

PWYLLGOR CYNLLUNIO A GORCHMYNION

Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 2 Rhagfyr, 2015

YN BRESENNOL:	Y Cynghorydd W T Hughes (Cadeirydd) Y Cynghorydd Ann Griffith (Is-gadeirydd) Y Cynghorwyr Lewis Davies, Jeff Evans, John Griffith, Kenneth Hughes, Vaughan Hughes, Victor Hughes, Raymond Jones, Richard Owain Jones, Nicola Roberts.
HEFYD YN BRESENNOL:	Rheolwr Datblygu Cynllunio Cynorthwyr Cynllunio Uwch Beiriannydd (Priffyrdd a Rheoli Datblygu) (EDJ) Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ) Swyddog Pwyllgor (ATH)
YMDDIHEURIADAU:	Dim
HEFYD YN BRESENNOL:	Aelodau Lleol: Y Cynghorwyr Trefor Lloyd Hughes (cais 7.2), Aled Morris Jones (ceisiadau 7.1 a 12.8), R. Llewelyn Jones (cais 7.3) Llinos Medi Huws (cais 12.6), Peter Rogers (cais 7.4)

1. YMDDIHEURIADAU

Ni chofnodwyd unrhyw ymddiheuriadau am absenoldeb.

2. DATGANIADAU O DDIDDORDEB

Gwnaed datganiadau o ddiddordeb fel a ganlyn -

Datganodd y Cynghorydd Ann Griffith ddiddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.4
Datganodd y Cynghorydd Raymond Jones ddiddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â chais 7.3
Datganodd y Cynghorydd Nicola Roberts ddiddordeb personol mewn perthynas â cheisiadau 12.9 a 12.10

Datganodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes (nad yw'n aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion) ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.2
Datganodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones (nad yw'n aelod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion) ddiddordeb mewn perthynas â chais 7.3

3. COFNODION Y CYFARFOD A GYNHALIWDYD AR 4 TACHWEDD, 2015

Cyflwynwyd cofnodion y cyfarfod blaenorol o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2015 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

4. YMWELIADAU SAFLE

Cyflwynwyd cofnodion yr ymweliadau safle a gynhaliwyd ar 18 Tachwedd 2015 a chadarnhawyd eu bod yn gywir.

5. SIARAD CYHOEDDUS

Dyweddod y Cadeirydd y byddai Siaradwyr Cyhoeddus mewn perthynas â cheisiadau 7.4, 12.9 a 12.10

6. CEISIADAU A FYDD YN CAEL EU GOHIRIO

6.1 42C127B / RUR – Cais llawn ar gyfer codi annedd amaethyddol ynghyd â system trin carthffosiaeth breifat ar dir yn Fferm Tŷ Fry, Rhoscefnhir

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

7. CEISIADAU SY'N CODI

7.1 11C500A – Cais llawn i newid defnydd yr adeilad yn 6 fflat ynghyd ag addasu a dymchwel rhan o'r adeilad ym Mona Safety Products, Stryd Wesla, Amlwch

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 4 Tachwedd 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 18 Tachwedd 2015.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod safle'r cais o fewn ffin anheddiad Amlwch. Oherwydd bod y cynnig mewn ardal breswyl roedd y Swyddog o'r farn bod tynnu'r defnydd diwydiannol presennol a'i newid i chwe fflat dwy ystafell wely yn fwy priodol. Nid ystyrir y bydd unrhyw effeithiau andwyol ar fwynderau trigolion cyfagos ac ar ben hynny, caniatawyd defnyddio 8 fflat eisoes mewn apêl, sy'n golygu y byddai gwrthod y cais hwn, sydd ar raddfa lai, yn anodd ei amddiffyn mewn apêl.

Amylgodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, sef Aelod Lleol, bryderon mewn perthynas â'r traffig ychwanegol y mae creu chwe fflat yn debygol o'i achosi, gan gymryd y bydd gan ddeiliaid pob fflat o leiaf un car, a thynnodd sylw hefyd at bryderon am ddigonolrwydd y cyfleusterau parcio. Nododd fod y ffyrdd o amgylch y safle'n gul. Mae diogelu preifatrwydd trigolion yr eiddo cyfagos hefyd yn fater o bwys.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig yn darparu ar gyfer naw o leoedd parcio oddi ar y ffordd ac ystyrir bod hynny'n ddigonol o ran safonau parcio.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones bod y cais yn cael ei gymeradwyo ar y sail bod y cynnig yn ddefnydd mwy addas o'r safle. Cafodd ei gynnig ei eilio gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

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

7.2 19C895E – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad presennol ynghyd â chodi canolfan gymunedol newydd yn ei le yng Nghanolfan Gymunedol Millbank, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan fod yr ymgeisydd yn Aelod o'r Awdurdod. Mae'r cais wedi cael ei sgrwtineiddio gan y Swyddog Monitro fel sy'n ofynnol o dan baragraff 4.6.10.4 Cyfansoddiad y Cyngor. Yn ei gyfarfod ar 4 Tachwedd 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio gwneud penderfyniad ar y cais hyd nes derbyniwyd y tystysgrifau perchnogaeth cywir.

Fel Aelod Lleol cyfeiriodd y Cynghorydd Trefor Lloyd Hughes at bryderon a godwyd mewn perthynas â'r cais a oedd yn ymwneud â pharcio, mwynderau a cholli golau naturiol a disgrifiodd sut roedd y rheini wedi cael sylw gan gynnwys cyflwyno cynlluniau diwygiedig. Dywedodd yr Aelod Lleol mai'r amcan wrth wneud y cais oedd creu adnodd newydd a gwell i drigolion hŷn yr ardal.

Dyweddod y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn ystyried bod y cais yn dderbyniol ac mai'r argymhelliad felly oedd ei ganiatáu. Cadarnhaodd y Swyddog hefyd fod y tystysgrifau perchnogaeth cywir bellach wedi dod i law.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

7.3 19LPA875B / CC – Cais llawn i newid defnydd rhan o'r tir yn faes i garafanau teithiol (28 o leiniau), codi bloc cawodydd / toiledau ynghyd â ffurfio ffordd fynediad newydd ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor. Mae Aelod Lleol wedi gofyn am i'r cais gael ei gyfeirio i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar y sail bod y safle'n barc cyhoeddus a ddylai gael ei ddiogelu rhag cael ei orddatblygu. Yn ei gyfarfod ar 4 Tachwedd 2015, penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle cyn gwneud ei benderfyniad. Ymwelwyd â'r safle ar 18 Tachwedd 2015.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y prif faterion yn ymwneud â chydymffurfiaeth â pholisi a'r effaith ar yr ardal leol, gan gynnwys effeithiau ar fwynderau preswyl. Mae polisïau cynllunio yn caniatáu creu safleoedd carafanau teithiol newydd ar yr amod nad oes gan y cynllun unrhyw effaith annerbyniol ar yr ardal gyfagos. Mae safle'r cais wedi'i leoli mewn ardal gaeedig a chymharol anymwrthiol yn y Parc Gwledig. Mae giât i'r ardal ac nid yw'n hygyrch i'r cyhoedd ar hyn o bryd fel rhan o'r Parc. Mae'r cais hefyd yn cynnwys gwaith plannu a thirlunio i greu datblygiad integredig a derbyniol. Mae'r Swyddog o'r farn fod y safle carafanau teithiol arfaethedig mewn lleoliad allan o'r golwg yn y Parc a'i fod yn gydnaws â defnyddiau a gymeradwywyd. Ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol yn ei gyd-destun ac o ran defnydd tir. Yr argymhelliad felly yw cymeradwyo'r cais.

Gofynnodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones, sef Aelod Lleol, am eglurhad ynghylch a oes gan y Cyngor ddiddordeb breintiedig y dylai ei ddatgan yn y mater hwn fel tirlfeddiannwr. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol nad yw'n ofynnol i'r Cyngor ddatgan diddordeb fel perchennog y tir a bod y cais yn cael ei gyflwyno i'w benderfynu gan y Pwyllgor gan mai'r Cyngor yw perchennog y tir.

Aeth y Cynghorydd R. Llewelyn Jones ymlaen i amlinellu ei bryderon am y cynnig, a chredai y byddent yn cael dylanwad annerbyniol ar y Parc Gwledig. Nododd fod Cyngor Tref Caergybi hefyd yn gwrthwynebu'r datblygiad ar y sail y byddai'n cael effaith andwyol ar y Parc a'i fod yn y lle anghywir mewn ardal gadwraeth ac Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol. Cyfeiriodd at Bolisi Cynllunio Cymru sy'n nodi y bydd rhagdybiaeth gref yn erbyn unrhyw ddatblygiad arfaethedig a fydd yn tynnu'n groes i'r amcan o gadw neu wella cymeriad ardal gadwraeth neu ei hamgylchedd. Tynnodd y Cynghorydd R. Llewelyn Jones sylw pellach at y posibilrwydd o lygredd golau ac at bryderon ychwanegol am gulni'r ffordd fynediad i'r safle. Gofynnodd i'r Pwyllgor wneud safiad yn erbyn gorddatblygiad a gwrthod y cais gan y bydd y cynnig yn amharu ar harddwch yr ardal.

Adleisiwyd pryderon am y ffordd gan y Cynghorydd Raymond Jones, yn siarad fel Aelod Lleol. Teimlai fod y ffordd yn beryglus i gerddwyr heb sôn am gerbydau. Cafodd y Cynghorydd Jones ei gynghori gan y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y dylai wneud datganiad o ddiddordeb sy'n rhagfarnu a pheidio â chymryd rhan yn y drafodaeth na'r bleidlais oherwydd bod y Cynghorydd wedi mynegi ei wrthwynebiad cryf i'r cynnig ymlaen llaw ac wedi rhagfarnu ei safiad o'r herwydd. Fodd bynnag, nid yw'r diddordeb yn effeithio ar ei hawl i annerch y cyfarfod fel Aelod Lleol. Ar ôl siarad yn rhinwedd ei swyddogaeth fel Aelod Lleol, datganodd y Cynghorydd Raymond Jones ddiddordeb a gadawodd y cyfarfod cyn i'r Pwyllgor benderfynu ar y cais.

'Roedd y Cynghorydd Lewis Davies yn cytuno gyda'r ddau Aelod Lleol a dywedodd mai diben parc gwledig yw gwarchod yr amgylchedd a rhoi'r rhyddid i'r cyhoedd ei fwynhau yn llawn. Gan ei fod yn credu bod y cynllun arfaethedig yn gwrthdaro â'r diben hwn, cynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Ann Griffith.

Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod rhwng dau feddwl rhwng cefnogi'r cynnig oherwydd ei fanteision tymor hir posib o ran cynhyrchu incwm a'r posibilrwydd o gyfrannu at hyfywedd y parc yn y dyfodol, a'i wrthwynebu oherwydd ei effeithiau negyddol posib.

Cydnabu sawl Aelod y teimladau cryf yn lleol, ond teimlent, ar ôl pwysu a mesur, fod safle'r cais mewn lle a fyddai'n cael yr effaith leiaf ar y Parc ar gyfer datblygiad o'r math hwn ac y gallai gyfrannu tuag at ei ddiogelu i'r dyfodol. Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Yn y bleidlais ddilynol, cafodd y cynnig i gymeradwyo'r cais ei gario.

Penderfynwyd cymeradwyo'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog a chyda'r amodau a restrwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig. (Ymataliodd y Cynghorwyr Jeff Evans a W T Hughes eu pleidleisiau)

7.4 45LPA605A / CC – Cais amlinellol gyda'r holl faterion wedi'u cadw'n ôl ar gyfer codi 17 o anheddau newydd, dymchwel y bloc toiledau presennol ynghyd â chreu mynedfa newydd i gerbydau ar dir ger Dwyryd, Niwbwrch.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchymnion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor. Mae'r ddau Aelod Lleol wedi mynegi dymuniad i alw'r cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor. Yn ei gyfarfod ar 2 Medi, 2015 penderfynodd y Pwyllgor ymweld â'r safle a gwnaed hynny ar 16 Medi, 2015. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 7 Hydref, 2015, penderfynodd y Pwyllgor ohirio penderfynu ar y cais er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ystyried cynigion amgen ar gyfer y safle a allai gynnwys cadw'r maes parcio a'r toiledau cyhoeddus.

Anerchwyd y Pwyllgor gan Diane Broad, sef preswlydd a pherchennog busnes yn Niwbwrch a oedd yn gwrthwynebu'r cais. Nododd y broblem barhaus gyda lleoedd parcio yn yr ardal fel sail i wrthwynebu. Dywedodd nad yw'r cynnig yn rhoi ystyriaeth ddigonol i ddatblygiadau diweddar yn Niwbwrch ar ffurf busnesau newydd a thwf y busnesau cyfredol – os yw'r rhain am ffynnu ymhellach mae cadw'r toiledau a'r maes parcio yn hanfodol er mwyn gwasanaethu'r twristiaid y mae'r busnesau yn eu denu. Nifer gyfyngedig o fannau parcio sydd ar y stryd yn Niwbwrch ac mae'r rhain yn cael eu defnyddio gan breswylwyr cartrefi cyfagos. Nid yw hyn ond yn gadael ychydig o fannau parcio, os o gwbl, ar gyfer cwsmeriaid busnes, siopwyr sy'n galw heibio a thwristiaid. Mae angen y maes parcio ar gyfer y gorlif hwn gan fod cyfyngiadau parcio ar y gyffordd ac mae pobl yn dueddol o'u hanwybyddu, gan arwain felly at y posibilrwydd o ddamweiniau, anaf a niwed i gerddwyr a defnyddwyr y ffyrdd. Cyfeiriodd at gyfaddawd i ddatrys y sefyllfa, a fyddai'n golygu cadw'r ardal bloc toiledau a 12 o lecynnau parcio ac un llecyn i bobl anabl ond gan gollu un teras o dai o'r cynnig. Fodd bynnag, ar ôl astudio'r cynlluniau ymhellach credai y gallai ailwampio'r cynlluniau olygu y gall y ddau deras aros ynghyd â'r bloc toiledau a 12 o lecynnau parcio.

Gofynnodd y Pwyllgor gwestiynau i Ms Broad o ran y defnydd a wneir o'r maes parcio cyfredol. Ar adeg yr ymweliad ychydig iawn o ddefnydd oedd yn cael ei wneud ohono ac roedd pobl yn dewis parcio cyn agosed â phosibl at y siopau. Holwyd hefyd am y bwriad i ddarparu 23 o leoedd parcio fel rhan o'r cynnig a maint y risg i hyfywedd yr ardal pe collid y maes parcio. Dywedodd Ms Broad fod ymwelwyr yn tueddu i ddilyn yr arwyddion parcio ac y byddai colli'r cyfleusterau yn niweidiol i dwf busnesau ac i'r pentref yn ei gyfarwydd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod penderfyniad ar y cais wedi cael ei ohirio yn flaenorol er mwyn ymweld â'r safle ac i ystyried opsiynau eraill a gofyn am wybodaeth ychwanegol sydd bellach wedi dod i law ac wedi'i chynnwys yn y papurau a ddarparwyd i'r Aelodau. Mae safle'r cais o fewn y ffin ddatblygu ar gyfer y pentref ac roedd rhan ohono wedi'i neilltuo ar gyfer lawnt fowlio dan y Cynllun Lleol. Fodd bynnag, ni chafodd y safle ei ddatblygu ac o dan bolisiau'r CDU a stopiwyd mae'r safle bellach yn safle gwag o fewn y ffin ddatblygu. Nid ystyrir y byddai datblygiad tai yn niweidio'r cynllun datblygu ac mae'r cynnig yn cynnwys darpariaeth ar gyfer tai fforddiadwy. Nid oes gwrthwynebiad o safbwynt Priffyrdd os gosodir amodau ac ar yr amod na fydd materion technegol yn codi ac nid ystyrir y byddai'n cael effaith ar y dirwedd neu fwynderau ac ystyrir bod y datblygiadau deulawr arfaethedig yn gydnewts â chymeriad yr ardal.

Gofynnodd y Pwyllgor am eglurhad ar y mater parcio a gofynnodd a fydd y llecynnau parcio a ddarperir fel rhan o'r datblygiad arfaethedig ar gael i'w defnyddio hefyd gan y cyhoedd. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod yr ymgeisydd yn dangos y bydd 28 o lecynnau parcio yn cael eu darparu, ond nad oedd yn gallu dweud y byddant ar gael i'r cyhoedd drwy'r amser.

Siaradodd y Cynghorwyr Ann Griffith a Peter Rogers fel Aelodau Lleol. Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith ei bod yn siomedig nad oedd trafodaethau wedi digwydd gyda'r ymgeisydd parthed cynllun amgen a fyddai'n caniatáu cadw'r maes parcio a'r bloc toiledau. Ailadroddodd bod problemau gyda pharcio eisoes a byddant yn gwaethgu os bydd y cynnig yn cael ei weithredu fel y mae wedi'i gyflwyno, yn arbennig felly yn sgil diddordeb cynyddol yn Llys Rhosyr, o gofio nad oes sôn am ddarpariaeth ar gyfer parcio bysus twristiaeth. Bydd y mwyafrif o'r 28 o lecynnau parcio a ddarperir fel rhan o'r cynnig yn cael eu defnyddio'n bennaf gan drigolion y tai newydd. Gofynnodd i'r Pwyllgor ystyried diwygiad i'r cynllun i sicrhau bod maes parcio yn parhau i fod ar gael ar gyfer y pentref ac ymwelwyr. Ailbwysleisiodd y Cynghorydd Peter Rogers fod angen cefnogi datblygiadau tai gyda buddsoddiadau mewn busnes a seilwaith a chreu swyddi, yn arbennig ar gyfer pobl ifanc y pentref.

Wedi datgan diddordeb sy'n rhagfarnu mewn perthynas â'r cais ac ar ôl annerch y cyfarfod fel Aelod Lleol, gadawodd y Cynghorydd Ann Griffith yr ystafell am weddill y drafodaeth ar y cais a'r penderfyniad yn ei gylch.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Ni chafodd ei eilio. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei wrthod oherwydd y materion priffyrdd a cholli mwynderau yn yr achos hwn. Eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes. Awgrymodd y Cynghorydd Richard Owain Jones y gellid ystyried cyfaddawd a fyddai'n golygu datblygu un rhan o'r safle yn unig er mwyn cadw'r cyfleusterau toiled.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol, er y gellir rhannu'r cais yn ddwy ran yn ffisegol, fod gwrthod un rhan (h.y. colli teras) yn arwain at oblygiadau o ran cyfansoddiad y ddarpariaeth tai fforddiadwy ac y bydd Swyddogion angen amser i ystyried y goblygiadau hynny yn enwedig os derbynir bod angen lleol am dai fforddiadwy. Mae angen ystyried a yw 30% o'r hyn a fyddai ar ôl o'r datblygiad (ar ôl tynnu un teras) yn ddarpariaeth tai fforddiadwy sy'n cyd-fynd â phroffil y rheini yr ystyrir eu bod angen tai fforddiadwy yn y dalgylch.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies fod penderfyniad ar y cais yn cael ei ohirio er mwyn caniatáu i Swyddogion a'r ymgeisydd ystyried ymarferoldeb diwygio'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r hyn a drafodwyd, yn enwedig o ran yr elfen tai fforddiadwy. Dywedodd y Cynghorydd Jeff Evans ei fod yn fodlon tynnu'n ôl ei gynnig i wrthod fel y gellid gohirio'r penderfyniad ac fe eiliodd y cynnig a wnaed gan y Cynghorydd Lewis Davies.

Penderfynwyd gohirio penderfynu'r cais er mwyn derbyn gwybodaeth bellach ynghylch ymarferoldeb newid y cynnig fel yr amlinellwyd.

8. CEISIADAU ECONOMAIDD

8.1 19LPA1025 / CC – Cais llawn ar gyfer newid defnydd hen Neuadd y Farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd â chreu ramp newydd a chodi storfa beiciau yn Neuadd y Farchnad, Caerdybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod Neuadd y Farchnad yn adeilad hanesyddol sy'n rhan o hanes tref Caerdybi a'i fod yn wag ar hyn o bryd. Mae'r Swyddog o'r farn bod y cynllun, fel y cafodd ei gyflwyno, yn dderbyniol yn ei gyd-destun ac y bydd yn gwella edrychiad yr ardal gadwraeth hon yn fawr yn ogystal ag atgyweirio ac adfer prif adeilad rhestredig a hyrwyddo defnydd tymor hir hyfyw a fydd yn ei ailsefydlu wrth galon y gymuned. Yr argymhelliad felly yw caniatáu.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei gymeradwyo fel cyfle gwych i gadw a diogelu adeilad o arwyddocâd hanesyddol. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

Gan fod y Pwyllgor bellach wedi bod yn trafod am dair awr (gyda cheisiadau 12.9 a 12.10 wedi cael eu hystyried o dan Eitem 5 – Siarad Cyhoeddus ac eitem 12.8 wedi cael ei dwyn ymlaen) dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol fod angen penderfyniad gan fwyafrif yr aelodau yn y Pwyllgor i

gytuno i fwrw ymlaen â'r cyfarfod a hynny'n unol â darpariaethau paragraff 4.1.10 Cyfansoddiad y Cyngor.

Penderfynwyd y dylai'r cyfarfod barhau.

8.2 19LPA1025A / LB / CC – Cais am Ganiatâd Adeilad Rhestredig i newid defnydd hen neuadd y farchnad i lyfrgell, swyddfeydd gyda siop goffi ategol ynghyd â chreu ramp newydd a chodi storfa beiciau yn Neuadd y Farchnad, Stryd Stanley, Caergybi.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan ei fod yn cael ei wneud gan y Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai cais oedd hwn am ganiatâd adeilad rhestredig ar gyfer y gwaith arfaethedig o dan gais 8.1. Mae'n ofyniad statudol bod yr adeilad rhestredig yn cael ei gadw ac mae'r Swyddog o'r farn bod y cynnig fel y cafodd ei gyflwyno yn bodloni'r gofyniad hwnnw.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Jeff Evans.

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

(Cadarnhaodd y Swyddog wedyn y bydd y mater yn cael ei gyfeirio i sylw CADW)

9. CEISIADAU AM DAI Fforddiadwy

Nid oedd dim i'w hystyried yn y cyfarfod hwn.

10. CEISIADAU SY'N TYNNU'N GROES

10.1 12C49M / VAR – Cais o dan Adran 73 i ddiwygio amod (01) ar Ganiatâd Cynllunio rhif 12C49K (Codi 35 fflat preswyl ar gyfer pobl 55 oed neu hŷn) er mwyn caniatáu 5 mlynedd arall i gychwyn gwaith datblygu yn Casita, Biwmares

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am ei fod yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod y cynnig wedi cael ei gymeradwyo yn 2010 a bod y cais hwn yn ceisio ymestyn oes y caniatâd am bum mlynedd arall. Mae'r materion allweddol yn ymwneud ag egwyddor y datblygiad; ei effaith ar yr Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol a materion priffyrdd a pharcio. Er bod y cynnig yn tynnu'n groes i'r cynllun datblygu am ei fod yn gynnis am ddatblygiad preswyl y tu allan i'r ffin ddiffiniedig ar gyfer anheddiad Biwmares yng Nghynllun Lleol Ynys Môn, caiff Biwmares ei adnabod fel canolfan eilaidd dan ddarpariaethau polisi HP3 yn y Cynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd sy'n parhau i fod yn ystyriaeth gynllunio o bwys. Felly, caiff y cynnig ei gefnogi gan bolisi. O ran yr effaith ar y dirwedd a'r effaith weledol, nid ystyrir y byddai'r bwriad yn arwain at nodwedd ymwithiol a fyddai'n andwyol i gymeriad a mwynderau'r ardal gyfagos a chynigir camau lliniaru hefyd ar ffurf cynllun tirlunio. O ran ystyriaethau priffyrdd, cynhaliwyd Asesiad Trafnidiaeth ac archwiliad diogelwch ac mae'r Awdurdod Priffyrdd wedi argymhell caniatáu gydag amodau.

Fe wnaeth nifer o Aelodau'r Pwyllgor fynegi amheuan ynglŷn â'r bwriad oherwydd ei faint, y lleoliad a'r effaith weledol fyddai'n deillio ohono yn ogystal â digonolrwydd y ffordd fynediad sy'n arwain at safle'r cais. Teimlwyd na fyddai'r ffordd fynediad yn medru ymdopi â'r defnydd ychwanegol a fyddai'n cael ei gynhyrchu gan y datblygiad arfaethedig, ac am y rhesymau hynny roeddent am wrthod y cais. Cyfeiriwyd hefyd at y cyfraniad tai fforddiadwy o £100k yr oedd yr ymgeiswyr wedi cytuno i'w wneud ac awgrymwyd y bydd gwir werth y cyfraniad yn awr yn llawer llai ar derfyn y pum mlynedd. Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol y gellid mynd i'r afael â'r pryder hwn drwy ofyn i'r ymgeisydd ystyried cynyddu'r cyfraniad tai fforddiadwy.

Gofynnodd y Cynghorydd Jeff Evans am eglurhad ar statws y cais o ran unrhyw newidiadau o bwys i'r cais a gymeradwywyd yn 2010, a holodd os nad oedd unrhyw newidiadau, a oedd unrhyw sail dros

wrthod y cais. Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai bwriad y cais oedd adnewyddu'r caniatâd a roddwyd yn 2010.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol nad oedd y cynnig wedi newid yn sylweddol fel y gellid cyfiawnhau newid y penderfyniad a wnaed yn 2010 a bod y Pwyllgor yn debygol o'i chael yn anodd amddiffyn apêl ar sail y rhesymau a roddwyd dros ystyried gwrthod. Mewn ymateb i awgrym bod anghenion gofal wedi newid yn y pum mlynedd ers cymeradwyo'r cais gwreiddiol, dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol ymhellach nad oedd adroddiad ysgrifenedig y Swyddog yn darparu tystiolaeth i'r perwyl hwnnw, ond mae'n agored i'r Pwyllgor os yw'n dymuno i ohirio gwneud penderfyniad ar y cais er mwyn ceisio eglurhad a yw hynny'n wir.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes fod y penderfyniad ar y cais yn cael ei ohirio er mwyn derbyn rhagor o wybodaeth am anghenion gofal yn yr ardal ac eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans fod y cais yn cael ei gymeradwyo ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Kenneth Hughes. Yn y bleidlais ddilynol pasiwyd y cynnig i gymeradwyo'r cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

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

11. CYNIGION DATBLYGU A GYFLWYNWYD GAN GYNGHORWYR A SWYDDOGION

Ni chafodd unrhyw geisiadau eu hystyried yn y cyfarfod hwn.

12. GWEDDILL Y CEISIADAU

12.1 12C31A / ENF – Cais ôl-weithredol i godi estyniad deulawr yn 13 Rosemary Lane, Biwmares.

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio yr ystyrir bod yr estyniad arfaethedig yn dderbyniol o ran maint, dyluniad a deunyddiau ac y bydd yn dod â chymesuredd i gefn y teras, ac ym marn yr Awdurdod Cynllunio Lleol bydd yn welliant i ymddangosiad cefn y teras. Dygodd y Swyddog sylw'r Pwyllgor at luniau o'r adeilad dan sylw a ddangosai sut y byddai'r estyniad deulawr arfaethedig yn dod â chysondeb i gefn y teras am ei fod yn cyfateb yn union i estyniad a godwyd ar yr eiddo cyfagos.

Dywedodd y Cynghorydd Lewis Davies, sydd hefyd yn Aelod Lleol, er nad oedd yn gwrthwynebu'r bwriad mewn egwyddor, ei fod yn pryderu bod y cais yn cael ei wneud yn ôl-weithredol. Teimlai fod hyn yn adlewyrchu gwendid yn y system gynllunio wrth adael i ddatblygiadau gychwyn heb ganiatâd ac wrth beidio cosbi'n ddigonol pan fo hynny'n digwydd. Roedd y Cynghorydd John Griffith o'r un farn.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Nicola Roberts.

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

12.2 12C463 / ENF – Cais ôl-weithredol i gadw stabl / storfa gardd ynghyd ag estyniad i'r cwrtll yn 1 Hampton Way, Llanfaes, Biwmares

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies, sydd hefyd yn Aelod Lleol, bod ymweliad safle'n cael ei gynnal er mwyn i'r Aelodau fedru gwerthfawrogi'n well effeithiau posib y cynnig ar fwynderau preswylwyr tai cyfagos. Eiliwyd y cynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

Penderfynwyd ymweld â'r safle am y rheswm a roddwyd.

12.3 19LPA875C / CC – Rhybudd o fwriad i ddymchwel pont ym Mharc Gwledig y Morglawdd, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio y cyflwynir y cais fel rhybudd ymlaen llaw o'r bwriad i ddymchwel y bont. Mae'r gwaith dymchwel yn ddatblygiad a ganiateir o dan ran 31, Atodlen 2 Gorchmyn Cynllunio Gwlad a Thref (Datblygu Cyffredinol a Ganiateir) 1995. Y materion dan sylw, felly, yw'r dull o ddymchwel ac adfer y safle ac ystyrir bod y rhain yn briodol ac yn addas at y diben. Mae'r bont dan sylw wedi bod yn bryder iechyd a diogelwch am dros ddwy flynedd bellach.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd bod y datblygiad yn mynd yn ei flaen fel datblygiad a ganiateir yn unol â'r manylion a gyflwynwyd.

12.4 19LPA1023A – Cais llawn i godi 10 o unedau busnes hyblyg ynghyd â lle parcio cysylltiedig ac iard wasanaeth, tirlunio, pwynt i wefru cerbydau trydan, paneli solar a dwy storfa biniau / ailgylchu a lle i gadw beics ar safle'r hen Heliport, Stad Ddiwydiannol Penrhos, Caergybi

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion gan mai cais gan y Cyngor ydyw ar dir sy'n eiddo i'r Cyngor.

Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Lewis Davies.

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

12.5 32C197 – Cais amlinellol i godi annedd sy'n cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ar dir The Stables, Caergeiliog

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol ar sail angen lleol.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais oherwydd ym marn y Swyddog, ni fyddai codi annedd yn y lleoliad fel y cynigir yn estyniad derbynol i'r pentref a byddai'n creu nodwedd ymwithiol annerbyniol i'r dirwedd a phetai'n cael ei gymeradwyo, byddai'n creu cysail peryglus am geisiadau eraill yn y dyfodol. Mae'r bwriad felly'n groes i bolisi cynllunio. Ar ben hynny mae'r Awdurdod Priffyrdd hefyd yn argymhell gwrthod oherwydd gwelededd is-safonol o'r fynedfa arfaethedig. Rhoddodd y Swyddog wybod i'r Pwyllgor bod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ohirio tan fis Chwefror 2016, er mwyn ailystyried y materion Priffyrdd, ac er ystyrir y byddai modd datrys y materion hyn, y prif faterion o hyd yw lleoliad y cynnig a'i effaith ar yr ardal leol.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.6 38C316 – Cais amlinellol i godi annedd sy'n cynnwys manylion llawn am y fynedfa i gerbydau ynghyd â gosod system breifat i drin carthion ar dir ger Cen Villa, Carreglefn

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais dau Aelod Lleol.

Siaradodd y Cynghorydd Llinos Medi Huws, Aelod Lleol, ar ran y Cyngor Cymuned a thrigolion lleol yn gwrthwynebu'r cais. Gofynnodd i'r Aelodau ymweld â'r safle i gael gwell dealltwriaeth o bryderon lleol ynghylch y graig y byddai'n rhaid ei chloddio petai'r cynnig yn mynd yn ei flaen ynghyd â materion llifogydd a mynediad. Dywedodd bod rhaid i'r Aelodau fod â'r holl wybodaeth yn eu meddiant gan fod Aelod Lleol arall yn gefnogol i'r cais.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais oherwydd ystyrir y byddai'r cais, sydd ar ymyl pentref Carreglefn, yn ymestyn y ffurf adeiledig ymhellach i mewn i'r dirwedd ar draul cymeriad a mwynderau'r ardal leol ac yn groes i ddarpariaethau Polisi 50. Mae lluniau o safle'r cais fel y dangoswyd i'r Pwyllgor yn dangos graddfa a màs y graig ar y safle.

Cynigiodd y Cynghorydd Nicola Roberts bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd ei chynnig gan y Cynghorydd Victor Hughes.

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

12.7 40C58L / RE – Cais llawn i osod rhesi ffotofoltäig 100kw ar dir ym Mharc Carafanau Tyddyn Isaf, Dulas

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am fod Aelod Lleol wedi ei alw i mewn.

Cynigiodd y Cynghorydd Victor Hughes, gan fod datblygiad tebyg ar fferm gyfagos, y dylid cynnal ymweliad safle er mwyn cael gwell dealltwriaeth o'r effaith gronnus ar yr ardal. Cafodd y cynnig ei eilio gan y Cynghorydd Richard Owain Jones.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle am y rheswm a roddwyd.

12.8 44C250A – Cais amlinellol i godi annedd yn cynnwys manylion llawn am addasu'r fynedfa amaethyddol bresennol ar dir gyferbyn â'r Tai Cyngor, Four Crosses, Rhosgoch

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Darparwyd copi o'r fersiwn gywir o'r cynllun safle i'r Pwyllgor yn y cyfarfod.

Dywedodd y Cynghorydd Aled Morris Jones, Aelod Lleol, wrth y Pwyllgor fod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am ragor o amser i ddarparu gwybodaeth ychwanegol ac roedd felly'n gofyn am ohirio.

Cadarnhaodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod asiant yr ymgeisydd wedi gofyn am gael gohirio tan fis Chwefror, 2016 i ailystyried y cais. Dywedodd y Swyddog mai'r argymhelliad yw gwrthod y cais oherwydd ystyrir y byddai codi annedd yn y lleoliad fel y cynigir yn arwain at ddatblygiad fyddai'n ymwthio i gefn gwlad agored, a hynny'n groes i bolisi.

Cynigiodd y Cynghorydd Richard Owain Jones fod yr Aelodau'n ymweld â'r safle; nid oedd unrhyw eilydd i'r cynnig. Cynigiodd y Cynghorydd Jeff Evans eu bod yn gohirio ystyried y cais yn unol â'r cais a wnaed ac eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei gynnig. Yn y bleidlais ddilydol, pasiwyd y cynnig i ohirio ystyried y cais ar bleidlais fwrw'r Cadeirydd.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais tan fis Chwefror, 2016 er mwyn caniatáu i'r ymgeisydd ddarparu gwybodaeth ychwanegol.

12.9 45C841 – Cais llawn i greu mynedfa a maes parcio i gerbydau ar dir ger White Lodge, Pen Lon

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Anerchodd Mr John Ifan Jones y Pwyllgor gan wrthwynebu'r cais a nododd mai'r prif resymau am hynny oedd colli tir amaethyddol, diogelwch y ffordd a diogelwch i gerddwyr, effaith andwyol ar gymeriad gwledig yr ardal a'r cyffiniau, ac agosrwydd y safle at yr AHNE.

Siaradodd Mr Liam Barrie o blaid y cais a phwysleisiodd pa mor bwysig yw'r maes parcio arfaethedig i fedru diwallu anghenion y busnes lle mae'r sylfaen cwsmeriaid yn ehangu. Ar hyn o bryd mae'r Marram Grass yn dibynnu ar gymorth cymydog sydd wedi caniatáu i gwsmeriaid barcio ar ei dir, yn enwedig dros fisoedd yr haf pan fydd 60 o geir yn parcio ar dir y busnes ar gyfartaledd. Un rhwystredigaeth dros y blynyddoedd fu effaith weledol y Marram Grass o'r tu allan – ni fu erioed gyfle i dirlunio safle cyfyng sy'n orlawn o geir. Daeth datrysiad posib i'r fei pan brynodd y teulu y tir gyferbyn, a'r syniad oedd creu maes parcio diogel a hygyrch y gellid ei sgrinio gyda choed brodorol.

Byddai hefyd yn ffurfio rhan o brosiect addysgol a rhaglen tyfu cynnyrch y busnes. Mae'r cae dan sylw y tu allan i'r AHNE ac nid oes unrhyw fudd mewn creu maes parcio sy'n sefyll allan. Mae parcio i gwsmeriaid yn broblem drwy gydol y flwyddyn a bydd edrychiad y cae yn newid beth bynnag; y pryder yw sut i fodloni anghenion cwsmeriaid petai'r cynnig yn cael ei wrthod gan gofio nad yw parcio ar y ffordd yn ddelfrydol ac nad yw'n strategaeth tymor hir i barcio mewn cae cymydog. Mae opsiynau eraill wedi cael eu harchwilio ond nid ydynt yn hyfyw. Mae angen y maes parcio i ddiogelu swyddi, er mwyn i'r busnes barhau i lwyddo, i gwrdd ag anghenion cyfredol cwsmeriaid ac i wella diogelwch ar hyd y ffordd.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio wrth y Pwyllgor fod dau lythyr arall o wrthwynebiad wedi dod i law. Adroddodd y Swyddog er bod yr Awdurdod Cynllunio Lleol yn awyddus i gefnogi ffyniant parhaus busnesau lleol, na fedr wneud hynny ar draul yr amgylchedd. Yr argymhelliad yw gwrthod ar y sail y byddai'r bwriad yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal trwy ei gwneud yn fwy trefol, ac y byddai'n cael effaith andwyol ar fwynderau preswyl o ran sŵn, aflonyddwch a gweithgareddau cyffredinol. Mae swyddogion yn fodlon, fodd bynnag, parhau â trafodaethau i chwilio am ddatrysiadau amgen.

Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith wrth y Pwyllgor ei bod yn sefyll i lawr fel Is-gadeirydd am y cais hwn er mwyn siarad fel Aelod Lleol i gyflwyno'r ddau safbwynt mewn perthynas â'r cais hwn a'r cais cysylltiedig dilynol (cais 12.10 ar drefn yr agenda). Cyfeiriodd at faterion mewn perthynas â newid defnydd y tir, yr effaith drefol a'r effaith ar fwynderau preswyl, yr agosrwydd at yr AHNE, torri'r llwybr arfordirol trwy greu maes parcio, effeithiau ar fywyd gwyllt gan gynnwys adar sy'n ymweld, diogelwch y briffordd a cherddwyr, a phryderon ynghylch newid posib i ddefnydd y maes parcio yn nes ymlaen i ganiatáu cerbydau teithiol / faniau yn ogystal â chwsmeriaid y Marram Grass, fel materion oedd yn mynd yn erbyn y cynnig. Y farn leol yw y gellid cwrdd â'r anghenion parcio trwy aildrefnu'r safle presennol. Gan gyfeirio at gais 12.10 dywedodd fod gan y pentref eisoes gyfleusterau i gynnal y digwyddiadau y mae'r cais yn cael ei wneud ar eu cyfer. Bydd lleoliad ychwanegol yn arwain at gystadleuaeth ddiangen am adnoddau. Mae pryderon y bydd y datblygiad ychwanegol yn gwaethygu effaith sŵn sy'n deillio o ddigwyddiadau a gynhelir ar y safle ar hyn o bryd. Mae'r cynnig mewn AHNE ac mae problemau o ran draenio. Mae angen asesiad effaith ar yr iaith Gymraeg ynghyd ag eglurhad o natur y gyflogaeth ychwanegol y cyfeirir ati, a p'un a fydd y swyddi a gaiff eu creu yn rhai llawn amser parhaol, neu'n gontract dim oriau. O blaid y cynigion, mae poblogrwydd y Marram Grass a'i lwyddiant fel busnes yn golygu nad oes bellach unrhyw wahaniaethau mewn niferoedd tymhorol sy'n golygu bod angen maes parcio er mwyn datrys y problemau parcio ceir presennol. Mae'r ymgeisydd wedi dewis ymgartrefu yn y gymuned hon a datblygu'r busnes yno; mae'n bryderus y byddai gwrthod y cynnig yn peryglu'r datblygiad newydd arfaethedig, ond hefyd yn peri risg i'r busnes cyfredol. Dywedodd y Cynghorydd Ann Griffith, yn anffodus, fod honiadau wedi'u gwneud ei bod wedi derbyn ffafriaeth gan yr ymgeisydd. Mae hi'n gwadu hynny. Pwysleisiodd ei bod wedi ceisio ymdrin â'r cynigion yn ddi-duedd ac wedi rhoi sylw i'r ystyriaethau perthnasol o'r ddwy ochr.

Er eu bod yn gefnogol i'r busnes ac yn cydnabod ei lwyddiant, roedd sawl Aelod o'r Pwyllgor yn poeni am leoliad y datblygiad arfaethedig a'i oblygiadau i'r ardal o gwmpas ac i ddiogelwch y briffordd a cherddwyr. Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliodd y Cynghorydd Victor Hughes ei gynnig. Roedd y Cynghorydd Jeff Evans yn awyddus i drafodaethau gael eu cynnal i chwilio am atebion amgen a chynigiodd ohirio er mwyn rhoi amser i'r ymgeisydd ailystyried y cais a chanfod ffordd ymlaen. Eiliodd y Cynghorydd Nicola Roberts ei gynnig.

Dywedodd Rheolwr y Gwasanaethau Cyfreithiol, wrth ohirio'r cais i ystyried datrysiadau eraill posib, y dylai'r Pwyllgor fod yn glir mewn egwyddor ynghylch a ddylai'r cais am ddatblygiad aros yn y lleoliad arfaethedig fel ar hyn o bryd, neu ar yr ochr arall i'r briffordd lle mae'r Marram Grass ac eiddo preswyl eraill wedi'u lleoli.

Dywedodd y Cynghorydd Victor Hughes y dylid gwneud penderfyniad ar y cais fel ei cyflwynwyd, a phwysleisiodd petai'r cais yn cael ei wrthod, y byddai'r ymgeisydd yn medru dewis cyflwyno cais newydd.

Yn y bleidlais ddilynol ar y mater, cariodd y cynnig i wrthod y cais.

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

12.10 45C84J – Cais llawn i ddymchwel yr adeilad allanol presennol a chodi ysgubor newydd yn cynnwys ystafell ddigwyddiadau, bar, ystafell arddangosiad / seminar, toiledau a swyddfa yn y Marram Grass Café, White Lodge, Penlon, Niwbwrch

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion oherwydd ystyrir bod y cais hwn yn gysylltiedig â chais 12.9 ac y dylai'r ddau gais gael eu hystyried ar y cyd. Roedd Aelod Lleol wedi galw cais 12.9 i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor.

Anerchodd Mr John Ifan Jones y Pwyllgor – roedd yn gwrthwynebu'r cais ar y sail bod cyfleusterau presennol ar gyfer digwyddiadau ar gael yn y pentref sy'n golygu nad oes angen y datblygiad arfaethedig; y byddai sŵn sy'n bodoli yn gwaethygu gan effeithio ar fwynhad y trigolion o fwynderau ac yn creu llygredd sŵn, a'r effaith ar yr AHNE a'r ardal leol.

Siaradodd Mr Rhys Davies o blaid y cais gan ddweud mai bwriad y cynnig oedd ceisio cynnwys digwyddiadau a gaiff eu cynnal yn yr awyr agored ar hyn o bryd mewn adeilad pwrpasol a thrwy hynny leihau sŵn. Ni fwriedir creu capasiti ychwanegol. Mae'r ymgeisydd yn bwriadu buddsoddi yn y busnes ond yn ceisio lleddfu pryderon cymdogion ynghylch aflonyddwch sŵn ar y un pryd.

Mewn ymateb i gwestiynau gan y Pwyllgor mewn perthynas ag aflonyddwch sŵn a pharcio, dywedodd Mr Rhys Davies fod y cynnig yn ymateb i bryderon a fynegwyd ynghylch sŵn ac yn darparu ateb trwy'r adeilad arfaethedig sy'n dod â'r holl strwythurau gwahanol sydd ar y safle ar hyn o bryd o dan yr un to. Pe na bai'r datblygiad yn mynd yn ei flaen, bydd y sefyllfa bresennol yn parhau sy'n golygu na fydd y sŵn presennol yn cael ei liniaru o gwbl. Mewn perthynas â pharcio, ni fydd y datblygiad arfaethedig yn gwaethygu'r sefyllfa bresennol o ran parcio ceir.

Dywedodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio bod un llythyr ychwanegol wedi dod i law ers paratoi'r adroddiad ysgrifenedig yn ogystal ag ymateb gan yr Awdurdod Prifffyrdd. O safbwynt cynllunio mae'r bwriad yn dderbyniol mewn egwyddor ac nid argymhellir gwrthod y cais oherwydd materion aflonyddwch sŵn – ymgynghorwyd gyda'r adran Iechyd yr Amgylchedd ac nid yw'n gwrthwynebu'r cynllun. Barn y Swyddog yw bod y cynnig yn annerbyniol oherwydd parcio annigonol ar y safle fel mae wedi'i drefnu ar hyn o bryd ac na fydd yn medru darparu ar gyfer y datblygiad, ac y bydd y datblygiad yn cael effaith niweidiol ar ddiogelwch y briffordd gan fod cerbydau'n debygol o barcio ar y briffordd gyhoeddus oherwydd y diffyg llefydd parcio tu mewn i'r safle.

Cadarnhaodd yr Uwch Beiriannydd (Prifffyrdd a Rheoli Datblygu) fod yr Awdurdod Prifffyrdd o'r farn y bydd amnewid pabell fawr dros dro gydag adeilad parhaol, pwrpasol yn debygol o ddenu mwy o ddigwyddiadau gan arwain at fwy o ddefnydd – mae'r fynedfa bresennol yn is-safonol ac oherwydd bod y cais cysylltiedig am faes parcio ar wahân wedi cael ei wrthod nid oes ateb ar unwaith i'r broblem.

Cynigiodd y Cynghorydd Lewis Davies bod y cais yn cael ei wrthod ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd John Griffith.

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

12.11 45C441A / FR – Cais llawn i newid defnydd tir yn safle carafanau a gwersylla (yn cynnwys 5 o leiniau pebyll, 5 o leiniau glampio a 10 o leiniau ar gyfer carafanau teithiol), codi adeilad cyfleusterau ymolchi, gosod tanc trin carthffosiaeth yn lle'r tanc septig presennol ynghyd â gwelliannau tirlunio ar dir yn Tal y Bont Bach, Dwyran

Mae'r cais yn cael ei gyflwyno i'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ar gais Aelod Lleol.

Adroddodd y Rheolwr Datblygu Cynllunio fod polisïau'r cynllun datblygu yn cefnogi datblygiadau o'r math a fwriedir yn amodol ar gwrdd â meini prawf. Ym marn y Swyddog mae'r cynnig yn dderbyniol yn ei gyd-destun cyn belled ag y rhoddir amodau ar y caniatâd sy'n cynnwys creu cynllun rheoli safle i ymdrin â materion ynglŷn â risg llifogydd a phryderon cyffredinol am fwynderau.

Cynigiodd y Cynghorydd Kenneth Hughes bod y cais yn cael ei ganiatáu ac eiliwyd ei gynnig gan y Cynghorydd Ann Griffith.

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

13. MATERION ERAILL

Nid ystyriwyd unrhyw beth yn y cyfarfod hwn.

**Y Cynghorydd W.T. Hughes
Cadeirydd**