

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Tachwedd, 2018

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd Nicola Roberts (Cadeirydd) Y Cynghorydd Richard Owain Jones (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Eric Wyn Jones, Bryan Owen, Dafydd Roberts, Robin Williams
WRTH LAW:	Rheolwr Datblygu Cynllunio (NJ) Cynorthwy-ydd Gorfodaeth Cynllunio (MO) Swyddog Gweinyddol (WT) Swyddog Gweinyddol (WW) Peiriannydd Rheoli Datblygiad (JRPW) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Y Cynghorwyr Glyn Haynes, Trefor Lloyd Hughes, MBE
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr R.G.Parry, OBE, FRAGS (ar gyfer cais 12.1), Margaret Murley Roberts (ar gyfer ceisiadau 7.2 a 12.5), Richard Dew (Aelod Portffolio Cynllunio) (ar gyfer cais 10.1)

1. YMDDIHEURIADAU

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Datganodd y Cynghorydd Kenneth Hughes ddiddordeb personol sydd yn rhagfarnu mewn perthynas â chais rhif 12.2 ar y rhaglen.

3. COFNODION Y CYFARFOD BLAENOROL

Cyflwynwyd cofnodion cyfarfod blaenorol y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 3 Hydref, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIAD SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliad safle cynllunio a gynhaliwyd ar 17 Hydref, 2018 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Roedd Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 10.4, 12.1 a 12.4.

6. CEISIADAU FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

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

7. CEISIADAU'N CODI

7.1 19LPA1043A/CC – Cais llawn ar gyfer codi 6 annedd fforddiadwy, creu mynedfa i gerddwyr, creu 8 llecyn parcio ynghyd â dymchwel ac adleoli pyst giât ar dir ger Stryd Vulcan, Caergybi

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai Cyngor Sir Ynys Môn yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir. Yn ei gyfarfod ar 3 Hydref penderfynodd y Pwyllgor gynnal ymweliad safle; ac yn dilyn hynny ymwelwyd â'r safle ar 17 Hydref, 2018.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais wedi cael ei alw i mewn yn wreiddiol gan y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes – Aelod Lleol – oherwydd pryderon am barcio ger yr ysgol newydd, Ysgol Cybi, ac mae'r pryderon hynny'n cael eu hategu yn y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd gan un preswlydd lleol. Ym marn y Swyddog, bydd y cynnig i ddymchwel adeilad yr hen neuadd snwcer a'r eiddo preswyl sydd yn sownd iddo ac adeiladu fflatiau a thai cyfoes yn eu lle ar safle tir llwyd hynod o gynaliadwy sydd o fewn cyrraedd ysgolion ac amwynderau'r dref yn gwella edrychiad yr ardal yn ogystal â chymeriad adeilad Cybi gerllaw, sydd yn adeilad Rhestredig Gradd II. Bydd mynedfa'r ysgol yn cael ei chadw a bydd y pileri giât ar lôn wasanaeth Ysgol Cybi yn cael eu symud. Er bod rhan o safle'r cais yn cael ei ddefnyddio'n anffurfiol ar hyn o bryd fel lle parcio ceir gan breswylwyr ac eraill, y Cyngor sydd berchen ar yr ardal dan sylw ac nid oes hawl cyfreithiol i barcio ar y safle hwnnw na gofyniad i gadw'r ardal fel ardal parcio.

Dywedodd y Swyddog fod y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes wedi cyflwyno ymddiheuriad ar gyfer y cyfarfod hwn ond ei fod wedi rhoi ei sylwadau ar y cais a darllenodd y Swyddog y sylwadau hynny. Roedd y sylwadau yn ategu ei bryderon ynglŷn â phroblemau parcio a thraffig, yn arbennig o ystyried bod 900 o ddisgyblion y ddwy ysgol yn defnyddio'r ardal. Mae ychwanegu chwe annedd, gyda'r posibilrwydd y bydd 2 gerbyd ym mhob annedd, yn amlygu problemau parcio, nid yn unig yn Stryd Vulcan ond yng Nghaergybi yn gyffredinol. Mae'r Cynghorydd Hughes yn awgrymu bod angen edrych ar barcio fel mater o bolisi cyffredinol ac y dylai fod yn rhan o'r broses gwneud penderfyniadau er nad dyna'r achos ar hyn o bryd. Dylai'r ymgeisydd ysgwyddo unrhyw gostau'n ymwneud â phriffyrdd mewn perthynas â'r cais. Hefyd, gwerthfawrogir pe bai'r ymgeisydd yn darparu llwybr troed wrth ochr y tai newydd arfaethedig er mwyn ymuno â'r llwybr troed presennol yn y cefn.

Cadarnhaodd y Swyddog nad oes gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig fod 8 lle parcio oddi ar y stryd yn cael eu darparu fel rhan o'r datblygiad. Mewn perthynas â chais yr Aelod Lleol am ddarparu llwybr troed newydd, ar hyn o bryd mae llwybr troed yn bodoli tu cefn i'r eiddo i'r gogledd orllewin o Stryd Vulcan ac er y bydd y datblygiad arfaethedig yn cyfyngu mynediad i ochr ogleddol y llwybr troed tu ôl i 47 Stryd Vulcan, bydd modd cael mynediad o ochr ddeheuol y llwybr troed o hyd. Nid yw creu llwybr troed ychwanegol tu flaen i'r unedau newydd yn rhan o fwriad yr ymgeisydd. Pa'r un bynnag, ystyrir bod hyn yn fater sifil yn hytrach nac yn fater i'r Pwyllgor. Gan y dyluniwyd y cynnig i gydymffurfio â safonau Diogelu Drwy Ddylunio, nid ystyrir bod creu llwybrau troed tu ôl i'r eiddo yn ddelfrydol o safbwynt hyrwyddo diogelwch a gallai greu man lle mae unigolion yn ymgynnull. Am y rhesymau uchod, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai mater cyfreithiol yw'r mater ynglŷn â phwy sydd â hawliau dros y llwybr troed a byddai'n rhaid i drigolion Stryd Vulcan profi eu hawliau yn erbyn y tiffeddiannwr, sef y Cyngor Sir yn yr achos hwn. Mae hyn yn berthnasol os nad yw'r llwybr wedi cael ei gofrestru fel llwybr troed cyhoeddus, gan y byddai gan y cyhoedd hawl statudol dros y llwybr troed yn yr achos hwnnw.

Wrth gadarnhau bod y datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â safonau parcio, dywedodd y Peiriannydd Rheoli Datblygu na ddylid cosbi'r ymgeisydd oherwydd bod problemau parcio ehangach yn bodoli ar Stryd Vulcan ac ni ddylid disgwyl iddo ganfod ateb i'r problemau hynny.

Er bod y Pwyllgor yn cydnabod bod problemau parcio a thraffig ar Stryd Vulcan a oedd yn amlwg yn ystod yr ymweliad safle, nododd fod y gwrthwynebiadau a gyflwynwyd ar y sail honno wedi cael eu hasesu gan yr Awdurdod Priffyrdd, sydd o'r farn fod y cynnig yn dderbyniol. Nododd y Pwyllgor hefyd fod galw uchel yng Nghaergybi am y math o unedau fforddiadwy y mae'r ymgeisydd yn cynnig eu darparu, fel y cadarnhawyd gan y Gwasanaeth Tai, ac roedd y Pwyllgor o'r farn bod hynny'n ystyriaeth berthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ac hefyd yn amodol ar dderbyn unrhyw sylwadau gan y Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes.

7.2 42C188E/ENF – Cais ôl-weithredol ar gyfer codi uned llety gwyliau newydd yn 4 Tai Hirion, Rhoscefnhir.

Adroddwyd ar y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod ar 5 Medi, 2018 penderfynodd y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ymweld â safle'r cais. Cynhaliwyd yr ymweliad safle ar 19 Medi, 2018. Yn ei gyfarfod ar 3 Hydref, 2018, penderfynodd y Pwyllgor gymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TWR 2.

Dywedodd y Cynghorydd Margaret Murley Roberts, oedd yn siarad fel Aelod Lleol, fod yr ymgeiswyr wedi derbyn caniatâd cynllunio llawn yn 2006 i drosi adeiladau allanol yn 5 uned breswyl a rhoddwyd caniatâd yn 2014 i drosi adeilad allanol yn annedd a oedd yn fwy na'r cynllun gwreiddiol drwy ei ymestyn yn y cefn, gyda'r bwriad o'i droi'n llety ar gyfer ymwelwyr. Pan fu i waliau'r adeilad allanol ddymchwel a chael eu hailadeiladu nid oedd yr Adain Rheoliadau Adeiladu yn rhagweld unrhyw broblemau ac nid oedd Swyddogion yn rhagweld problemau chwaith pan gafodd ail gais ei wneud gan mai llety ar gyfer ymwelwyr ydoedd. Ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor mae'r Gwasanaeth Cynllunio wedi ymchwilio ymhellach ac yn datgan nad oes cofnod bod caniatâd cynllunio wedi ei roi ar gyfer y busnes gwneud caws sy'n cael ei redeg ar y fferm gerllaw. Yn 2007 nid oedd angen caniatâd i wneud caws ar fferm amaethyddol gan mai cynnyrch amaethyddol ydoedd. Fodd bynnag, mae'r teulu'n dymuno ei gwneud yn hysbys eu bod yn fodlon cydymffurfio â dymuniadau'r Swyddogion. Yn ogystal, mae'r teulu wedi darparu gwybodaeth ynglŷn â'r cynllun busnes sydd yn cadarnhau bod y busnes yn cael ei redeg fel un busnes. Oherwydd yr hinsawdd ariannol anodd presennol mae ffermwyr yn cael eu hannog i arallgyfeirio – mae'r teulu'n gweithio'n galed drwy redeg busnes gwely a brecwast, derbyn ymwelwyr a chynhyrchu caws ar y fferm, ac maent wedi cydweithio gyda'r Swyddogion. Nid ydynt wedi celu unrhyw beth. Dywedodd y Cynghorydd Roberts y byddai'r datblygiad arfaethedig yn cydweddu â'i leoliad a'i bod yn gobeithio y byddai'r Pwyllgor yn ei gefnogi.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Polisi TWR 2 yn cefnogi datblygu llety gwyliau parhaol newydd â gwasanaeth neu rhai hunanwasanaeth cyn belled â'u bod yn cwrdd â'r holl feini prawf. Nid yw'r cynnig o fewn y ffin ddatblygu ac nid yw chwaith wedi ei leoli ar dir a ddatblygwyd yn flaenorol/tir llwyd fel y diffinnir ym Mholisi Cynllunio Cymru sydd yn diffinio tir o'r fath fel tir a feddiannir neu a feddiannwyd gan strwythur parhaol ac eithrio adeiladau amaethyddol neu goedwigaeth. Mae'r Canllawiau Cynllunio Atodol ar gyfer Llety a Chyfleusterau Twristiaeth oedd yn destun ymgynghoriad cyhoeddus yn ddiweddar yn cadarnhau mai diffiniad Polisi Cynllunio Cymru sy'n cael ei ddefnyddio at

ddibenion y polisi. Yn ogystal, ni chyflwynwyd asesiad ynglŷn â fyddai'r cynnig yn arwain at ddwysáu llety o'r fath yn yr ardal – er gwaetha'r ffaith bod y cyfrifwyr wedi cyflwyno sylwadau nid ydynt gyfystyr ag asesiad o'r ddarpariaeth llety yn yr ardal yn unol â gofynion y polisi. Yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor awgrymodd yr ymgeisydd fod y llety ymwelwyr yn bwysig mewn perthynas â'r busnes gwneud caws am fod cyrsiau gwneud caws, yn cynnwys cyrsiau preswyl, yn cael eu cynnig. Mae'r sawl sy'n cymryd rhan yn y cyrsiau gwneud caws yn gallu aros ar y safle carafanau pan ei fod ar agor ond byddent yn aros yn y llety ar gyfer ymwelwyr yn y gaeaf gan olygu bod y datblygiad hwn yn bwysig i ffyniant y busnes gwneud caws drwy gydol y flwyddyn. Dywedodd y Swyddog fod ymchwiliadau gorfodaeth wedi dangos nad oes caniatâd cynllunio ar gyfer y busnes gwneud caws er bod angen caniatâd gan nad yw'n cydymffurfio â diffiniad y Ddeddf Gynllunio o fusnes amaethyddol oherwydd ei fod yn cael ei gategoreiddio fel defnydd D2; yn ogystal, nid yw'r safle carafanau'n cydymffurfio â'r caniatâd a roddwyd. Dywedodd y Swyddog nad yw'r datblygiad arfaethedig yn cydymffurfio â Pholisi Cynllunio Cymru a Pholisi TWR 2 gan nad yw wedi ei leoli ar safle tir llwyd yn unol â diffiniad y polisiâu hynny. Drwy gymeradwyo'r cais mae'r Pwyllgor wedi dewis diffiniad gwahanol o dir llwyd a allai arwain at gyflwyno ceisiadau ôl-weithredol ar gyfer pob un o'r gweithrediadau ar y safle fel bod caniatâd ar gyfer y busnes gwneud caws, y safle carafanau a'r llety ymwelwyr o dan ddiffiniad y Pwyllgor o dir llwyd. Fodd bynnag, ar sail y diffiniad polisi a diffiniad y Canllawiau Cynllunio Atodol, mae'r cais yn groes i bolisi ac felly mae'r argymhelliad yn parhau i fod yn un o wrthod y cais.

Yn ystod y drafodaeth a ddilynodd gwnaeth y Pwyllgor y pwyntiau a ganlyn -

- Bod y cynnig ar dir sy'n ffurfio rhan o ddatblygiad sydd wedi derbyn caniatâd cynllunio ac y byddai'n gorffen y grŵp o adeiladau fel cyfleuster twristiaeth.
- Bod y cynnig yn cwrdd â meini prawf ii, iii, iv a v Polisi TWR 2 y gwnaeth y Cynghorydd Eric Jones eu darllen
- A fyddai'r cynnig yn dderbyniol pe na bai waliau'r adeilad gwreiddiol dan sylw wedi dymchwel a chael eu hailadeiladu.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fel a ganlyn -

- Nid yw'r cynnig yn cwrdd â maen prawf i Polisi TWR 2 h.y. "yn achos llety sy'n adeilad newydd, bod y datblygiad wedi ei leoli tu mewn i ffin ddatblygu, neu'n gwneud defnydd o safle addas a ddatblygwyd o'r blaen". Mae'r diffiniad polisi o safle a ddatblygwyd o'r blaen yn eithrio adeiladau amaethyddol. Gan fod yr adeilad dan sylw yn hen adeilad amaethyddol nid yw'n cyd-fynd â'r diffiniad o safle a ddatblygwyd o'r blaen gan olygu bod y cynnig yn groes i bolisi.
- Bod y caniatâd gwreiddiol wedi ei roi o dan bolisiâu'r Cynllun Datblygu blaenorol a oedd yn caniatáu addasu adeiladau allanol. Petai'r cais gwreiddiol yn golygu gwneud gwaith ailadeiladu sylweddol byddai wedi cael ei wrthod oherwydd na fyddai'r polisi ar y pryd wedi caniatáu hynny. Fel y mae'n sefyll, mae'r adeilad dan sylw wedi cael ei ailadeiladu'n gyfan gwbl ac felly rhaid ei ystyried o dan bolisiâu presennol fel llety gwyliau sy'n adeilad newydd.

Dywedodd y Cynghorydd Richard Owain Jones ei fod wedi cynnig yng nghyfarfod blaenorol y Pwyllgor bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn amodol ar gytundeb Adran 106 a fyddai'n cynnwys busnes Tai Hirion a Rhyd y Delyn fel un uned fusnes. Gofynnodd am gadarnhad bod yr opsiwn hwnnw'n ymarferol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod modd i'r Pwyllgor wneud hynny gan fod y polisi yn caniatáu llety gwyliau sy'n adeilad newydd os yw'n ymestyn busnes llety gwyliau presennol. Mae'r ymgeisydd wedi cyplysu'r ddau fusnes yn y cyfarfod blaenorol gan awgrymu fod y busnes cyfan yn un busnes ym mherchnogaeth un teulu. Fodd bynnag, nid yw gosod cytundeb adran 106 yn datrys y broblem ynglŷn â sut mae diffinio

safle a ddatblygwyd yn barod/tir llwyd, gyda diffiniad y Pwyllgor yn groes i'r hyn y mae'r polisi Cynllunio yn ei ddatgan yw'r diffiniad cywir.

Cynigodd y Cynghorydd Richard Owain Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog ac yn amodol ar gytundeb 106 i ymgorffori'r gweithgareddau yn 4 Tai Hirion a'r gweithgareddau yn Rhyd y Delyn yn un uned fusnes. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn groes i argymhelliad y Swyddog heb gytundeb Adran 106. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith bod y cais yn cael ei wrthod yn unol ag argymhelliad y Swyddog. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

Cafwyd pleidlais fel a ganlyn -

O blaid cymeradwyo'r cais gyda chytundeb Adran 106 – Y Cynghorwyr Richard Owain Jones, Vaughan Hughes, Dafydd Roberts, Robin Williams.

O blaid cymeradwyo'r cais heb gytundeb Adran 106 – Y Cynghorwyr Kenneth Hughes, Eric Jones, Bryan Owen

O blaid gwrthod y cais – Y Cynghorwyr John Griffith, Nicola Roberts

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog yn amodol ar gytundeb adran 106 i ymgorffori'r gweithgareddau yn 4 Tai Hirion a'r gweithgareddau yn Rhyd y Delyn yn un uned fusnes a gydag amodau i'w penderfynu gan y Swyddogion.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 34C262H/FR/ECON – Cais llawn i godi adeilad yn cynnwys 8 o unedau ar wahân (i'w defnyddio i ddibenion diwydiannol ysgafn dan ddsbarthiadau defnydd B1, B2 a B8) ynghyd â datblygiad cysylltiedig ar dir ar hen safle Cig Môn, Stad Ddiwydiannol Bryn Cefni, Llangefni

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd bod rhan o safle'r cais wedi ei leoli ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y byddai'r unedau arfaethedig yn cael eu lleoli yn gyffredinol yng nghanol y safle gyda'r ffordd fynediad yn rhedeg mewn patrwm cylchol gwrth-glocwedd. Er bod safle'r cais gerllaw Afon Cefni ac mewn ardal Parth Llifogydd C2, gan ei fod ar gyfer dosbarthiadau defnydd B1, B2 a B8 mae'n cael ei gategoreiddio fel datblygiad llai bregus dan Nodyn Cyngor Technegol 15 ac felly ystyrir ei fod yn risg isel. Hefyd, bydd lefelau lloriau gorffenedig yr unedau uwchlaw lefelau llifogydd eithafol yr afon gyfagos. Cadarnhaodd y Swyddog bod Cyfoeth Naturiol Cymru wedi asesu'r cais ac ni chodwyd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad arfaethedig. Bydd y cynnig yn dod â safle nad yw'n cael ei ddefnyddio erbyn hyn ôl i ddefnydd cyflogaeth cynaliadwy ac felly'r argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys.

9. CEISIADAU AM DŶ Fforddadwy

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

10. CEISIADAU'N GWYRO

10.1 28C477B – Cais llawn ar gyfer codi 4 annedd (1 fforddiadwy) ynghyd a chreu mynedfa i gerbydau a cherddwyr ar dir yn Pencarnisiog Farm, Pencarnisiog

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod rhan o safle'r cais tu allan i ffin ddatblygu Pencarnisiog - ac o'r herwydd mae'n groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd – ond mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod cynllun y safle'n dangos, er bod ôl-troed a chwrtel yr anheddau arfaethedig yn gorwedd o fewn y ffin ddatblygu, mae rhan o'r ffordd fynediad a'r trefniadau draenio tu allan i'r ffin ddatblygu. Rhoddwyd caniatâd cynllunio ar gyfer codi dau annedd gyda'r lle parcio a'r trefniadau draenio mewn safle tebyg o dan bolisiau'r Cynllun Datblygu blaenorol felly o ran gosodiad y cynnig nid yw'n annhebyg i'r hyn y mae caniatâd yn bodoli ar ei gyfer yn barod ynghyd â 2 annedd ychwanegol. Ystyrir bod y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol yn ei leoliad o ran ei osodiad, ymddangosiad a graddfa ac nid yw'n cael unrhyw effaith negyddol ar amwynderau eiddo preswyl sy'n bodoli eisoes nac ar yr ardal ehangach. Fel rhan o'r cynnig, mae'r ymgeisydd wedi cadarnhau y bydd 7 o lefydd parcio ar gael yn nhw blaen safle'r cais yn ogystal â llefydd parcio yn y cefn - bydd y llefydd parcio hyn ar gael er mwyn i rieni allu gollwng a chodi eu plant o'r ysgol gynradd gyfagos. Fel rhan o'r cynnig, bydd cyfraniad o £11,024.79 yn cael ei wneud i'r Gwasanaeth Dysgu Gydol Oes.

Darllenodd y Swyddog sylwadau'r Cynghorydd Richard Dew, Aelod Lleol (a oedd, oherwydd ymrwymiad arall, wedi gadael y cyfarfod cyn i'r cais hwn gael ei ystyried) yn cadarnhau nad oedd ganddo ef nac Ysgol Pencarnisiog unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad a'i fod yn croesawu'r ddarpariaeth tai fforddiadwy fel rhan o'r cynnig.

Gorffennodd y Swyddog drwy ddweud, gan mai darn bach yn unig o safle'r cais sydd tu allan i'r ffin ddatblygu ac o ystyried manteision y cynnig o safbwynt darparu tŷ fforddiadwy a chyfraniad i addysg, yr argymhelliad oedd caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a'r adroddiad a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ac yn amodol ar Gytundeb Cyfreithiol Adran 106 ar gyfer un annedd fforddiadwy a thalu'r cyfraniad angenrheidiol i addysg.

10.2 3C182E/VAR – Cais dan Adran 73A i amrywio amodau (03) (gwaith lliniaru), (08) (cau'r fynedfa gyfredol) a (09) (cynlluniau) o ganiatâd cynllunio cyfeirnod 33C182D (addasu adeilad allanol yn annedd ynghyd â chreu mynedfa) er mwyn newid y gorffenwaith ynghyd â chyflwyno manylion am ecoleg, trwydded lliniaru a chau'r fynedfa wedi i'r gwaith gychwyn yn Berw Uchaf, Gaerwen

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cynnig yn groes i bolisiau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio wedi ei roi yn 2017 o dan bolisiau'r Cynllun Datblygu blaenorol ar gyfer addasu adeilad allanol yn annedd yn Berw Uchaf, Gaerwen; fodd bynnag, ni ddarparwyd y manylion ecoleg, trwydded lliniaru

a manylion cau mynediad yn unol â'r caniatâd a roddwyd ac o ganlyniad ailgyflwynwyd y cais er mwyn delio â'r materion hynny. Cadarnhaodd y Swyddog bod copi o drwydded a roddwyd gan Cyfoeth Naturiol Cymru yn awdurdodi gwneud y gwaith a ganiatawyd wedi cael ei gyflwyno gyda'r cais yn ogystal â manylion cau'r fynedfa bresennol ac mae'r Adran Briffyrdd wedi cadarnhau eu bod yn dderbyniol. Gwnaethpwyd cais hefyd i newid deunydd y gorffenwaith allanol a gosod ffenestri UPVC yn lle rhai pren ac mae Adain Dreftadaeth y Gwasanaeth Amgylchedd Adeiledig wedi cadarnhau eu bod yn dderbyniol ac na fyddent yn cael effaith niweidiol ar gymeriad cyffredinol yr adeilad. Gorffennodd y Swyddog drwy ddweud, er bod y cais yn groes i Bolisi TAI 7 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd, oherwydd bod caniatâd cynllunio yn bodoli eisoes ar safle'r cais a bod gwaith wedi dechrau yn barod a gan fod y manylion a gyflwynwyd o dan yr amodau cynllunio yn dderbyniol, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Dafydd Roberts bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Eric Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

10.3 36C344B/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (07) o ganiatâd cynllunio rhif 36C344B/VAR (Cynlluniau Diwygiedig i godi annedd) er mwyn gallu cyflwyno manylion draenio ar ôl i waith gychwyn ar dir cyferbyn ag Ysgol Henblas, Llangristiolus

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am bod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un y mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Adroddodd y Swyddog Datblygu Cynllunio fod caniatâd cynllunio i godi annedd ar safle'r cais wedi ei roi yn 2016 o dan bolisïau'r Cynllun Datblygu blaenorol. Roedd angen cyflwyno manylion dŵr wyneb cyn cychwyn gwaith ar y safle; fodd bynnag, ni chyflwynwyd y manylion hynny cyn cychwyn ar y gwaith ac mae'r cais ar gyfer cyflwyno'r manylion angenrheidiol ar ôl dechrau gwaith ar y safle. Cyflwynwyd y manylion hynny gyda'r cais ac mae'r Awdurdod Priffyrdd a'r Adain Ddraenio wedi cadarnhau eu bod yn dderbyniol. Mae'r cais yn groes i Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond oherwydd bod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar gyfer annedd ar y safle ac oherwydd yr ystyrir bod y manylion a gyflwynwyd yn foddhaol, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

10.4 46C410H – Cais llawn ar gyfer codi annedd sydd yn cynnwys ardal teras wedi ei decio ar dir ger Lôn Garreg Fawr, Trearddur

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cynnig yn groes i bolisïau'r Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd ond yn un mae'r Awdurdod Cynllunio Lleol â'i fryd ar ei ganiatáu.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Glen Seddon o blaid y cais a thynnodd sylw at y newidiadau a wnaed i'r cynllun sy'n gwneud y datblygiad yn llai ymwithiol ac o ganlyniad yn lleihau ei effaith. Mae'r cynllun a'r dyluniad newydd yn fwy effeithlon ac yn lleihau ôl-troed carbon cyffredinol y cynnig.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cais ar gyfer newidiadau i gynllun yr annedd y mae caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ar ei gyfer. Bydd y newidiadau arfaethedig yn arwain at leihau graddfa a mas y datblygiad arfaethedig ac mae'n welliant sylweddol ar faint yr annedd a ganiatawyd yn flaenorol. Am fod y cynnig yn un am dŷ marchnad agored mae'n groes i Bolisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn cefnogi tai marchnad leol, ond gan fod caniatâd cynllunio'n bodoli'n barod ac am fod y cynllun diwygiedig yn gwella'r hyn a ganiatawyd eisoes, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Bryan Owen bod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Robin Williams.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

11.1 11C73F/VAR – Cais o dan Adran 73 i amrywio amod (02) o ganiatâd cynllunio rhif 11C73E (troi ystafell weithgareddau yn bedair uned hunangynhaliol ac ystafelloedd gwesty ychwanegol) er mwyn creu dwy uned hunangynhaliol a chynyddu nifer yr ystafelloedd gwesty i 8 yn Lastra Farm, Amlwch.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod swyddog perthnasol yn unol â diffiniad paragraff 4.6.10.2 y Cyfansoddiad sydd yn ymwneud yn uniongyrchol â'r broses gynllunio wedi datgan diddordeb yn y cais. Mae'r Swyddog Monitro wedi craffu ar y cais yn unol â'r gofyn o dan y cyfryw baragraff.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer newid gosodiad a dyluniad y caniatâd cynllunio a roddwyd yn 2017 i droi ystafell weithgareddau bresennol yn bedair uned hunangynhaliol a dwy ystafell westy ychwanegol, er mwyn lleihau nifer yr unedau hunangynhaliol o 4 i 2 a chynyddu nifer yr ystafelloedd gwely o 4 i 8. Ni fydd y cynllun diwygiedig yn cynyddu ôl-troed presennol y cynlluniau a ganiatawyd eisoes ac ni fydd yn cael unrhyw effaith niweidiol ar fwynderau eiddo preswyl cyfagos a gan fod y newidiadau yn rhai mân, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

11.1 34C734 – Cais llawn ar gyfer addasu ac ehangu ynghyd ac ymestyn y cwrtil yn 18 Nant y Pandy, Llangefni.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn cael ei wneud gan swyddog perthnasol yn unol â diffiniad Cyfansoddiad y Cyngor. Mae'r Swyddog Monitro wedi adolygu'r cais.

Adroddodd y Swyddog Datblygu Cynllunio bod y cais yn cynnwys estyniad ar ddrychiad gogleddol/ochr yr annedd. Gan nad yw'r estyniad yn fawr iawn ni fyddai crynswth yr adeilad yn anghydnaws â'r ardal gyffredin o ystyried maint yr eiddo preswyl sydd o gwmpas y safle. Oherwydd lleoliad yr estyniad, ni fydd y cynnig yn effeithio ar amwynderau'r stad yn gyffredinol ac er y bydd y cynnig yn wynebu gardd eiddo sy'n bodoli'n barod, oherwydd ei ogwydd ni fydd effaith digonol oherwydd goredrych i gyfiawnhau gwrthod y cais. Dywedodd y Swyddog bod y cynnig yn golygu ymestyn y cwrtil i gyfeiriad y gogledd er mwyn gwneud lle ar gyfer y datblygiad. Ni fydd yr estyniad i'r cwrtil yn ymestyn i Warchodfa Natur Nant y Pandy a'r safle bywyd gwyllt a leolir tu ôl i'r annedd; y bwriad yw codi ffens bren ar hyd y cwrtil newydd er mwyn cyfateb i'r hyn sy'n bodoli eisoes. Mae Swyddog Ecoleg y Cyngor yn cadarnhau na fydd y cynnig yn cael

unrhyw effaith ecolegol ar Safle Natur Nant y Pandy. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd John Griffith fod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ynddo.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 14C257 – Cais amlinellol ar gyfer codi annedd fforddiadwy yn cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau a draeniad gyda'r holl faterion eraill wedi eu cadw yn ôl ar dir ger Cefn Trefor, Trefor.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn ar sail ei agosrwydd at y clwstwr ac angen lleol.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Gavin Evans o blaid y cais a phwysleisiodd gysylltiadau lleol y teulu gan ddweud ei fod o a'i wraig wedi cael eu magu yn Llangefni – ei wraig yng Nghorn Hir ac yntau yn Rhostrehwfa sydd ddim ond 7 milltir o Drefor. Dywedodd Mr Evans ei fod ef a'i wraig yn gweithio yn Llangefni a'u bod yn siarad Cymraeg fel teulu. Prynwyd y tir dan sylw gan y Cyngor y llynedd gyda'r bwriad o adeiladu tŷ fforddiadwy 4 ystafell wely ar gyfer y teulu - roedd cartref y teulu yn Llanfihangel yn Nhowyn (RAF Valley) yn rhy fach ac ni fyddai'n bosib ei ymestyn. Rhoddwyd y tŷ ar y farchnad a chafodd ei werthu'n gyflym iawn gan olygu fod y teulu yn byw yn Llynfaes gyda'i frawd dros dro, sefyllfa sydd ddim yn ddelfrydol. Dywedodd Mr Evans ei fod yn dymuno i'w blant gael yr un rhyddid a'r un fagwraeth yng nghefn gwlad ag a gafodd yntau. Ni fyddai'n bosib iddynt brynu tŷ mewn lleoliad o'r fath ar y farchnad agored felly'r unig opsiwn yw adeiladau ar eu tir eu hunain. Y pwynt yw bod y teulu mor agos â phosib at Trefor a'u bod angen tŷ fforddiadwy.

Dywedodd y Cynghorydd R. G. Parry, OBC, FRAgS, Aelod Lleol, mai bwriad y teulu oedd gwneud cais am ganiatâd cynllunio ar y plot o dir y gwnaethon nhw ei brynu gan y Cyngor. Dywedodd nad oedd yn ystyried bod y cynnig yn ymwithiol gan fod 10 tŷ deulawr yn Nhrefor, tua 7 bwthyn a chapel. Mewn perthynas â bod yn lleol, dywedodd y Cynghorydd Parry fod Ynys Môn yn "lleol" iddo ef yn bersonol, er nad dyna ddiffiniad y polisi o "lleol". Ar hyn o bryd mae'r ymgeiswyr yn byw yn Llynfaes sydd, fel Trefor, yn ward Canolbarth Môn. Hefyd, mae'r Gwasanaeth Tai wedi cadarnhau bod yr ymgeiswyr angen tŷ fforddiadwy. Gofynnodd y Cynghorydd Parry i'r Pwyllgor roi cyfle i'r ymgeiswyr.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Trefor yn cael ei nodi fel clwstwr o dan Bolisi TAI 6 y Cynllun Datblygu Cynllunio ar y Cyd. Mae'r polisi'n cefnogi cynigion ar gyfer tai fforddiadwy ar gyfer angen lleol ar yr amod bod yr holl feini prawf yn cael eu bodloni. Mae'r polisi yn diffinio angen lleol fel "pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, naill ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol". Mae'r cartref a werthwyd yn Llanfihangel yn Nhowyn yn ardal ward Llifon. Nid yw'r polisi'n caniatáu i unigolion symud allan o bentrefi eraill i gystyrau er mwyn cael tŷ fforddiadwy. Yn ogystal, nid yw'r cynnig yn bodloni'r meini prawf mewn perthynas â graddfa gan ei fod am annedd 9m o uchder ar safle lle mae'r tŷ drws nesaf ac union gyferbyn yn fythynnod un llawr ac, oherwydd bod y cynnig wedi'i leoli ar ffin y pentref, ystyrir y bydd yn creu nodwedd ymwithiol yn ei leoliad. Er bod anheddau deulawr yn yr ardal maent yn bennaf ar raddfa fechan gyda'r ffenestri'n cyrraedd y bondo. Er bod y cynnig yn bodloni rhai o'r meini prawf, fel y mae'r adroddiad ysgrifenedig yn ei nodi, oherwydd nad yw'n bodloni'r holl feini prawf ystyrir ei fod yn groes i Bolisi TAI 6 ac felly argymhellir gwrthod y cais.

Wrth ystyried y cais yr oedd â'i fryd ar ei ganiatáu, gwnaeth y Pwyllgor y pwyntiau a ganlyn -

- Ar y map mewnosod, mae safle'r cais gyferbyn i adeilad lliw ac o fewn cwrtel yr eiddo o'i flaen ac mae'n cwblhau'r pentref yn daclus.
- A oes dyluniad derbyniol ar gyfer tŷ fforddiadwy o ran graddfa a maint sy'n golygu ei fod yn cydymffurfio â gofynion tŷ fforddiadwy.
- Bod yr ymgeisydd yn wreiddiol o Lôn Gefn Rhostrehwfa sydd yn ardal wledig yn ardal ward Canolbarth Môn ac mae Trefor hefyd o fewn ardal ward Canolbarth Môn. Mae'r ymgeisydd wedi gorfod byw tu allan i'r ardal dros dro oherwydd bod prisiau tai yn Llangefni yn afresymol o uchel.
- Bod y cais wedi cael ei gadarnhau fel angen am dy fforddiadwy ar gyfer teulu lleol a bod diffyg hyblygrwydd y polisi yn atal yr angen lleol hwnnw rhag cael ei gwrdd. Dylid defnyddio synnwyr cyffredin wrth weithredu'r polisi a chadw mewn cof bod y tir wedi cael ei werthu gyda'r bwriad o dderbyn caniatâd cynllunio.

Ymatebodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio i'r materion a godwyd fel a ganlyn -

- Cadarnhaodd bod y cynnig yn cydymffurfio â pholisi o ran bod yn ran o'r clwstwr. Fodd bynnag, barn y Swyddog oedd y byddai'r datblygiad arfaethedig yn creu nodwedd ymwithiol yn ei leoliad oherwydd ei raddfa a'i faint a'i fod o'r herwydd yn groes i bolisi yn y cyswllt hwn.
- Bod asesiad o'r hyn sy'n fforddiadwy i'r ymgeiswyr wedi ei wneud ar sail eu sefyllfa a'u hanghenion fel teulu (yn hytrach na bod patrwm penodol ar gyfer tŷ fforddiadwy). Mae'r annedd arfaethedig yn adlewyrchu anghenion y teulu mewn perthynas â'i faint a nifer yr ystafelloedd gwely sydd eu hangen. Fodd bynnag, barn y Swyddog yw nad yw graddfa a maint cyffredinol yr annedd yn ei leoliad yn cydweddu â'r anheddau o'i gwmpas ac felly nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â'r polisi.
- Mewn perthynas â thŷ fforddiadwy ar gyfer angen lleol mae'r datganiad polisi yn unol â'r hyn a nodwyd uchod h.y. "pobl mewn angen tŷ fforddiadwy sydd wedi byw o fewn y clwstwr neu yn yr ardal wledig o gwmpas am 5 mlynedd neu fwy yn olynol, naill ai yn union cyn cyflwyno cais neu yn y gorffennol". Mater o farn yw a yw cysylltiad yr ymgeisydd ag ardal wledig drwy ei fagwraeth yn bodloni'r meini prawf. Barn y Swyddog yw nad yw'r ymgeisydd wedi darparu digon o dystiolaeth i fodloni'r maen prawf hwn ac felly nid yw'r cynnig yn cydymffurfio â pholisi.
- Nid yw sut cafodd y tir ei werthu i'r ymgeisydd yn ystyriaeth berthnasol.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones bod y cais yn cael ei ganiatáu yn groes i argymhelliad y Swyddog ar y sail ei fod o'r farn bod y cynnig yn cydymffurfio â Pholisi TAI 6 o ran cyfarfod y prawf angen lleol ac o ran cydweddu â phatrwm datblygu cyffredinol yr anheddle heb fod yn ymwithiol. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Cynghorodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol mai mater i'r Pwyllgor yw amlinellu ei ddiffiniad o "angen lleol" yn y polisi os nad yw'n derbyn y diffiniad a roddwyd gan y Swyddog. Lluniwyd y polisi i ymateb i broblem hanesyddol o ganfod cydbwysedd rhwng yr angen am dai lleol a chaniatáu datblygu tai o fewn aneddeuoedd. Os yw'r Pwyllgor â'i fryd ar gymeradwyo'r cais yn groes i bolisi mewn perthynas â'r mater hwn mae'n debygol o ailagor y mater a bydd yn ei gwneud yn anodd i fod yn gyson yn achos nifer o geisiadau tebyg lle nad yw'r Pwyllgor yn derbyn diffiniad y polisi o 'lleol'. O ganlyniad, mae risg i'r Pwyllgor fod yn fympwyol yn y modd y mae'n dehongli'r polisi a'r hyn y mae'n ystyried yn lleol yng nghyd-destun y polisi.

Yn y bleidlais a ddilynodd, pleidleisiodd y Cynghorydd Eric Jones, Kenneth Hughes a Bryan Owen o blaid cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog. Ymataliodd y

Cynghorydd John Griffith ei bleidlais am ei fod yn cydnabod yr angen i dderbyn y polisi fel y mae, er ei fod yn cydymdeimlo â sefyllfa'r ymgeiswyr. Ymataliodd y Cynghorwyr Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams eu pleidlais hefyd ar y sail eu bod yn derbyn y cyngor cyfreithiol a roddwyd, er eu bod yn cydymdeimlo'n fawr â'r ymgeiswyr.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn groes i argymhelliad y Swyddog gan fod y Pwyllgor yn ystyried bod y cais yn cydymffurfio â Pholisi TAI 6. (Ymataliodd y Cynghorwyr John Griffith, Vaughan Hughes, Richard Owain Jones, Dafydd Roberts a Robin Williams eu pleidlais)

Yn unol â Chyfansoddiad y Cyngor, cafodd y cais ei ohirio'n awtomatig tan y cyfarfod nesaf er mwyn rhoi cyfle i Swyddogion baratoi adroddiad mewn perthynas â'r rhesymau a roddwyd am wrthod y cais.

12.2 18C117 – Cais llawn ar gyfer newid defnydd tir i lunio maes parcio ynghyd â newidiadau i'r fynedfa bresennol i gerbydau ar dir yn Swtan, Porth Swtan.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod y cais yn cael ei wneud gan yr Ymddiriedolaeth Genedlaethol ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor Sir.

Gadawodd y Cynghorydd Kenneth Hughes y cyfarfod am ei fod wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu yn y cais, ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth a'r bleidlais ar y cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer creu maes parcio ar gyfer 6 o gerbydau i'w ddefnyddio gan ymwelwyr â bythynnod Swtan gerllaw fydd hefyd yn golygu gwneud newidiadau i'r mynediad presennol. Mae safle'r cynnig o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol ond oherwydd graddfa fechan y datblygiad ni ystyrir y bydd y cynllun yn cael unrhyw effaith negyddol ar yr ardal ehangach. Derbyniwyd llythyr o wrthwynebiad gan ddeiliaid eiddo preswyl cyfagos ar sail lleoliad ymwithiol y maes parcio gan ei fod yn edrych dros ardd gefn yr eiddo. O ganlyniad, bydd amod y bydd ffens yn cael ei chodi ar y ffin rhwng safle'r cais a'r eiddo. Fodd bynnag, mae'r ymgeisydd wedi cynnig ei fod yn plannu llwyni yn hytrach na chodi ffens gan y byddai hynny'n gweddu'n well i'r lleoliad sydd o fewn yr AHNE. Cynigir amod hefyd fod cynllun rheoli'n cael ei ddarparu ar gyfer y maes parcio er mwyn lliniaru ymhellach unrhyw faterion a godwyd gan y gwrthwynebydd. Gyda'r amodau hynny, yr argymhelliad yw cymeradwyo'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Vaughan Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ond gydag amodau ychwanegol hefyd mewn perthynas â darparu cynllun rheoli ar gyfer y maes parcio ac ymgymryd â chynllun plannu llwyni.

12.3 19C1111B – Cais llawn ar gyfer creu mynedfa i gerbydau ar dir yn Bodowen, Pentre Fferam Gorniog, Caergybi.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod y fynedfa newydd arfaethedig ar dir ym mherchnogaeth y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais ar gyfer creu mynedfa newydd i gerbydau o flaen gardd flaen bresennol annedd Bodowen ynghyd â chreu dau le parcio newydd. Mae'r datblygiad wedi'i leoli o fewn Ardal Gadwraeth Mynydd Twr sydd hefyd o fewn yr AHNE. Mae'r ymgeisydd wedi darparu gwybodaeth bellach yn nodi, oherwydd lleoliad sensitif y cynnig, y bydd wal garreg newydd yn cael ei chodi rhwng y llefydd

parcio a'r ardd bresennol ac y bydd cerrig mân yn hytrach na tharmac yn cael ei ddefnyddio ar y llefydd parcio a'r dreif. Nid oes gan Ymgynghorydd Treftadaeth y Cyngor na'r Awdurdod Prifffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r datblygiad. O ganlyniad, yr argymhelliad yw caniatáu'r cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Robin Williams bod y cais yn cael ei ganiatáu yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Vaughan Hughes.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys.

12.4 39C601 – Cais llawn ar gyfer lleoli 4 siale (defnydd gwyliau) ynghyd ag adeiladu llwybr a gwaith cysylltiedig ar dir gyferbyn â Cartrefle, Porthaethwy.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod yr Aelod Lleol wedi ei alw i mewn i'r Pwyllgor wneud penderfyniad arno.

Siaradwr Cyhoeddus

Siaradodd Mr Jamie Bradshaw o blaid y cais ac ymatebodd i'r pryderon a godwyd gan drigolion lleol mewn perthynas ag effaith y cynnig ar breifatrwydd ac amwynder, addasrwydd y fynedfa a'i leoliad tu allan i'r ffin ddatblygu. Dywedodd fod y cynllun wedi cael ei drafod yn helaeth gyda Swyddogion Cynllunio a'r nod o'r cychwyn oedd creu datblygiad o safon uchel fydd yn gweddu i'w leoliad ac yn parchu amwynderau gweledol a phreswyl fydd yn darparu llety o safon uchel ac yn creu buddion economaidd i'r ardal. Nododd nad yw Polisi TWR 3 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd yn ceisio cyfyngu ar ddatblygiadau o'r math hyn i safleoedd o fewn ffiniau datblygu.

Mewn ymateb i gais gan y Pwyllgor am eglurhad ynglŷn â beth oedd ystyr yr ymadrodd 'defnydd lefel isel' y cyfeiriodd y siaradwr ato yn ei gyflwyniad, esboniodd Mr Bradshaw bod y datblygiad, sydd yn cynnwys 4 caban gwyliau yn unig, yn un bychan ar gyfer defnydd preswyl yn bennaf yn hytrach na defnydd masnachol gan nad oes elfen hamdden ynghlwm ag o. Mae'r cynnig ar gyfer cabannau gwyliau mewn lleoliad coediog tawel a dyma'r farchnad y mae'r ymgeisydd yn anelu ati ac y dyluniwyd y datblygiad ar ei chyfer.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod y cais gwreiddiol ar gyfer 5 caban gwyliau yn hytrach na'r 4 sy'n cael eu cynnig yn awr. Hefyd, cafodd y cabannau eu hail leoli mewn ymateb i sylwadau gan yr ymgynghoreion. Dywedodd y Swyddog fod Polisi TWR 3 yn cefnogi datblygiadau o'r fath ar yr amod nad ydynt yn arwain at ormodedd yn yr ardal. Ystyrir bod y datblygiad yn dderbyniol pan gaiff ei asesu yn erbyn darpariaethau Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn. Hefyd, mae'r cynnig yn bodloni gofynion polisi gan ei fod wedi ei leoli mewn lleoliad anymwthiol sydd yn cael ei sgrinio gan dir a choed o gwmpas y safle ac mae'n agos i'r brif rwydwaith briffyrdd. Nid oes rhaid lleoli datblygiadau tebyg i'r cynnig o fewn y ffin ddatblygu ac mae'r ffaith bod y rhan fwyaf o'r safle'n cael ei sgrinio'n ddigonol a'i fod ar lefel is nag eiddo preswyl cyfagos yn lliniaru unrhyw effaith ar gymdogion. Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn annhebyg i stad breswyl dwysedd isel lle na fyddai disgwyl i'r defnydd achosi unrhyw aflonyddu annerbyniol oherwydd sŵn ac eithrio'r ffaith na fyddai datblygiad preswyl yn cael ei ganiatáu tu allan i'r ffin. Hefyd, mae amodau yn cael eu cynnig i reoli goleuadau allanol ac atal cael gwared ar goed er mwyn diogelu'r sgrinio naturiol presennol. Nid oes unrhyw wrthwynebiad technegol i'r cynnig a'r argymhelliad yw un o ganiatáu.

Mewn ymateb i'r cwestiynau a godwyd gan y Pwyllgor, cadarnhaodd y Swyddog bod safle'r cais yn gorwedd gyferbyn â'r AHNE ond bod y sgrinio yn ddigonol i leihau unrhyw effeithiau gweledol. Er nad yw'r coed sy'n amgylchynu'r safle yn destun Gorchmyn Gwarchod Coed, mae'r cynnig yn rhoi cyfle i osod amodau i reoli'r coed a sicrhau bod y sgrinio naturiol yn cael ei gadw. Yn ychwanegol, mae Astudiaeth Sensitifrwydd a Chapasiti Tirlun Ynys Môn wedi asesu capasiti bob ardal cymeriad tirlun ar Ynys Môn i

dderbyn llety carafán statig, siales neu gampio. Oherwydd bod y cynnig dan sylw yn un bach iawn (a ddiffinnir fel hyd at 10 uned) ni ystyrir y byddai'n arwain at or-ddwysáu darpariaeth o'r fath yn yr ardal a'i fod o'r herwydd yn dderbyniol.

Dyweddodd y Cynghorydd Robin Williams, sydd hefyd yn Aelod Lleol, ei fod o'r farn bod y polisi yn anghyson yn yr ystyr y byddai datblygiad cabannau gwyliau yn cael ei ganiatáu tu allan i'r ffin ddatblygu ond ni fyddai datblygiad preswyl yn cael ei ganiatáu. Nid yw'r datblygiad yn ymdebygu o gwbl i unrhyw beth arall ar Ffordd Caergybi ar hyn o bryd ac mae'n agos i'r fynwent sy'n bwysig i nifer o bobl yn yr ardal. Ychwanegodd y Cynghorydd Williams na fyddai wedi galw'r cais i mewn petai o'n gwybod, neu wedi cael ei hysbysu, bod Polisi TWR 3 yn caniatáu datblygiadau o'r math hwn tu allan i'r ffin ddatblygu. Fodd bynnag, roedd yn parhau i fod o'r farn bod y cynnig yn amhriodol yn ei leoliad ac y byddai o ganlyniad yn atal ei bleidlais ar y cais.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Bryan Owen.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys. (Ataliodd y Cynghorydd Robin Williams ei bleidlais)

12.5 40LPA356/CC – Cais llawn i godi 3 annedd fforddiadwy, ynghyd â gwaith tirlunio a datblygiadau cysylltiedig arall ar dir yn Ffordd Lligwy, Moelfre.

Cyflwynwyd y cais i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai'r Cyngor Sir yw'r ymgeisydd a pherchennog y tir.

Cadarnhaodd Margaret Murley Roberts, yn siarad fel Aelod Lleol, ei bod hi a'r Cyngor Cymuned yn cefnogi'r cynnig ond pwysleisiodd ei bod yn gobeithio y byddai'r tai fforddiadwy arfaethedig ar gyfer pobl leol. Os felly, byddai'n rhyddhau tai cyngor y mae gwir eu hangen ar gyfer teuluoedd yn yr ardal o gofio ei bod yn anodd iawn i deuluoedd brynu neu rentu yn yr ardal oherwydd prisiau'r farchnad a nifer yr ail gartrefi a sgil effeithiau hynny ar wasanaethau e.e. recriwtio gwirfoddolwyr i'r bad achub.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod Moelfre wedi ei ddynodi fel Pentref Lleol o dan ddarpariaethau Polisi TAI 5 y Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd sydd yn caniatáu cynigion am dai marchnad leol ar safleoedd addas o fewn ffin yr anheddiad ar yr amod bod maint yr unedau yn cydymffurfio â'r uchafswm diffiniedig – felly bydd yr anheddau arfaethedig ar gyfer pobl leol yn unol â'r polisi. Yn ogystal â bod ar gyfer pobl o'r gymuned bydd y 3 uned arfaethedig yn dai fforddiadwy, a chan mai'r Cyngor yw'r ymgeisydd byddai hyn yn cael ei weithredu drwy amod yn hytrach na chytundeb cyfreithiol gan nad oes modd i'r Cyngor wneud cytundeb cyfreithiol ag ef ei hun. Er bod Polisi TAI 15 (Trothwy Tai Fforddiadwy a'u Dosbarthiad) yn ei gwneud yn ofynnol i 30% o'r unedau fod yn dai fforddiadwy, bydd 100% o'r datblygiad hwn yn dai fforddiadwy. O ran yr ystyriaethau eraill, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gan nad oes unrhyw wrthwynebiad o ran priffyrdd nac effeithiau dyluniad neu amwynder gormodol yn deillio ohono.

Cynigiodd y Cynghorydd Eric Jones fod y cais yn cael ei gymeradwyo yn unol ag argymhelliad y Swyddog; eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad ac adroddiad y Swyddog a gyda'r amodau a oedd wedi eu cynnwys ac ar dderbyn sylwadau gan adran ddraenio'r Cyngor.

13. MATERION ERAILL

Ni ystyriwyd unrhyw faterion eraill gan y cyfarfod hwn o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion.

**Y Cynghorydd Nicola Roberts
Cadeirydd**