyd gan Mr. Roberts o Buarth y Foel mewn perthynas â defnyddio'r fynedfa wedi derbyn sylw trwy Gynllun Rheoli Traffig – cynllun y cytunwyd arno a'i ddrafftio gyda Swyddogion Priffyrdd. Mae'r Swyddogion Priffyrdd wedi cadarnhau bod mynediad un-ffordd trwy'r ochr ogleddol ac allan trwy waelod y safle yn ffordd dderbyniol o safbwynt diogelwch y ffordd a thagfeydd. Mae Ymgynghorwyr Tirwedd Siartredig wedi asesu'r bwriad o gael mesurau tirlunio a phlannu coed ychwanegol yn Buarth y Foel, ac maent wedi dweud mai effaith fach a gâi ar fwynderau Buarth y Foel.

Gofynnodd yr aelodau am eglurhad gan Mr. Dunlop a Mr. Lewis ar amryw o faterion mewn perthynas â'r datblygiad arfaethedig, gan gynnwys datganiad yn adroddiad y Swyddog sy'n datgan bod rhaid cael 'amgylchiadau eithriadol' o fewn y CDLI ar y Cyd i allu cymeradwyo fferm solar o'r fath; a fyddai modd lleihau'r datblygiad ymhellach

oherwydd pryderon lleol; yr effaith weledol ar eiddo preswyl ac eiddo cymdogion; sylwadau'r datblygwr fod y cynnig o ddi-ddordeb cenedlaethol a ph'un a oes angen i'r safle gael ei leoli ar dir amaethyddol; i ba raddau y bydd y cyfleoedd cyflogaeth a gaiff eu creu gan y datblygiad yn rhai lleol; a fydd y datblygwr yn gwarantu y bydd unrhyw ddifrod i'r rhwydwaith priffyrdd yn cael ei drwsio; a fydd gwaith 'ffosydd treial' yn cael ei wneud yng nghyswllt gwaith archeolegol ar y safle.

Ymatebodd Mr. John Dunlop a Mr. Ben Lewis i'r materion a godwyd gan y Pwyllgor fel a ganlyn:-

- 'Amgylchiadau eithriadol' – rhoddwyd gwybodaeth fanwl i Swyddogion Polisi Cynllunio ynglŷn â'r safle o dan ADN2 y CDLI ar y Cyd a'r ardaloedd cyfle; roedd yr ardaloedd cyfle hyn wedi'u hadnabod trwy arolwg desg. Nid yw'r ardaloedd amgen yn ymarferol yn sgil cyfleusterau cysylltu i'r grid;
- Mae maint arwynebedd y datblygiad wedi'i leihau eisoes o 27 acer er mwyn mynd i'r afael â phryderon archeolegol. Y ddau gae yma oedd yn peri'r effaith weledol fwyaf yn yr ardal. Mae'n rhaid i faint y datblygiad fod yn ddichonadwy a rhaid iddo ganiatáu cysylltiad i'r grid;
- Bach iawn fydd yr effaith weledol ar yr ardal ac mae'r Swyddogion Tirwedd wedi gwirio'r datganiad hwn; ni fydd y safle cyfan yn weledol o un lleoliad sengl;
- Mae Polisi Cynllunio Cymru yn dweud bod prosiectau ynni yn dderbyniol ar dir gradd B fel y safle hwn
- Cyfleoedd Cyflogaeth – mae'r cwmni wedi gweithio'n agos gyda'r awdurdod lleol yng nghyswllt cyfleoedd swyddi'n lleol ac mae'n cwmni wedi ymrwymo i weithio gyda Bwrdd Uchelgais Rhanbarthol Gogledd Cymru i gynnig y cyfleoedd cyflogaeth posib hyn i gontractwyr lleol a rhanbarthol;
- Bydd amodau'n cael eu gosod ar y caniatâd mewn perthynas â'r ffaith mai'r datblygwr sy'n gyfrifol am drwsio unrhyw ddifrod i'r rhwydwaith priffyrdd sy'n digwydd yn ystod y cyfnod adeiladu;
- Archeolegol – mae methodoleg ymchwiliad archeolegol eisoes wedi'i gyflwyno i'r awdurdod cynllunio lleol ac i Ymddiriedolaeth Archeolegol Gwynedd ac maent wedi derbyn y fethodoleg. Bydd manylion am 'agor ffosydd treial' yn cael eu cyflwyno yn unol â'r amod a roddir ar unrhyw ganiatâd.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Aled M. Jones yn gyntaf y dymunai ei gwneud yn glir fod pob un o'r 6 Chyngor Tref/Cymuned yn yr ardal yn erbyn y cais hwn. Mae Cyngor Tref Amlwch, a Chynghorau Cymuned Cemaes a Llanfechell i gyd wedi cyflwyno eu gwrthwynebiadau ac mae'r tri Chyngor Cymuned lleol arall yn aelodau o Fforwm Gogledd Ynys Môn ac mae'r fforwm hwn wedi cyflwyno ei wrthwynebiadau i'r cais. Mae sôn hefyd yn yr adroddiad fod y 6 Chyngor Tref/Cymuned yng ngogledd Ynys Môn wedi gwrthod unrhyw arian budd cymunedol mewn perthynas â'r datblygiad hwn – mae hyn yn anghywir. Fe wnaeth y siaradwyr sy'n cynrychioli'r datblygwr hefyd ddweud bod Ynys Ynni Môn yn cefnogi'r cais; roedd y llythyr diwethaf a dderbyniwyd gan raglen Ynys Ynni Môn yn datgan eu bod yn cefnogi'r datblygiad 'mewn egwyddor'; mae gwahaniaeth. Mae'r siaradwyr hefyd wedi dweud na fydd y datblygiad yn cael effaith ar eiddo cyfagos Buarth y Foel; mae hyn yn ffeithiol anwir. Dywedodd yr Aelod Lleol ymhellach fod y budd cymunedol o'r datblygiad yn ddim ond £10,000 y flwyddyn, mae dau dyrbin gwynt yn yr ardal sy'n cynnig £14,000 y flwyddyn ar ffurf budd cymunedol. Mae'r ardal hon hefyd yn frith o hanes archeolegol ac mae'n rhaid ei warchod.

Dywedodd y Cynghorydd Jones ymhellach fod y siaradwyr wedi datgan bod Llywodraeth Cymru yn cefnogi'r datblygiad hwn; yn adroddiad y Swyddog, nid yw Llywodraeth Cymru wedi ateb eto. Mae'r datblygwr yn defnyddio'r safle fel 'amgylchiadau eithriadol' ac nid oes unrhyw angen am safle mor fawr gan y byddai

20MW yn hen ddigon i gysylltu i'r grid. Cyfeiriodd ymhellach at Ddeddf Llesiant Cenedlaethau'r Dyfodol 2015 ar dudalen 17 yr adroddiad a'r ffaith y gellir gwrthod y cais hwn yn unol â'r Ddeddf hon. Dywedodd hefyd fod angen gwrthod y cais oherwydd ei faint a'i gyd-destun ac am ei fod yn ymyl safle AHNE; hefyd, a ydi mantais ariannol yn cyfiawnhau codi datblygiad anferth a fyddai'n ymwthiol yn yr ardal? Gofynnodd i'r pwyllgor wrthod y cais hwn.

Ymddiheurodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yn gyntaf nad oedd fersiwn Gymraeg y cais ar gael ar adeg cyhoeddi'r adroddiad. Roedd hefyd eisiau diwygio adroddiad y Swyddog a oedd yn nodi bod yr eiddo cyfagos, Buarth y Foel, 145 metr o'r safle; dylai'r adroddiad ddarllen bod yr eiddo 45 – 30 metr o'r safle. Nododd fod Asesiad Effaith Amgylcheddol ynghlwm â'r cais ac ystyriir bod y wybodaeth yn yr asesiad yn ddigonol ac mae'r wybodaeth berthnasol yn caniatáu i'r Pwyllgor wneud penderfyniad ynglŷn â'r cais. Petai'r cais yn cael ei gymeradwyo bydd y safle'n weithredol am gyfnod o 30 mlynedd a bydd mesurau mewn lle i ddiogomisiynu'r safle wedi hynny.

Nododd ymhellach fod y cais hwn wedi gweld nifer o asesiadau a newidiadau ers y cafodd ei gyflwyno gyntaf i'r Cyngor i'w ystyried. Mae'r ymgeisydd wedi gwneud addasiadau ac wedi lleihau ôl-troed y cais mewn ymateb i'r effaith ar y dirwedd. Bydd amodau lliniaru yn cael eu gosod ar unrhyw ganiatâd ar gyfer y cais yn sgil materion archeolegol a niwsans sŵn. Mae CADW wedi tynnu'n ôl eu cais am asesiad effaith cronus ar ôl ystyried y datblygiad arfaethedig gan eu bod bellach wedi derbyn yr Asesiad Desg ar yr Amgylchedd Hanesyddol yr oeddynt wedi gofyn amdano. Eglurodd y swyddog, pan oedd Llywodraeth Cymru wedi gwrthod galw'r cais i mewn, roeddent wedi nodi eu bod yn fodlon bod dehongliad y Cyngor o bolisiau archeolegol yn gywir. Mae asesiadau ar yr effeithiau ar yr Iaith Gymraeg, Twristiaeth a mwynderau lleol wedi dod i law a chasglwyd eu bod yn gywir; nid oes unrhyw ofyniad i ehangu ar Amod 8 y caniatâd arfaethedig i'r cais. Bydd Cynllun Rheoli Traffig yn cael ei gyflwyno gyda'r cais.

Cyfeiriodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio ar y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd oedd newydd ei fabwysiadu, a chyfeiriodd at y polisiau angenrheidiol yn y cynllun mewn perthynas â'r cais hwn fel maent wedi'u nodi yn adroddiad y Swyddog. Cyfeiriodd ymhellach at farn y Penseiri Tirwedd ynglŷn â'r cais sydd hefyd wedi'i nodi yn yr adroddiad i'r Pwyllgor. Nododd fod rhagor o lythyrau wedi'u derbyn ynglŷn â'r trydan yr honnir a fydd yn cael ei greu o'r safle arfaethedig, fodd bynnag, bu gwahaniaeth barn ynghylch p'un a fydd y parc solar yn cynhyrchu pŵer ar gyfer 15,500 o gartrefi. Cyfeiriodd at y datganiad gan yr Aelod Lleol fod y safle o fewn yr ardal AHNE, dymunai'r Swyddog iddo gael ei nodi bod y safle 245 metr o ardal yr AHNE ac nad oes unrhyw effaith negyddol ar yr ardal honno. Yr argymhelliad felly yw caniatáu'r cais.

Rhoddodd aelodau'r Pwyllgor ystyriaeth i'r cais mewn manylder ynghyd â barn y trigolion lleol ac effaith safle mor fawr â hwn. Ystyriwyd y byddai cymeradwyo'r cais yn andwyol i'r ardal ac i fwynderau'r trigolion lleol. Er eu bod yn gefnogol o ynni adnewyddadwy, ystyriwyd bod y cais hwn yn helaeth ac yn ymwthiol. Ystyriwyd y byddai'n effeithio ar dwristiaeth ar yr Ynys ac y byddai dros 200 acer o dir amaethyddol yn cael ei golli, sy'n hollbwysig i ffermio ar yr Ynys.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei wrthod yn groes i argymhelliad y Swyddog gan ei fod yn ystyried nad yw'r cynnig yn cynrychioli eithriad digonol i ganiatáu gwyro oddi wrth bolisi ADN2 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd wedi'i fabwysiadu. Yr unig sail a ddangoswyd dros gyfiawnhau eithriad i'r polisi yw'r cysylltiad i'r grid. Eiliodd y Cynghorydd Shaun Redmond y cynnig i wrthod.

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail fod y pwyllgor yn ystyried nad yw'r cynnig yn cynrychioli eithriad digonol i ganiatáu gwro oddi wrth bolisi ADN2 y Cynllun Datblygu.**

***(Yn unol â gofynion Cyfansoddiad y Cyngor, gohiriwyd y cais yn awtomatig i gyfarfod nesaf y Pwyllgor i roi'r cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad yng nghyswllt y rhesymau a roddwyd am wrthod y cais).***

*Cynghorodd y Swyddog Cyfreithiol ar y pwynt hwn, gan fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn mynd am dair awr (roedd Ceisiadau 7.1, 7.3, 7.4 a 7.5 ar yr agenda wedi cael eu hystyried o dan Eitem 5 – Siarad Cyhoeddus), o dan ddarpariaethau paragraff 4.1.10 o Gyfansoddiad y Cyngor, roedd rhaid cael penderfyniad gan fwyafrif o'r Aelodau o'r Pwyllgor oedd yn bresennol i gytuno i barhau efo'r cyfarfod. **Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.***

**7.2 38C180F/VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 38C180D (cais amlinellol ar gyfer codi annedd a chreu mynedfa newydd) er mwyn caniatáu ymestyn yr amser i gyflwyno cais materion a gadwyd yn ôl yn Gilfach Glyd, Mynydd Mechell.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cymeradwywyd cais blaenorol fel cais amlinellol ar 2 Mai 2013. Roedd angen i'r ymgeisydd gyflwyno cais materion a gedwir yn ôl erbyn 2 Mai, 2016 ond ni chyflwynwyd cais o'r fath. Mae hi bellach yn rhy hwyr i'r ymgeisydd gyflwyno cais materion a gedwir yn ôl yn unol â'r amodau sydd wedi'u hamlinellu yn y caniatâd a roddwyd. Mae'r cais wedi'i gyflwyno yn unol ag Adran 73 ac mewn gwirionedd mae'n gais newydd am ganiatâd cynllunio a rhaid ei ystyried yn unol â pholisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd newydd gael ei fabwysiadu.

Yn siarad fel Aelod Lleol, dywedodd y Cynghorydd Llinos M. Huws na hysbyswyd yr ymgeisydd gan ei asiant bod y cynnod ar gyfer cyflwyno cais llawn (materion a gedwir yn ôl) yn 3 blynedd, roedd yr ymgeisydd o dan yr argraff bod ganddo 5 mlynedd i gyflwyno ei gais ac i ddechrau ar y gwaith o ddatblygu'r safle. Dywedodd fod y teulu wedi bod o dan bwysau o ganlyniad i salwch dros y blynyddoedd diwethaf. Cyfeiriodd y Cynghorydd Huws at y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd newydd sydd gael ei fabwysiadu'n ddiweddar ac at y ffigyrau adeiladu o 3,472 a oedd wedi'u clustnodi ar gyfer Ynys Môn; roedd 783 o'r rheini wedi cael caniatâd cynllunio ac roedd y cais hwn wedi'i gynnwys yn y ffigyrau hynny.

Dywedodd y Cynghorydd K P Hughes ei fod yn cydymdeimlo â'r ymgeisydd ac mai mater o farn gan y Swyddogion oedd y dylid gwrthod y cais hwn. Nododd y cymeradwywyd y cais ym Mai 2013 a'i fod ef o'r farn bod y cais yn dal yn haeddu cefnogaeth. Mynegodd bod hwn yn gyfle i gefnogi teulu ifanc lleol i allu adeiladu cartref yn y gymuned o'r dewis sy'n dangos angen lleol o ran y cais hwn. Mae'r cais yn estyniad rhesymol i'r ardal a byddai cymeradwyo'r cais hwn yn cyfrannu at ddiogelu'r laith Gymraeg yn yr ardal wledig hon.

Holodd yr Aelodau a fyddai caniatáu'r cais hwn yn gosod cynsail ar gyfer ceisiadau eraill. Ymatebodd y Rheolwr Gwasanaeth Cyfreithiol bod yn rhaid i'r Pwyllgor fod yn ofalus wrth ganiatáu ceisiadau o'r fath a bod angen ystyried y cynllun datblygu lleol ar y cyd a fabwysiadwyd yn ddiweddar. Os oedd Aelodau yn dymuno cymeradwyo'r cais yna byddai angen iddynt gydnabod darpariaethau'r datblygiad ond dod i gasgliad, wedi

pwysu a mesur, gwerth y caniatâd cynllunio amlinellol; y ffaith i'r plot hwn gael ei gynnwys y ffigyrau tai'r cynllun datblygu lleol a'r disgwyliad y byddai'n cael ei ddatblygu; yn ogystal, byddai'r angen i'r datblygiad ddechrau o fewn amserlen y caniatâd yn gorbwysu darpariaethau'r cynllun yn yr achos hwn.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar sail bodolaeth y caniatâd cynllunio amlinellol presennol, cydnabyddiaeth bod y safle'n rhan o'r cyfrifiadau yn y Cynllun Datblygu a rhoi amod ar y caniatâd bod yn rhaid dechrau ar y gwaith o adeiladu'r annedd o fewn blwyddyn a bod y pethau hyn yn ystyriaethau digonol i wrthbwysu'r darpariaethau yn y Cynllun Datblygu.**

### **7.3 45C482 – Cais llawn i godi tŵr monopol 20 metr o uchder ynghyd ag offer cysylltiedig ar dir i'r gogledd ddwyrain o Cae Gors, Niwbwrch.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle. Cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd Mr. Chris Taylor (**o blaid y cais**) y gwnaed y cais gwreiddiol am dŵr 21 metr o uchder o ddyluniad latis ond y newidiwyd hynny i ddyluniad monopol a gostyngwyd yr uchder i 20 metr yn dilyn trafodaethau â'r Swyddogion Cynllunio. Mae'r cais yn cynnwys gwaith tirlunio o amgylch y compownd a fydd yn amod os caniateir y cais. Cyflwynwyd Adroddiadau Ecolegol a Hydrolegol yn unol â chais yr awdurdod cynllunio a daethpwyd i'r casgliad nad oedd unrhyw faterion yn codi o ran cwrs dŵr, madfallog cribog ac ystlumod. Bydd y mast monopol yn cael ei rannu rhwng Vodafone ac O2 gan ddarparu capasiti i'r rhwydweithiau hynny a bydd yn datrys angen am signal yn yr ardal hon ac o ganlyniad bydd yn dod â buddion cymdeithasol-economaid i fusnesau a thwristiaeth. Aeth ymlaen i ddweud bod Llywodraeth Cymru yn annog gweithredwyr i godi mastiau newydd, yn enwedig mewn ardaloedd gwledig.

Holodd Aelodau'r Pwyllgor am faint y cabinetau ar waelod y mast; a fyddai ffens ddiogelwch yn cael ei chodi o amgylch y safle; sgrinio; y signal yr oedd disgwyl i'r polyn ei gynhyrchu a lliw'r mast er mwyn iddo gyd-fynd â'r tirlun. Ymatebodd Mr Taylor gan ddweud y byddai'r cabinetau wrth waelod y mast yn rhai o faint rhewgell; byddai ffens bren yn cael ei chodi o amgylch y compownd ac y bydd y safle'n cael ei dirlunio; bydd y mast yn darparu signal 3G a 4G; gellir paentio'r mast a'r cabinetau unrhyw liw er mwyn iddynt gyd-fynd â'r tirlun.

Dywedodd y Cynghorydd Bryan Owen, Aelod Lleol bod y mast arfaethedig i'w leoli yn ardal pentrefan Niwbwrch sydd mewn ardal AHNE. Nododd bod trigolion sy'n gwrthwynebu'r cais a bod gwrthwynebiad hefyd gan Gyngor Cymuned Rhosyr. Cyfeiriodd at adroddiad y Swyddog Cynllunio sy'n nodi bod yr Gwerthusiad Ecolegol Cychwynnol wedi darganfod nad oedd y coed ger y safle yn addas ar gyfer ystlumod; dywedodd ei fod yn anghytuno'n llwyr â'r datganiad gan fod nythfa o ystlumod a nythod yn y coed yn yr ardal. Dywedodd hefyd nad yw'r ffyrdd cul ger y datblygiad yn addas ar gyfer y traffig trwm a fyddai'n teithio yn ôl ac ymlaen o'r safle. Mae gyliau ar ddwy ochr y lôn ac nid oes modd clirio'r rhain ar adegau penodol o'r flwyddyn oherwydd y madfallod cribog sydd yn yr ardal. Bydd y mast yn gwasanaethu'r tir mawr yn bennaf gan nad yw trigolion lleol i weld yn cwyno am y signal ar eu ffonau symudol. Mae codi'r mast hwn mewn ardal AHNE yn annerbyniol. Holodd y Cynghorydd Owen o ble y byddai'r trydan 3 cham i'r cabinetau wrth waelod y mast yn dod. Cynigir y bydd modd cael mynediad i'r datblygiad o fynedfa i gae sydd wedi'i leoli ar dro 90 gradd ac



mae angen rhoi ystyriaeth i faterion iechyd a diogelwch gan fod pobl yn cerdded ar y ffordd ger y lleoliad hwn.

Cytunodd y Cynghorydd Peter Rogers, Aelod Lleol â datganiad ei gyd-aelod etholedig a dywedodd y dylid gadael manau pasio ar y lôn tuag at y safle.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor gan Aelod Lleol o ganlyniad i bryderon am ei ddyluniad a'i effaith ar yr amgylchedd. Nododd fod llythyrau pellach o wrthwynebiad wedi dod i law ers i'r Swyddog Cynllunio gwblhau ei adroddiad. Nododd fod y cyfnod hysbysu ar gyfer gwneud sylwadau ar y cais yn dod i ben ar 3 Tachwedd, 2017. Cafodd y dyluniad gwreiddiol ei ddiwygio i ddyluniad Monopol a chafodd yr uchder ei ostwng i 20 metr ynghyd â chabinetau offer ar lefel y ddaear wedi'u gosod mewn tir caeedig 5 metr wrth 5 metr ac wedi'i amgylchynu gan ffens postyn a rheilen 1.2 metr o uchder. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio hefyd bod yr Awdurdod Priffyrdd wedi ymateb ac nad oes ganddynt unrhyw wrthwynebiad i'r fynedfa i'r safle. Cynigiwyd hefyd y dylid gofyn am Gynllun Rheoli Traffig gyda'r cais er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith andwyol ar drigolion lleol. Ystyrir y cais yn un derbyniol ac yn un na fydd yn cael effaith andwyol ar fwynderau eiddo cyfagos i'r graddau y gellir cyfiawnhau gwrthod y datblygiad. Nododd fod mater o ystlumod yn yr ardal wedi cael sylw mewn Gwerthusiad Ecolegol ac y bydd amod ynghlwm ag unrhyw ganiatâd a roddir i'r cais o ran gwarchod unrhyw fadfallod cribog sydd yn yr ardal. Nid yw'r mast wedi'i leoli o fewn AHNE, mae 800m tu allan i'r ardal honno. Mae'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Dywedodd y Swyddog Priffyrdd y gellid cytuno ar fannau pasio dros dro ar gyfer y cyfnod byr y bydd hi'n ei gymryd i adeiladu'r mast o fewn y Cynllun Rheoli Traffig. Cyfeiriodd at sylwadau a wnaed ynghylch y fynedfa safle a nododd bod y fynedfa'n cael ei defnyddio gan gerbydau amaethyddol trwm eisoes.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

#### **7.4 46C569A/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer trac preifat ar dir ger Moryn, Bae Trearddur.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 fe benderfynwyd ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dywedodd Ms. Shan Wyn Jones (**o blaidd y cais**) ei bod hi bellach yn flwyddyn ers i'r datblygiad ddigwydd a'i fod bellach wedi cymryd ei le yn dda yn nhirlun yr ardal. Mae'r ymgeisydd wedi cydweithio'n llwyr â'r Swyddogion Cynllunio yn dilyn cyswllt â'r Swyddogion Gorfodaeth Cynllunio. Gofynnodd yr Awdurdod Cynllunio i Adroddiad Ecolegol a Chynllun Lliniaru gael eu paratoi fel rhan o'r cais, ynghyd â Chynllun Rheoli Gwarchodaeth. Nododd y prynwyd yr eiddo Moryn flwyddyn yn ôl ac ni chyfeiriwyd at y ffaith mai mân-ddaliad oedd yr eiddo, roedd y perchennog wedi cymryd mai statws domestig oedd i'r tir ac y byddai'r datblygiad yn cael ei ganiatáu. Mae'r eiddo yn cynnwys hawl dramwy drwy dir preifat i'r traeth islaw sy'n cysylltu i Lôn Isallt. Mae adroddiad y Swyddog Cynllunio i'r Pwyllgor yn nodi nad oes unrhyw wrthwynebiad wedi bod yn lleol i'r llwybr preifat sy'n cysylltu â Moryn na gan yr ymgylchreion statudol. Gellir gwneud y datblygiad hwn yn dderbyniol a byddai'n gyson â pholisïau cenedlaethol.

Dyweddodd y Cynghorydd T.LI.Hughes, Aelod Lleol a'r Aelod a oedd wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion fod ganddo bryderon am y difrod i wyneb y graig ar y traeth. Nododd y gallai dderbyn y llwybr preifat a oedd wedi'i greu ond y byddai'n rhaid iddo fod at ddefnydd preifat perchennog Moryn ac nid at ddefnydd cyhoeddus.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais ôl-weithredol yw hwn i gadw llwybr preifat y tu allan i gwrtil eiddo Moryn sydd wedi'i greu ar draws rhan o'r pentir sy'n arwain o'r briffordd gyhoeddus i'r traeth ym Mhorth Corwgl. Mae'r safle wedi'i leoli mewn safle bywyd gwyllt a hefyd o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Mae Cynllun Lliniaru ac Adroddiad Ecolegol diwygiedig wedi eu paratoi a'u cyflwyno fel rhan o'r cais. Ymgynghorwyd gyda ymgynghorwyr statudol perthnasol ac ni chafwyd unrhyw wrthwynebiadau, mewn egwyddor, i'r cais. Pwysleisiodd na ddylai'r ond ystyried y trac preifat a grëwyd yn y safle gan fod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi gwrthod caniatáu Trwydded Arforol ac y cafwyd ar ddeall bod Llywodraeth Cymru yn ystyried y difrod i'r pentir fel mater ar wahân.

Dyweddodd y Cynghorydd Shaun Redmond bod y llwybr sydd wedi'i greu yn y lleoliad hwn yn ffordd sydd wedi'i bwriadu ar gyfer cerbydau â threlars er mwyn iddynt allu lansio cychod o lan y môr. Mae'r tir wedi'i ddynodi fel Arfordir Treftadaeth ac mae o fewn ardal AHNE. Ychwanegodd y Cynghorydd Redmond y gallai dderbyn y cais ôl weithredol ar gyfer y llwybr preifat ar yr amod y rhoddir amod ynghlwm wrth y caniatâd bod y pentir sydd ar y ffin â Moryn yn cael ei ddychwelyd i'w gyflwr gwreiddiol sy'n atal cerbydau rhag cael mynediad i'r traeth.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai pwrpas y llwybr preifat yw caniatáu mynediad i'r traeth a byddai gosod amod sy'n atal mynediad i'r traeth yn atal yr ymgeisydd rhag gweithredu unrhyw ganiatâd a roddir.

Cynigiodd y Cynghorydd K.P.Hughes y dylid caniatáu'r cais gydag amod ychwanegol mai dim ond yr ymgeisydd gaiff ddefnyddio'r trac preifat. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd T.LI Hughes.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd ag amod ychwanegol mai dim ond yr ymgeisydd gaiff ddefnyddio'r llwybr preifat.**

#### **7.5 48C202A - Cais llawn ar gyfer codi annedd ar dir ger Penrallt Bach, Gwalchmai.**

Cyfeiriwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn y cyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Hydref, 2017 penderfynwyd ymweld â'r safle. O ganlyniad, cynhaliwyd ymweliad safle ar 18 Hydref, 2017.

Dyweddodd Mr. Gareth Rennie (**o blaid y cais**) y bydd yr annedd arfaethedig wedi'i lleoli o fewn grŵp o anheddau o fewn ffin datblygu Gwalchmai. Cyfeiriodd at y rhesymau a roddwyd yn adroddiad y Swyddog Cynllunio ar gyfer gwrthod y cais, sef y byddai'r annedd arfaethedig yn nodwedd amlwg a fyddai'n achosi mewnlenni ansensitif gan niweidio amwynder yr ardal leol ac yn ail y byddai lleoliad a graddfa'r annedd yn cael effaith annerbyniol ar fwynderau preswyl yr anheddau presennol yn Nhy'n Lôn Bach a Phenrallt Bach o ganlyniad i agosrwydd a'r berthynas â chefn yr anheddau hyn a fyddai'n achosi edrych drosodd ac yn effeithio ar yr olygfa wrth edrych o'r anheddau hyn. Mynegodd y byddai bwllch o 10 metr rhwng yr anheddau presennol a'r datblygiad arfaethedig. Bydd y datblygiad arfaethedig yn fyngalo dormer yn wahanol i'r ddau fwthyn presennol ar ochr y ffordd; ond ni fydd yn wahanol i'r eiddo cyffredinol a ddatblygwyd yn yr ardal ac ni fydd yn cael effaith andwylol ar y ddau

fwthyn hyn. Bydd digon o le parcio ar y safle arfaethedig ac ni effeithir ar eiddo cyfagos. Mae lefel yr annedd arfaethedig wedi'i gostwng er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith andwyol ar anheddau'r cymdogion.

Dywedodd y Cynghorydd Bob Parry OBE FRAGS fel Aelod Lleol nad oedd yn ystyried y byddai'r annedd yn cael effaith andwyol ar yr eiddo cyfagos. Dywedodd bod angen datblygu safle'r cais o ganlyniad i gyflwr blêr y safle ac y byddai hyn yn gwella'r tirlun. Cyfeiriwyd yn ystod yr ymweliad safle at goeden amlwg ar y safle ond nododd y Swyddog Tirlunio, o ganlyniad i arwyddion o afiechyd ar y goeden na fyddai modd cyfiawnhau Gorchymyn Diogelu Coed ac na fyddai cael gwared arni yn cael effaith andwyol ar gymeriad na thirlun naturiol yr ardal. Dywedodd y Cynghorydd Parry ei fod yn cefnogi'r cais ond bod angen gosod amodau ar unrhyw ganiatâd a roddir er mwyn sicrhau bod amwynderau'r eiddo cyfagos yn cael eu diogelu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cynnig yn cynnwys codi annedd dwylawr mawr o fath dormer y tu ôl i ddau fwthyn un llawr ym mhentref Gwalchmai. Mae llythyr yn cefnogi'r cais wedi dod i law gan breswylwyr Tyn Lôn Bach sydd ger yr annedd arfaethedig, ar yr amod bod digon o le parcio ar gyfer Penrallt Bach sy'n defnyddio safle'r cais ar hyn o bryd. Fodd bynnag, mae'r Swyddogion Priffyrdd wedi nodi nad oes modd iddynt orfodi'r ymgeisydd i ddarparu lle parcio ar gyfer yr eiddo preswyl presennol. Ystyrir bod y cais yn annerbyniol ar sail amwynder ac effaith preswyl ynghyd a'i agosrwydd at yr anheddau presennol. Roedd y cynnig yn un i wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith y dylid gwrthod y cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

**PENDERFYNWYD gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.**

## **8 CEISIADAU ECONOMAIDD**

### **8.1 19C842E/1/TR/ECON – Cais llawn ar gyfer codi gwesty newydd, isadeiledd cysylltiedig a gwaith gwrthglawdd ym Mharc Cybi, Caergybi.**

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y cais yn groes i'r cynllun datblygu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais yn gais llawn ar gyfer codi gwesty yn Stad Ddiwydiannol Parc Cybi. Mae safle'r cais o fewn ardal AHNE ac mae Maen Hir Tŷ Mawr a Siambr Gladdu Trefnath wedi eu lleoli i'r de-ddwyrain ac maent wedi eu gwahanu o'r safle gan ardal o dyfiant a llwybr. Mae'r eiddo preswyl agosaf wedi'u lleoli ger y B545, Ffordd Trearddur. Er bod safle'r cais wedi'i lleoli o fewn ffin y setliad, mae polisi CYF1 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn nodi bod tir ac unedau ar safleoedd cyflogaeth presennol megis Parc Cybi wedi eu diogelu ar gyfer mentrau cyflogaeth/busnes. Mae Polisi CYF5 'Defnyddiau amgen o safleoedd cyflogaeth cyfredol' yn caniatáu defnyddiau amgen mewn amgylchiadau arbennig ar yr amod eu bod yn cydymffurfio â'r meini prawf a restrir. Nododd fod prawf dilyniantol wedi'i gynnal sy'n dangos nad oes safle addas arall ar gael ar gyfer datblygiad o'r fath. Nododd ymhellach y bydd y datblygiad angen 15 o staff amser llawn a 15 o staff rhan-amser i weithio yn y gwesty. Mae'r Uned Datblygiad Economaidd yn cefnogi'r cais yn amodol ar gais bod yr ymgeisydd yn cefnogi codi bwrdd gwybodaeth i annog twristiaeth, yn bodloni gofynion iaith Gymraeg o ran arwyddion ac yn creu swyddi lleol yn yr ardal. Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod angen gosod amodau ychwanegol ar unrhyw ganiatâd cynllunio o ran materion lliniaru a godwyd gan

ymgyngoreion statudol fel y nodwyd yn yr adroddiad a bydd angen cynnal trafodaethau pellach â'r datblygwr cyn rhyddhau unrhyw ganiatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Dafydd R. Thomas, Aelod Lleol ei fod yn cefnogi'r cais ond pwysleisiodd yr angen am arwyddion dwyieithog yn y gwesty ac y dylid cael arwyddion yn cynnwys gm wybodaeth hanesyddol y tu allan i'r datblygiad.

Cynigiodd y Cynghorydd T.L. Hughes MBE y dylid caniatáu'r cais ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd K.P.Hughes.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog gyda'r 4 amodau a nodir yn yr adroddiad ysgrifenedig ac yn amodol ar y trafodaethau pellach sydd i'w cynnal rhwng Swyddogion a'r Ymgeisydd mewn perthynas ag amodau ychwanegol i'w hatodi i'r cais.**

## **9 CEISIADAU AM DAI FFORDDIADWY**

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

## **10 CEISIADAU'N TYNNU'N GROES I BOLISI**

### **10.1 28C472E – Cais llawn ar gyfer codi 2 annedd (un sydd yn cynnwys balconi) ar dir ger Cartref, Ffordd Station Road, Rhosneigr.**

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

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod llythyr wedi dod i law mewn perthynas â'r cais hwn a oedd yn codi materion y byddai angen eu hystyried. Roedd hi felly o'r farn bod angen gohirio'r mater.

**PENDERFYNWYD gohirio'r cais yn dilyn derbyn gohebiaeth a fydd angen sylw'r Swyddogion Cynllunio.**

## **11 CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION**

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

## **12 GWEDDILL Y CEISIADAU**

### **12.1 46C168D/DA – Cais am faterion a gadwyd yn ôl ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys balconi ar dir yn Trearddur House, Bae Trearddur.**

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

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelodau Lleol wedi gwneud cais am ymweliad safle o ganlyniad i effaith y datblygiad ar y tirlun, amwynderau a thrigolion lleol a'r ffaith bod y safle o fewn ardal sensitif.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts y dylid cynnal ymweliad safle ar sail y materion a godwyd gan yr Aelodau Lleol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

**PENDERFYNWYD cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleolau a hynny am y rhesymau a roddwyd.**

## **13 MATERION ERAILL**

### **13.1 12C49P/DEL – Cais dan Adran 73 i dynnu amod (09) (cyfyngu oedran y preswlydd) o ganiatâd cynllunio rhif 12C49M/VAR (codi 35 o fflatiau preswyl) yn Casita, Biwmares.**

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 5 Ebrill, 2017 wedi gwrthod y cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Mae apêl wedi'i chyflwyno i'r Arolygiaeth Gynllunio a gofynnir i'r Pwyllgor enwebu 2 Aelod i gymryd rhan yn yr apêl ar ran y Cyngor. Nid yw'r Cynghorydd Lewis Davies, a gynigiodd y dylid gwrthod y cais, bellach yn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a'r Cynghorydd John Griffith yw'r unig Aelod o'r Pwyllgor a bleidleisiodd i wrthod y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid gofyn i'r Cynghorydd Lewis Davies a fyddai'n fodlon cyfrannu at yr apêl ar ran y Cyngor gan ei fod yn Aelod Lleol ar gyfer yr ardal. Yn ogystal, enwebodd John Griffith fel yr ail Aelod i gyfrannu at yr apêl.

Cadarnhaodd y Cadeirydd y byddai'n rhoi ei henw ymlaen pe na fyddai'r Cynghorydd Lewis Davies yn gallu cynrychioli'r Cyngor.

#### **PENDERFYNWYD:-**

- **Darganfod yn y lle cyntaf a yw'r Cynghorydd Lewis Davies (cyn Aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac Aelod Lleol) yn fodlon cyfrannu at yr apêl ar ran y Cyngor ar y cyd â'r Cynghorydd John Griffiths.**
- **Y bydd Cadeirydd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion yn cyfrannu at yr apêl ar y cyd â'r Cynghorydd John Griffiths os nad yw'r Cynghorydd Lewis Davies ar gael.**

### **13.2 Gorchymyn Rheoli Traffig ar gyfer Niwbwrch a Phenlon.**

Cyflwynwyd – adroddiad gan y Pennaeth Priffyrdd, Gwastraff ac Eiddo mewn perthynas â'r Gorchymyn Rheoli Traffig ar gyfer Niwbwrch a Phenlon.

Adroddodd yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) y cynigiwyd y Gorchymyn mewn ymateb i gwynion a gafwyd mewn perthynas â pharcio a thagfeydd traffig yn Niwbwrch ynghyd â phryderon ynghylch diogelwch y ffordd ar hyd yr A4080 yn ardal Penlon. Cyflwynwyd y Gorchymyn arfaethedig ym Mawrth 2017, a oedd yn cynnwys darparu llinellau melyn dwbl o amgylch cylchfan Penlon a llinellau dwbl melyn yn lle'r llinellau melyn sengl tymhorol ym mhentref Niwbwrch a newidiadau i'r cyfyngiadau stopio tu allan i siopau'r pentref. Dywedodd bod nifer o wrthwynebiadau wedi dod i law mewn perthynas â'r Gorchymyn a oedd wedi eu cynnwys yn Atodiad 2 yr adroddiad. Cynhaliwyd cyfarfod â Chyngor Cymuned Rhosyr a'r Aelodau Etholedig Lleol ac ystyriwyd y dylid diwygio'r cynnig gwreiddiol ac mai dim ond y llinellau melyn sengl tymhorol presennol y dylid eu newid yn

llinellau dwbl ac eithrio'r rhai y tu allan i'r siop Pysgod a Sglodion, er mwyn gwella llif y traffig allan o Stryd yr Eglwys i Stryd y Capel ac i'r amser hiraf y caniateir aros yn y llecynnau amser cyfyngedig ger y sgwâr gael ei ostwng o 30 munud i 20 munud (*mae'r Gorchymyn Rheoliad Traffig diwygiedig wedi'i nodi yn 3.1 yr adroddiad*)

Gofynnodd y Cynghorydd John Griffith a oedd cyfleusterau parcio ar gael i drigolion Niwbwrch o ganlyniad i'r cyfyngiadau parcio hyn. Ymatebodd yr Uwch Beiriannydd (Traffig a Pharcio) gan ddweud bod dau faes parcio ger y toiledau cyhoeddus. Fodd bynnag, nododd fod y toiledau cyhoeddus a'r maes parcio wedi eu gwerthu'n ddiweddar a rhagwelir na fydd unrhyw ddatblygiad ar y safle'n cynnwys maes parcio cyhoeddus.

Dywedodd y Cynghorydd Peter Rogers, fel Aelod Lleol, ei fod yn croesawu'r Gorchymyn Traffig ond pwysleisiodd bod angen gwella arwyddion y meysydd parcio yn Niwbwrch.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams y dylid cymeradwyo'r Gorchymyn Rheoli Traffig ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Dafydd Roberts.

**PENDERFYNWYD cymeradwyo'r cynnig diwygiedig sydd yn yr adroddiad a mynd ati i gadarnhau'r Gorchymyn Rheoli Traffig a'r Cynllun yn seiliedig ar Adran 3.1 ac Atodiad 3 o'r Adroddiad.**

**CYNGHORYDD NICOLA ROBERTS  
CADEIRYDD**