Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion
Cofnodion y cyfarfod a gynhaliwyd ar 6 Hydref, 2010

Yn bresennol:

Y Cynghorydd J. Arwel Roberts - Cadeirydd
Y Cynghorydd Eric Roberts - Is-Gadeirydd

Y Cynghorwyr E G Davies, Lewis Davies, Jim Evans, Kenneth Hughes, W T Hughes, Thomas Jones, J V Owen, J P Williams.

(Gadawodd y Cynghorwyr E G Davies a Thomas Jones y cyfarfod am 1:30 p.m.)

Wrth law:

Rheolwr Rheoli Cynllunio (DFJ),
Cymhorthydd Cynllunio (MG)
Cymhorthydd Cynllunio (EH)
Cymhorthydd Cynllunio

Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu a Hawliau Tramwy Cyhoeddus) (JRWO),

Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol (RJ),
Swyddog Pwyllgor (ATH)

Ymddiheuriadau:

Y Cynghorwyr W J Chorlton, R L Owen, Hefin W Thomas.

Hefyd yn bresennol:

Y Cynghorydd Mrs Fflur Hughes (Eitem 9.1), y Cynghorydd Eric Jones (Eitem 12.5)

1. Ymddiheuriadau

Cyflwynwyd a nodwyd yr ymddiheuriadau am absenoldeb fel sydd wedi ei nodi uchod.

2. Datganiad o ddiddordeb

Derbyniwyd a chofnodwyd y datganiadau o ddiddordeb o dan yr eitemau perthnasol.

3. Cofnodion

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion o'r cyfarfod o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion a gynhaliwyd ar 1 Medi, 2010.

4. Ymweliadau safle

Cyflwynwyd a chadarnhawyd fel rhai cywir, gofnodion yr ymweliadau safleoedd a gynhaliwyd ar 15 Medi, 2010.

5. Y cyhoedd yn siarad

Fel a gofnodir yn y cofnodion o dan eitem 9.1 ac eitem 12.5 isod.

6. Ceisiadau a ohiriwyd

6.1

39C351B - Dymchwel y sied trwsio cychod bresennol a chodi sied a chwt cychod arall yn Ynys Faelog, Ffordd Cynan, Porthaethwy

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod y cais uchod yn un anarferol yn manylu ar ddefnydd o dir y Cyngor sydd wedi achosi peth cynnwrf yn lleol ac argymhellir y dylid ymweld â'r safle.

Penderfynwyd ymweld â'r safle yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

7. Ceisiadau yn codi o'r cofnodion

7.1

11C553 - Cais llawn i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir ger 28 Gorwel, Amlwch

Daeth y cais gerbron y Pwyllgor Cynllunio am y tro cyntaf ar gais yr Aelod Lleol. Yn ei gyfarfod a gynhaliwyd ar 1 Medi, fe benderfynodd y Pwyllgor ohirio wneud penderfyniad ar y cais er mwyn ymweld â'r safle. Fe wnaed hyn ar 15 Medi, 2010, a bydd yr aelodau bellach yn gyfarwydd â'r safle. Mae safle'r cais yn rhan o ardd 28 Stad Gorwel, Amlwch. Y prif fater yma yw p'un a ydyw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi.

Atgoffa'r aelodau wnaeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio mai'r prif bryderon a fynegwyd ar yr ymweliad i safle'r cais oedd y fynedfa i'r safle a'i agosrwydd i'r groeslon gyda'r briffordd sirol, pa mor ddigonol oedd y gweledededd o'r fynedfa a'r effaith gâi'r datblygiad ar y tai presennol ar y stad. Ymatebodd i'r pryderon hyn trwy ddweud bod yr annedd a fwriedir yn dderbyniol o safbwynt dyluniad a maint ac nad yw'n annhebyg i'r rhai sydd ar y stad yn barod. Mae ei leoli 21m i ffwrdd oddi wrth y byngalo gyferbyn yn Rhif 1 Stad Gorwel a 26m i ffwrdd o Rif 2 Stad Gorwel yn cydymffurfio gyda'r gofynion am y pellter lleiaf rhwng tai fel sydd wedi ei nodi yn y Cyfarwyddyd Cynllunio Atodol. At hyn, mae'r annedd arfaethedig wedi'i lleoli ar ongl i'r annedd gyfagos a hynny'n golygu nad oes unrhyw olygfeydd uniongyrchol tuag at ffenestri'r byngalo gyferbyn. Ystyrir felly na fydd y datblygiad yn cael effaith ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos nac ar yr ardal. O safbwynt materion priffyrdd, bydd y fynedfa bresennol yn Rhif 28 Stad Gorwel i'w lledu i roi mynediad i'r plot arfaethedig ac i sicrhau bod y fynedfa mor bell ag sy'n bosibl o'r groeslon gyda'r briffordd. Bydd gwrychyn conifferaidd sy'n ffryntio ffordd y stad yn cael ei dynnu i lawr i wella'r gweledededd o'r fynedfa. Ymgynghorwyd â'r Adran Briffyrdd ar y cynnig ac mae wedi argymell rhoi caniatad gydag amodau. O safbwynt y cyd-destun polisi, mae'r annedd arfaethedig wedi'i lleoli o fewn ffin ddatblygu Amlwch ac felly mae'n dderbyniol o dan ddarpariaethau'r polisiau a grybwyllwyd yn yr adroddiad ysgrifenedig ar gyfer codi annedd.

O ystyried y pethau hyn, cynnig y Swyddog oedd caniatáu.

Nododd y Cynghorydd J P Williams - yn dilyn yr ymweliad safle ac yn dilyn gwrando ar eglurhad y Swyddog, ei fod yn barod cynnig bod y cais yn cael ei ganiatáu. Eiliwyd ef gan y Cynghorydd W T Hughes.

Penderfynwyd derbyn adroddiad ac argymhelliad y Swyddog i ganiatáu gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad.

7.2

49C110D - Codi dau fwthyn gwyliau, lleoli naw caban pren ynghyd â gosod gwaith trin yn Fferm New Inn, y Fali

Cafwyd datganiad o ddiddordeb gan y Cynghorydd Eric Roberts yn y cais uchod ac nid oedd yn bresennol yn ystod y drafodaeth arno.

Adroddir ar y cais hwn i'r Pwyllgor Cynllunio ar gais yr Aelod Lleol sydd yn bryderus oherwydd bod y datblygiad arfaethedig o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol; yr effaith ar y dirwedd a chynefinoedd oherwydd mwy o weithgaredd a hefyd oherwydd bod y Lasinwen wedi cael ei hystyried fel ardal gadwraeth.

Mae'r safle y tu allan i ffin ddatblygu Fali a cheir mynediad oddi ar y B4545 ar hyd trac preifat. Mae'r safle ar lefel is na'r eiddo o gwmpas. Mae terfyn y safle lle mae'r cabannau pren i'w lleoli tua 90 metr i ffwrdd o'r A55 sydd i'r gogledd ac i'r dwyrain o'r safle. Mae'r safle o fewn yr AHNE dynodedig ac Ardal Cymeriad Tirlun 2 yn Landmap. Mae yna lwybr cyhoeddus yn yr AHNE sy'n rhedeg i'r dwyrain a'r gogledd o'r safle. Fel rhan o'r cynnig, bydd gwaith tirlunio'n cael ei wneud i ffin y safle er mwyn lleihau ei effaith ar yr ardal o gwmpas. Y materion allweddol i'w hystyried yma yw a fydd y cynnig yn effeithio ar fwynderau deiliaid yr eiddo cyfagos neu ar yr ardal oddi amgylch sydd wedi'i dynodi'n AHNE ac a fydd y cynnig yn cael effaith ar ddiogelwch y ffordd.

Mae'r adroddiad yn cyfeirio at yr ymateb i ymgynghori a'r cyhoeddusrwydd y rhoddwyd i'r cais.

Ar adeg ysgrifennu'r adroddiad roedd 12 o lythyrau wedi'u derbyn gan ddeiliaid 10 eiddo cyfagos oedd yn nodi nifer o faterion yn cynnwys mewnlifiad mwy o ymwelwyr i'r safle a chynhyrchu mwy o draffig; effeithiau niweidiol posibl ar fywyd gwyllt yn yr ardal, styrbans swn a llygredd, y fynedfa'n annigonol, dominyddu'r ardal o'i gwmpas a lleihau natur wledig yr ardal gydag unedau o'r uchder a fwriedir. Mae'r materion a godwyd wedi'u cofnodi mewn manylder yn yr adroddiad ysgrifenedig ynghyd â'r prif ystyriaethau cynllunio sy'n darparu ymateb iddynt. Barn y swyddog bod y polisïau Cynllun Datblygu yn caniatáu creu llety gwyliau a gwella cyfleusterau i dwristiaid. Gellir mynd i'r safle mewn nifer o ffyrdd gwahanol yn cynnwys bws a thrên. Mae'r cynnig yn darparu ychydig o ddarpariaeth ar y safle ac nid yw ond pellter bychan o'r Fali lle mae nifer o gyfleusterau a gwasanaethau. Bydd y gwaith tirlunio a fwriedir fel rhan o'r cais yn lliniaru unrhyw effeithiau gweledol o'r safle i'r ardal o gwmpas. Yn dilyn trafod y ffactorau hyn yn ogystal â'r ystyriaethau pwysig eraill, ystyrir y gall y safle gymryd y cynnig heb olygu y bydd effaith niweidiol i ddeiliaid eiddo cyfagos, nac i'r ardal o gwmpas nac i fywyd gwyllt na diogelwch y briffordd. Yr argymhelliad felly oedd caniatáu'r cais.

Roedd y Cynghorydd Kenneth Hughes am dynnu sylw'r Pwyllgor at sylwadau wnaed gan yr Aelod Lleol, y Cynghorydd G O Parry, MBE mewn e-bost gan na allai fod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw. Yn ei e-bost roedd y Cynghorydd Parry yn

ymddiheuro am na allai fod yn bresennol yn y cyfarfod heddiw oherwydd apwyntiad mewn rhywle arall. Roedd yn nodi bod y swyddogion wedi ystyried mater yr AHNE a'r angen i ddiogelu cynefinoedd o fewn yr ardal a'i fod yn fodlon bod yr amodau a roddwyd ar y datblygiad yn adleisio pryderon pobl leol. Oherwydd gwneud sylw penodol at y Fadfall Gribog Fwyaf, roedd y Cynghorydd Parry'n gofyn i Gyngor Cefn Gwlad Cymru siecio cyflwr presennol y pyllau a sicrhau y gallant gymryd y nifer berthnasol o Fadfallod oherwydd fe gafwyd achosion o'r blaen lle roedd y llynnoedd wedi sychu ac wedi methu cynnal y Madfallod. Mewn ymateb dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod pryderon yr Aelod Lleol yng nghyswllt Madfallod Cribog Mwyaf yn cael sylw yn amod (8) fyddai ynghlwm wrth unrhyw ganiatâd a roddir, ac sy'n dweud bod yn rhaid creu llyn newydd cyn dechrau unrhyw waith adeiladu ar gyfer Madfallod Cribog Mwyaf sy'n bridio gyda'r manylion yn cael eu cyflwyno i'r Awdurdod Cynllunio Lleol a'u cymeradwyo ganddo ymlaen llaw. Nododd y Rheolwr Rheoli Cynllunio y bydd yr Awdurdod Cynllunio yn ymgynghori gyda Chyngor Cefn Gwlad Cymru fel rhan o'r broses er mwyn sicrhau bod hyn oll yn addas.

Cynigiodd y Cynghorydd J P Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo. Nododd y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod yn barod i eilio'r cynnig ond ei fod yn dymuno pwysleisio'r ffaith mai trac sengl oedd yn mynd i'r safle ac nad oedd yna unrhyw lefydd pasio ar y trac. Gofynnodd a fyddai'n bosibl cynnwys angen i ddarparu llecyn pasio fel un o amodau'r caniatâd.

Dywedodd y Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu a Hawliau Tramwy Cyhoeddus) bod y trac sengl oedd yn arwain i'r safle mewn perchenogaeth breifat ac o'r herwydd ni all yr Awdurdod Priffyrdd osod amod ond yn y pwynt lle mae'r trac yn cyfarfod â'r briffordd gyhoeddus. Roedd mater cael llecyn pasio i fodloni anghenion pobl fyddai'n mynd i mewn ac allan o'r safle yn fater i'r datblygwr / perchennog tir.

Dywedodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol bod gan y Pwyllgor yn dechnegol yr hawl i osod amod ar ganiatâd cynllunio ac y byddai'n dderbyniol cyn belled ag y bo'r tir o fewn rheolaeth y datblygwr. Nododd nad y prif fater oedd a fedr y Cyngor osod amod ai peidio, ond a yw'r amgylchiadau o safbwynt traffig ac ati yn cyfiawnhau gosod yr amod. Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio mai'r ymgeisydd oedd perchennog y tir arbennig hwn. Nododd nad oedd yn ystyried y byddai gosod amod ynglyn â chreu llefydd pasio yn afresymol, ac y byddai'n hapus i gynnwys amod o'r fath ar y caniatâd cynllunio.

Penderfynwyd derbyn adroddiad ac argymhellion y Swyddog i ganiatáu gyda'r amodau yn yr adroddiad a chan ychwanegu amod ynglyn â darparu lle pasio ar y ffordd fynedfa un trac.

(Ni chymerodd y Cynghorydd Jim Evans ran yn y pleidleisio ar y cais gan nad oedd wedi bod yn bresennol ar yr ymweliad safle).

8. Ceisiadau economaidd

8.1

14LPA683H/CC - Cais materion wrth gefn i godi 4 uned ddiwydiannol ym Mharc Diwydiannol, Mona

Dywedodd y Cadeirydd wrth yr aelodau bod Swyddogion yn argymell bod y Pwyllgor yn gohirio ystyried y cais hwn tan y cyfarfod nesaf pryd y bydd adroddiad llawn am y cynnig yn cael ei gyflwyno.

Penderfynwyd gohirio ystyried y cais am y rheswm a roddwyd.

9. Ceisiadau tai fforddiadwy

9.1

34C561B - Cais amlinellol i godi annedd fforddiadwy ynghyd â chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Tyddyn Gwynt, Rhostrehwfa

Mae safle'r cais ger cilfan sy'n cysylltu i Ffordd Rhostrehwfa. Mae'r safle y tu allan i'r ffin ddatblygu. Y prif faterion ynglyn â'r cais hwn yw - a yw'r ymgeisydd yn cyfarfod â'r meini prawf fel un sydd angen ty fforddiadwy ac a yw'r lleoliad arfaethedig yn dderbyniol ar gyfer ty fforddiadwy. Tra bo Adran Dai'r Cyngor wedi cadarnhau bod angen am dy fforddiadwy nid yw'n cael ei ystyried bod hwn yn leoliad derbyniol i safle eithriad. Mae'r safle ychydig y tu allan i ffin y pentref ac ystyrir y byddai ei ddatblygu'n cyfateb i ymwthiad i mewn i'r cefn gwlad agored. Casgliad y swyddog oedd na ellir ystyried datblygu'r safle fel eithriad derbyniol ar gyfer ty fforddiadwy oherwydd fe fyddai yna wrthdaro gyda pholisïau eraill yn y Cynllun Datblygu. Yr argymhelliad felly oedd gwrthod y cais.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Gwyn Hughes oedd yn bresennol ar ran Mr Berwyn Owen i gefnogi'r cais ac i siarad gerbron y cyfarfod.

Diolchodd Mr Gwyn Hughes i'r Pwyllgor am y cyfle i siarad yn y cyfarfod a dywedodd ei fod yno i siarad dros yr ymgeisydd a'i chais amlinellol i godi ty fforddiadwy ar dir yn Tyddyn Gwynt, Rhostrehwfa. Fe roddwyd y tir hwn i'r ymgeisydd gan ei rhieni er mwyn arbed rhai o'r costau datblygu iddi. O safbwynt angen, tynnodd Mr Hughes sylw at adroddiad y Swyddog a chadarnhad yr Adran Dai bod yma angen am dy fforddiadwy oherwydd na all yr ymgeisydd fforddio i brynu ty ar y farchnad agored yn lleol i ateb ei hanghenion. Mae'r safle ei hun ar gyrion Llangefni yn agos at glwstwr o dai eraill gyda gwasanaethau dwr, carthffosiaeth a thrydan i gyd yno ac yn eu lle ac ar gael. Y mae hefyd yn agos i dy fforddiadwy arall sydd yn y broses o gael ei godi ac a gafodd ganiatâd cynllunio yn 2007. Roedd copi o'r cynllun safle (a gylchredwyd

i'r aelodau) yn dangos terfyn y datblygiad presennol yn ogystal â phlot drws nesaf. Fel y gellir gweld o'r cynllun, nid yw'r safle yn safle tir glas gan bod yna hen adeilad amaethyddol ar y tir yn barod. Roedd y cynnig yn cynrychioli datblygiad cynaliadwy nad yw'n hollol ddibynnol ar ddefnyddio car oherwydd bod y safle ar gyrion y dref ac felly'n hwylus i'r holl wasanaethau a'r cyfleusterau sydd ar gael yno.

Aeth Mr Hughes wedyn yn ei flaen i gyfeirio at Bolisïau Cynllunio ac eglurodd bod y cynnig yn cydymffurfio gyda gofynion Polisi Cynllunio'r Cynulliad a Chyngor Sir Ynys Môn o safbwynt tai fforddiadwy am y rhesymau a ganlyn:-

- Mae'r ymgeisydd yn cydymffurfio gyda diffiniad polisïau o berson lleol;
- Mae hi'n barod i dderbyn amodau er mwyn sicrhau bod yr annedd yn parhau i fod yn annedd fforddiadwy i gyfarfod ag anghenion lleol;
- Mae'r safle ar ffin y datblygiad presennol ac ni fyddai ond yn creu estyniad bychan iawn i'r clwstwr o dai sydd eisoes ar y safle. Mae hyn yn dderbyniol yn ôl y cyfarwyddwyd polisi.

O safbwynt unrhyw effeithiau ar y dirwedd, y bwriad yw codi annedd unllawr o ddyluniad traddodiadol gyda thirlunio priodol. Byddai hyn yn sicrhau bod y datblygiad yn gweddu gyda phethau o gwmpas ac yn ymddangos fel rhan naturiol o'r clwstwr cyfagos o dai. Ni fyddai yn edrych fel datblygiad yn y cefn gwlad agored o gwbl.

Wrth gloi, dywedodd Mr Gwyn Hughes na allai gytuno gydag argymhelliad y Swyddog i wrthod y cais oherwydd -

- Mae'r cais yn cyfarfod gyda gofynion polisiau cynllunio o safbwynt tai fforddiadwy a,
- nid yw'r safle yn y cefn gwlad - yn hytrach mae wedi'i leoli ger ffin ddatblygu tref Llangefni.

Am y rhesymau uchod, roedd yn annog y Pwyllgor i roi caniatâd cynllunio i'r datblygiad hwn.

Roedd y Cynghorydd J P Wiliams yn dymuno gwybod sawl llofft fyddai yn yr annedd arfaethedig. Nododd Mr Gwyn Hughes, mai cais cynllunio amlinellol yw'r cais ond mai'r bwriad oedd cael dwy neu dair llofft.

Yna ymatebodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio i'r pwyntiau a godwyd gan Mr Gwyn Hughes trwy ddweud mai dau o'r prif ystyriaethau fel y gwelir nhw yn yr adroddiad ysgrifenedig yw - a yw'r ymgeisydd yn cyfarfod gyda'r meini prawf ar gyfer tai fforddiadwy ac a yw'r safle arfaethedig yn lle addas ar gyfer safle eithriad. Cadarnhaodd bod yr ymgeisydd yn ymgeisydd addas o safbwynt bod angen ty fforddiadwy ond bod y lleoliad yn cael ei ystyried fel un annerbyniol oherwydd er ei

fod yn agos iawn i ffin ddatblygu tref Llangefni fel oedd yn cael ei nodi gan fap y safle, roedd Swyddogion Cynllunio o'r farn ei fod yn ymwthio i mewn i'r cefn gwlad yn hytrach na'i fod yn ffurfio rhan o glwstwr neu ran o'r dref. Felly, tra bo'r Swyddogion Cynllunio yn hapus gyda'r egwyddor, maent yn ystyried bod y lleoliad penodol sy'n cael ei gynnig yn annerbyniol, ac ar y sail hon y mae'r argymhelliad yn cael ei wneud i wrthod rhoi caniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Mrs Fflur Hughes, yr Aelod Lleol ei bod yn falch o gael y cyfle hwn i siarad gerbron y Pwyllgor i ddadlau achos person ifanc o Langefni. Dywedodd ei fod yn beth go brin iddi hi alw cais i mewn i'w benderfynu gan y Pwyllgor ond y tro hwn yr oedd wedi penderfynu gwneud hynny ar y sail bod y datblygiad arfaethedig yn agos iawn i ffin ddatblygu tref Llangefni ac oherwydd mai cynnig ydyw am dy fforddiadwy. Roedd yn credu bod y lleoliad yn addas ar gyfer ty fforddiadwy gan ei fod ar gyrion Llangefni gyda thai eraill o'i gwmpas ar un ochr a thai gerllaw ar yr ochr arall. Ni fyddai'n cael effaith ar breifatrwydd trigolion y tai o gwmpas ac ni fyddai'n edrych allan o'i le. Byddai'n gweddu gyda'r lleoliad ac os rhywbeth byddai'n gwella pethau gan bod yr adeilad amaethyddol sydd ar hyn o bryd ar y safle ychydig bach yn flêr. Pwysleisiodd bod llawer o feddwl, ac o ofal wedi mynd i mewn i'r cais hwn a'i leoliad er mwyn sicrhau nad yw'n cael effaith niweidiol ar anheddau cyfagos. Y mae hefyd yn darparu lle parcio digonol i fwy nag un car. Gofynnodd am i'r Pwyllgor, wrth drafod y cais hwn, gofio bod yr ymgeisydd wedi ceisio ac wedi methu prynu ty addas yn Llangefni oherwydd prisiau uchel oherwydd eu bod y tu hwnt i'w chyflog. Mae tystiolaeth o hyn gyda'r cais. Gwraig ifanc leol yw'r ymgeisydd sy'n dymuno aros yn y gymuned ac yn bwriadu codi annedd dwy neu dair llofft fel na fydd yn rhaid iddi hi symud cartref eto am amser hir. Dywedodd y Cynghorydd Mrs Fflur Hughes na fyddai'n crybwyll unrhyw bolisïau arbennig gan ei bod yn credu y gall dehongliad un unigolyn o bolisi wahaniaethu'n fawr pan fo eu cynlluniau hwy o dan sylw. Dywedodd ei bod yn credu bod lleoliad y datblygiad arfaethedig yn dderbyniol fel safle eithriad ar gyfer ty fforddiadwy.

Holodd yr Aelodau am yr adeilad oedd yn ymddangos ar y cynllun safle gyda'r Rheolwr Rheoli Cynllunio'n cadarnhau mai adeilad amaethyddol ydoedd fel yr oedd Mr Gwyn Hughes wedi cyfeirio ato yn ei araith i'r Pwyllgor. Roedd y Cynghorydd Lewis Davies eisiau gwybod beth oedd safbwynt yr Adran Briffyrdd ar y cais gan nad oedd yr adroddiad ysgrifenedig yn manylu ar ei safbwyntiau nac yn gwneud argymhellion ar y mater. Dywedodd y Prif Beiriannydd (Rheoli Datblygu a Hawliau Tramwy Cyhoeddus) nad oedd gan yr Awdurdod Priffyrdd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig a'i fod yn argymell rhoi caniatâd gydag amodau.

Cynigiodd y Cynghorydd E G Davies y dylid ymweld â'r safle er mwyn cael gwell gwerthfawrogiad o gyd-destun y datblygiad o safbwynt pethau o'i gwmpas a hefyd i gael mwy o wybodaeth am yr adeilad amaethyddol sydd eisoes ar y safle. Eiliwyd ef gan y Cynghorydd J P Williams.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle er mwyn cael gwell gwerthfawrogiad o gyd-destun safle'r datblygiad arfaethedig mewn perthynas ag anheddau eraill yn y parthau, ac i gael mwy o wybodaeth ynglyn ag adeiladau amaethyddol sydd ar y safle ar hyn o bryd.

10. Ceisiadau'n tynnu'n groes

10.1

45C405 - Cais llawn i godi annedd gyda gwaith altro i'r fynedfa i gerbydau ar dir ger Bron Gadair, Penlon, Niwbwrch

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod Penlon yn cael ei ystyried fel lleoliad cefn gwlad yng Nghynllun Lleol Ynys Môn. Fodd bynnag, o dan Gynllun Datblygu Unedol a Stopiwyd, mae Penlon wedi'i nodi fel clwstwr ac hamled cefn gwlad sydd wedi'i gynnwys mewn ffrâm ddangosol i'r ardal. O gofio pa mor bell yr aethpwyd gyda datblygu'r Cynllun Datblygu Unedol cyn i waith ddod i ben arno, ystyrir y gellir cefnogi'r cais mewn termau polisi. Mae safle'r cais o fewn Ardal o Harddwch Naturiol Eithriadol (AHNE). Prif amcan y fath ardaloedd yw cadw a gwella eu harddwch naturiol ac mae gan awdurdodau lleol ddyletswydd statudol i dalu sylw i bwrpasau yr AHNE pan yn ystyried ceisiadau ac fe ddylai penderfyniadau rheoli datblygu sy'n effeithio'r AHNE fod o blaid cadw eu harddwch naturiol yn y lle cyntaf. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynigion uchod yn cael effaith ar AHNE oherwydd ystyrir ei fod yn fewnlenwi. Mae cymeriad yr annedd arfaethedig yn debyg i'r anheddau yn y lleoliad ac o'r herwydd, ni fydd yn cael effaith niweidiol ar y tirlun. Yn yr un modd nid yw'n cael ei ystyried y bydd adeiladu annedd yn y lleoliad hwn yn cael effaith ar y mwynderau a fwynheir ar hyn o bryd gan ddeiliaid eiddo cyfagos ac mae maint y cwrtil arfaethedig yn debyg i rai y tai o gwmpas. Y casgliad felly yw y gellir cefnogi'r cynllun arfaethedig gyda pholisi lleol a chenedlaethol ac fe fydd yn toddi i mewn i'r patrwm adeiladu presennol, ac argymhellir y dylid rhoddi caniatâd.

Mewn ymateb i gwestiynau gan yr aelodau ynglyn ag union leoliad y datblygiad arfaethedig o fewn plot eithaf mawr, dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio y byddai'r annedd yn cael ei hadeiladu yn nes at y ffordd fawr na'r eiddo cyfagos a dangosodd hynny ar y cynllun safle.

Cynigiodd y Cynghorydd J P Williams bod y cais yn cael ei gymeradwyo ac fe'i heiliwyd gan y Cynghorydd W T Hughes.

Penderfynwyd derbyn adroddiad y Swyddog a'i argymhelliad o ganiatáu gyda'r amodau oedd yn yr adroddiad.

11. Cynigion datblygu a gyflwynwyd gan gynghorwyr a swyddogion

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

12. Gweddill y ceisiadau

12.1

17C447 - Dymchwel yr annedd bresennol a chodi annedd yn ei lle a gwneud gwaith altro i'r fynedfa bresennol yn Erwyn, Llansadwrn

Dywedodd y Cadeirydd bod yr Aelod Lleol, y Cynghorydd Eurfryn Davies yn gofyn i'r aelodau gynnal ymweliad safle er mwyn gweld drostynt eu hunain beth yw cyd-destun yr annedd newydd arfaethedig mewn perthynas â'r adeiladau sydd yno'n barod.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.2

23C146B - Lleoli caban adwerthu dros dro ar dir yn Neuadd y Pentref, Talwrn

Yr Aelod Lleol oedd wedi cyflwyno'r cais ar ran y Cyngor Cymuned ac roedd yn golygu ailsefydlu siop yn y pentref trwy leoli porta cabin dros dro i'w ddefnyddio fel siop. Ystyrir mai dyma'r dull mwyaf cost effeithiol o ddarparu siop yn y tymor byr ac os bydd yn gynaliadwy, bydd yn caniatáu ar gyfer gwneud cais am strwythur mwy parhaol. Ystyrir bod y defnydd dros dro o'r caban i bwrpasau adwerthu yn dderbyniol gydag amod mai dim ond caniatâd dros dro sy'n cael ei roi. Nid yw'n cael ei ystyried y bydd y cynnig yn cael effaith annerbyniol ar yr ardal nac ar fwynderau eiddo cyfagos ac mae yna ddigon o le parcio o fewn cwrtil neuadd y pentref. At hyn, mae darparu siop yn y pentref yn cynrychioli datblygiad cynaliadwy trwy leihau'r angen i deithio'n ddianghenraid mewn car. Ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol gyda'r amodau a nodwyd, a'r argymhelliad oedd caniatáu.

Penderfynwyd derbyn adroddiad ac argymhelliad y Swyddog i ganiatáu gyda'r amodau yn yr adroddiad.

12.3

30C664A - Cais amlinellol i godi annedd ynghyd ag adeiladu mynedfa newydd ar dir gyferbyn â Delfryn, Llanbedrgoch

Mae safle'r cais ar gyrion pentref Llanbedrgoch, y tu ôl i res o hen dai cyngor a elwir yn Tai Betws a gyferbyn a eiddo a elwir yn Delfryn. Y prif fater yma yw a yw'r cynnig yn dderbyniol o safbwynt polisi. O roi sylw i'r ystyriaethau cynllunio, barn y Swyddog oedd bod y safle'n ffurfio rhan o ardal wledig ar gyrion y pentref sy'n cyfrannu'n sylweddol at gymeriad a mwynderau'r ardal. Byddai rhoi caniatâd cynllunio am annedd yn y lleoliad hwn yn achosi erydiad y dirwedd sydd wedi'i dynodi fel Ardal Dirwedd Arbennig a byddai hyn yn hynod o andwyol i gymeriad a mwynderau ei osodiad gwledig prydferth. Byddai'r cynnig yn cyfateb i ymyriad gweledol niweidiol i'r dirwedd a byddai'n golygu ymestyn y ffurf adeiliedig i mewn i'r cefn gwlad ac yn dechrau datblygiad rhubanaidd. Mae'r cynnig yn groes i'r polisi lleol a'r polisi fframwaith a'r cyngor a geir ym Mholisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 3). Yr argymhelliad felly oedd y dylid gwrthod y cais.

Nododd y Cynghorydd Lewis Davies ei fod yn cytuno gydag asesiad y Swyddog y byddai'r datblygiad yn weledol ymwthiol a chynigiodd bod y cais yn cael ei wrthod. Eiliwyd hynny gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd gwrthod y cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.4

31C354B - Cais amlinellol i godi dau bâr o dai pâr a chreu mynedfa i gerbydau ar dir yn Ty Coch, Llanfairpwll

Yr Aelod Lleol oedd wedi gofyn am i'r cais gael ei ddwyn gerbron y Pwyllgor Cynllunio oherwydd pryderon am faterion priffyrdd.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio wrth yr aelodau bod llythyr arall wedi'i dderbyn ers drafftio'r adroddiad ysgrifenedig ond nad oedd yn codi unrhyw bryderon newydd. Cyfeiriodd at yr adroddiad ysgrifenedig ac at y ffaith mai argymhelliad y Swyddog oedd caniatáu gydag amodau a chyda chytundeb Adran 106 yn gofyn am altro'r cyfyngiadau parcio ar y briffordd gyfagos. Dywedodd wrth yr aelodau - yn dilyn derbyn cyngor pellach, bod yr argymhelliad yn parhau yn un o ganiatáu ond ei bod yn bosibl, heb wanhau'r sefyllfa mewn unrhyw ffordd, i osod amod ar y caniatâd cynllunio yn hytrach na gwneud cytundeb Adran 106. Felly os caiff y cais ei ganiatáu, ni fyddir yn gofyn am gytundeb Adran 106 ac yn hytrach fe osodir amod ar y caniatâd cynllunio.

Dywedodd y Cynghorydd Jim Evans, yr Aelod Lleol ei fod wedi cyfeirio'r cais i'r Pwyllgor oherwydd ei bryderon ynglyn â materion Priffyrdd i safle'r cais, ac yng

ngoleuni hyn, roedd am gynnig y dylai'r Pwyllgor ymweld â'r safle. Eiliwyd ef gan y J P Williams.

Penderfynwyd cynnal ymweliad safle yn unol â chais yr Aelod Lleol.

12.5

33C190N - Newid amod (03) ar ganiatâd cynllunio 33C190M yn Chwarel Bwlch Gwyn, Gaerwen

Roedd y cynnig yn ceisio newid amod (03) ar ganiatâd cynllunio 33C190M roddwyd ar 10 Awst, 2009, i ganiatáu cludo i mewn, prosesu ac ailddefnyddio deunyddiau adeiladu ac adeiladwyr yn ogystal â chario i mewn ac ailgylchu deunyddiau yn codi o waith cynnal a chadw priffyrdd a gweithgareddau cysylltiol yn Chwarel Bwlch Gwyn. Y prif fater ynglyn â'r cais hwn oedd a fyddai caniatáu cario i mewn, prosesu ac ailgylchu deunyddiau adeiladu a gwastraff priffyrdd ar y safle yn cael mwy o effaith ar fwynderau trigolion yr ardal oherwydd mwy o draffig, llwch a swn na fyddai caniatáu gwastraff yn codi o waith cynnal a chadw priffyrdd yn unig, a hynny o ystyried y byddai nifer y tunelli gaiff eu cludo i mewn yn parhau yr un fath â'r hyn a ganiatawyd yn flaenorol - 30,000 tunnell.

Gwahoddodd y Cadeirydd Mr Glyn Davies oedd yn bresennol i wneud sylwadau ar ran trigolion lleol oedd yn gwrthwynebu'r cynigion, i siarad gerbron y cyfarfod.

Dechreuodd Mr Glyn Davies trwy ddweud ei fod yn siarad ar ran nifer o drigolion nad oeddynt yn bresennol yn y cyfarfod heddiw. Cyfeiriodd at gefndir teuluol a bod y teulu yn byw o fewn hanner can lath i'r chwarel a'u bod wedi byw yno cyn sefydlu'r chwarel. Roedd chwe chenhedlaeth o'r teulu wedi byw yn y lleoliad hwnnw ac roeddynt yn hynod bryderus ynglyn â'r hyn oedd yn debygol o ddigwydd. Mae yna bum annedd arall hefyd o fewn hanner can llath i'r chwarel. Cyfeiriodd Mr Hughes at y ffaith bod nifer o amodau wedi'u gosod ar y cais blaenorol 33C190N a bod perchennog a thenant presennol y chwarel wedi torri tair o'r amodau a'i bod wedi bod yn anodd iawn gwneud cwyn. Roedd ef a'r rhai yr oedd yn eu cynrychioli bryderus iawn am yr hyn a fyddai'n digwydd yn y dyfodol. Roedd y Polisi Cymydog Drwg EP7 fwriadwyd i'r sir (ond a dynnwyd yn ôl dros dro), yn dweud y dylid cael AEA gyda'r fath safleoedd. Mae'r cais presennol yn dweud ei fod yn rhannol ar gyfer defnyddio deunyddiau o'r tu allan i'r Ynys ac mae hynny'n fater o gryn bryder ac mae pryder hefyd ynghylch y deunyddiau fydd yn cael eu defnyddio. Fe grybwyllwyd Biomas, beth bynnag y mae hynny'n ei olygu, ac roedd hynny wedi achosi pryderon nid yn unig ymysg y trigolion lleol ond hefyd yn yr ardal yn gyffredinol a'r effaith y gallai ei gael ar dai a choed ac ati. O fewn y polisi, Gwastraff i Gymru, fe geir sôn am y ffaith y dylai ailgylchu deunyddiau fel y rhain ddigwydd ar safle sydd yn golygu na ddylent gael eu cario'n bell iawn, ac mae'r polisi hefyd yn argymell na ddylent deithio ymhellach nag uchafswm o 15.5 milltir. Roedd llawer o'r deunyddiau fyddai'n dod i'r chwarel yn debygol o fod wedi teithio dros fwy o bellter na hynny. Roedd yna

ddryswch hefyd ynglyn â'r traffig fydd yn dod i'r chwarel gan nad yw'n cyfeirio ond at un ffordd - mae traffig ategol hefyd yn achosi pryder. Aeth Mr Hughes yn ei flaen i ddweud bod Mudiad Iechyd y Byd wedi dweud mewn adroddiad yn 2004 bod mwy o bobl yn cael eu lladd ar lonydd lle nad oes tai fel y rhai sydd dan ystyriaeth yma, nac unrhyw le arall a nododd nad oedd yr Awdurdod Priffyrdd wedi gosod unrhyw amodau ar draffig sy'n dod i mewn i'r safle. Nododd Mr Hughes ei fod ofn bod Gaerwen yn dod yn le dympio i'r Ynys ac nad oedd y trigolion yn dymuno gweld hynny'n digwydd. Daeth â'i anerchiad i ben trwy ddweud ei fod yn gobeithio y byddai'r cais yn cael ei dynnu'n ôl ac yr edrychid arno eto yn ddifrifol gan ystyried y sylwadau yr oedd wedi'u gwneud.

Gan siarad ar ran y Pwyllgor ar ran ei gleient Grwp Hogan i gefnogi'r cais, diolchodd Mr Marco Muia, Oaktree Environmental Cyf i'r Pwyllgor am y cyfle i siarad o blaid y cynnig ac fel gwybodaeth gefndirol dywedodd bod Grwp Hogan yn cyflogi 80 o'i staff yn lleol, 90 % ohonynt yn byw ar Ynys Môn, mewn chwe safle sy'n cyflenwi yr ardal a'r rhanbarth gyda cherrig glân a cherrig wedi'u hailgylchu a hynny yn ychwanegol at gontractau peirianwaith sifil eang y Grwp yn cynnwys contractau awdurdod lleol. Roedd Grwp Hogan yn cefnogi argymhelliad y Swyddog i ganiatáu ac yn cytuno bod y cynnig yn cael ei gefnogi gan bolisïau lleol, rhanbarthol a chenedlaethol a deddfwriaeth, gyda'r cyfan ohonynt yn anelu tuag at gyfraddau ailgylchu uwch a thrwy hynny'n symud gwastraff ymaith o safleoedd tirlenwi. Mae cynhyrchu cerrig eilaidd a thanwydd biomas yn lleihau'r ddibyniaeth ar goed a cherrig glân a newydd ac, yn y pen draw, yn lleihau'r angen am chwareli a llefydd tirlenwi newydd. Nid yw ailgylchu ar y safle bob amser yn ymarferol ac mewn nifer o achosion, mae nifer y safleoedd sydd eu hangen i gymryd lle ailgylchu ar y safle ac i gynhyrchu pethau sy'n dod yn lle cerrig glân yn cynyddu. Yng nghyswllt y pwynt a godwyd gan y gwrthwynebydd mewn perthynas â thraffig un ffordd, dywedodd Mr Muia y bydd y llwythi o gynnyrch wedi'i ailgylchu fyddai'n mynd o'r safle yn mynd allan fel llwythi dwy ffordd ac felly trwy lwytho a gwneud defnydd o'r llwythi sy'n dod i mewn, ni ddylid cael unrhyw gynnydd yn nifer y cerbydau. Nododd bod adroddiad y Swyddog yn dweud nad oedd unrhyw ymgynghorwyr statudol yn gwrthwynebu'r cynnig a bod yr adroddiad yn cadarnhau bod yr amrywiaeth o fathau o wastraff yn gydnaws â'r defnydd sydd wedi'i ganiatáu ar hyn o bryd i'r safle. Gall Grwp Hogan gadarnhau mai cais yw hwn i amrywio'r mathau o wastraff yn unig, nid yw'n gais i ailystyried y cynnig sydd eisoes wedi'i ganiatáu ar y safle, sef y gweithgareddau ailgylchu. Bydd yr offer a'r peiriannau fydd yn cael eu defnyddio yr un rhai â'r rhai hynny sydd wedi'u caniatáu o dan y caniatâd presennol. O safbwynt yr hyn y mae'r term biomas yn ei olygu, mae'n cael ei ddefnyddio yn y cais i gyfeirio at goed yn bennaf, sef coed a ailgylchwyd ac a fydd yn cael eu defnyddio i gynhyrchu tanwydd biomas ar ffurf sglodion fydd yn cael eu defnyddio ar yr Ynys neu yn agos i'r Ynys. Mae'r ymgeisydd yn credu nad yw'r cynnig yn newid edrychiad y chwarel ac nid yw'n cael unrhyw effaith weledol ar nodweddion sensitif ac nid yw chwaith yn cael effaith ar fwynderau preswyl. Bydd ardal y cais fel yr oedd yn cael ei dangos ar y map safle gweledol yn cael ei chynnwys yn y chwarel fel nad oes unrhyw bosibilrwydd y bydd y

gweithgaredd yn cael effaith ar unrhyw goed - does yna ddim coed o fewn ardal y cais. Nododd Mr Muia nad yw'r cais yn ceisio newid y nifer o dunelli y caniateir eu cludo i'r safle sef 30,000 tunnell y flwyddyn (cyfartaledd 120 tunnell/6-12 llwyth lori y diwrnod yn cael ei wagio yn y safle), sy'n golygu na fydd unrhyw gynnydd mewn symudiadau cerbydau. Fe all yr holl loriau fynd i mewn i'r safle mewn gêr ymlaen, troi o fewn y safle a pharcio ar y safle gan sicrhau y byddir yn gwarchod diogelwch y ffordd. At hyn, ni fydd unrhyw gynnydd mewn llwch, swn, sbwriel na mwd ar y lonydd ac mae yna weithdrefnau y cytunwyd arnynt yn eu lle ar gyfer rheoli llwch. Ni nodwyd unrhyw risg llifogydd nac effaith ar safleoedd ecolegol, coed, gwrychoedd nac adeiladau rhestredig nac ardaloedd cadwraeth. I gloi felly, roedd Mr Muia am annog y Pwyllgor i gefnogi argymhelliad y Swyddog i ganiatáu a nododd y byddai'n barod i ateb unrhyw gwestiynau ynglyn â'r cais, a hefyd Mr Kevin Hogan oedd yn bresennol o Grwp Hogan. Yn yr hinsawdd economaidd presennol, byddai Grwp Hogan yn gobeithio gweld cynnydd net mewn gwaith o ganlyniad i'w gweithgareddau ailgylchu, a bydd yn parhau i fod yn gyflogwr lleol cryf.

Eglurodd y Cynghorydd Eric Jones yr Aelod Lleol, i'r cais gael ei alw i mewn i Bwyllgor oherwydd pryderon trigolion lleol yr oedd eu tai ar y lôn gul i'r chwarel. Pwysleisiodd bod yna bryderon mawr yn lleol ynglyn â'r traffig sy'n defnyddio'r ffordd honno i'r safle o gyfeiriad Pentre Berw ac o Gaerwen, yn ogystal â phryderon ynglyn ag arolygu'r amodau a roddwyd ar y caniatâd cynllunio gwreiddiol gan bod siarad wedi bod am nifer o achosion o dorri'r amodau hynny. Roedd yn hollol gefnogol i safbwyntiau Mr Glyn Davies fel cynrychiolydd y gwrthwynebwyr yn lleol i'r cais.

Mewn ymateb i'r pwyntiau a godwyd uchod, cyfeiriodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio at yr adroddiad ysgrifenedig oedd yn delio gyda'r prif ystyriaethau mewn manylder. Tynnodd sylw'r aelodau yn arbennig at y ffaith i ganiatâd cynllunio gael ei roi i'r chwarel yn 2009, ar gyfer cludo i mewn, prosesu ac ailddefnyddio gwastraff gwella priffyrdd ac adeiladu ac mai cais yw hwn i newid amod ar y caniatâd sydd wedi'i roi yn barod ac nad yw felly yn gais newydd. Effaith y newid os rhoddir caniatâd fydd caniatáu i wastraff adeiladu gael ei brosesu ar y safle yn ychwanegol at y gwastraff priffyrdd y rhoddwyd caniatâd iddo'n barod. Ni fydd unrhyw newid yn nifer y tunnelli blynyddol fydd yn dod i mewn a bydd yr holl amodau a roddwyd gyda chaniatâd cynllunio 33C190M yn parhau yn berthnasol. Nododd y Rheolwr Rheoli Cynllunio nad oedd gan yr ymgynghorwyr statudol o'r Adrannau Priffyrdd, Iechyd yr Amgylchedd ac Asiantaeth yr Amgylchedd unrhyw wrthwynebiad i'r cynnig ac felly, o ystyried y ffactorau hyn i gyd, ni allai weld unrhyw wrthwynebiad i newid yr amod o - safbwynt cynllunio. Atgoffodd yr Aelodau bod y Pwyllgor wedi ymweld â'r safle ac wedi gweld drosto'i hun ble mae a'r lonydd sy'n arwain yno pan oeddynt yn ystyried y cais i sefydlu'r defnydd hwn o'r safle. Dywedodd ei fod yn barod i Swyddogion Gorfodaeth Cynllunio ymchwilio i unrhyw amodau cynllunio yr honnir iddynt gael eu torri, ond nid oedd hynny ynddo'i hun yn reswm i wrthod rhoddi caniatâd. Pwysleisiodd mai newid yr amod oedd yn cael ei ystyried yn y Pwyllgor heddiw ac nid ailystyried yr egwyddor o roi caniatâd cynllunio.

Roedd y Cynghorydd Lewis Davies eisiau gwybod mwy am gyfansoddiad y gwastraff biomas fyddai'n cael ei gludo i'r chwarel o dan y cynnig uchod a gofynnodd a fyddai'n goed oedd newydd ei dorri neu'n goed a oedd wedi'i defnyddio o'r blaen. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio mai coed fyddai wedi'i gynhyrchu fel rhan o wastraff adeiladu fyddai hwn. Mewn ymateb, mynegodd y Cynghorydd Lewis Davies beth consyrn y gallai hyn olygu coed gyda gorchudd o haen baent ac y gallai hynny fod â goblygiadau o safbwynt cynnwys plwm. Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio y bydd Asiantaeth yr Amgylchedd ac Adran Iechyd Amgylchedd y Cyngor ei hun yn arolygu materion fel y rhain.

Nododd y Cynghorydd Jim Evans bod yr ymgeisydd wedi dweud na fydd y nifer o lorïau fydd yn defnyddio'r safle yn cynyddu o ganlyniad i newid yr amod. Cadarnhaodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio y byddai swmp y gwastraff i'w brosesu ar y safle yn parhau yr un fath.

Pryder mwyaf y Cynghorydd J V Owen oedd bod y caniatâd cynllunio i gario i mewn, i brosesu ac ailgylchu gwastraff priffyrdd yn benodol a roddwyd ddeuddeng mis yn ôl i'w weld yn awr fel pe bai'n troi yn bolisi drws agored i'r dyfodol. Cyfeiriodd at y datganiad wnaed na fyddai'r cynnig yn golygu cynnydd yn y lorïau ac awgrymodd bod yn rhaid i elw'r cwmni gynyddu wrth i gyflogau gynyddu ac felly y bydd yn rhaid iddo gynyddu'r swm o wastraff gaiff ei brosesu ar ryw amser er mwyn gwneud i'r busnes dalu. Dywedodd ei fod yn credu bod yn rhaid i'r Pwyllgor feddwl ymlaen yn llawer mwy wrth iddo ystyried ceisiadau cynllunio ac ystyried pa fath o ddatblygiad ellid ei gael yno mewn blynyddoedd i ddod. Awgrymodd y gallai'r Pwyllgor gael ei hun yn yr un sefyllfa mewn deuddeg mis ac yn wynebu'r un ddadl i ganiatáu i fath arall o wastraff ddod i'r safle. Pe bai'r Pwyllgor yn caniatáu'r cais, roedd yn bryderus y byddai'n agor giât allai droi'n hunllef yn arbennig i drigolion yr ardal, ac yr oedd hefyd yn bryderus ynglyn â'r hyn oedd i'w weld fel diffyg monitro'r safle hyd yn hyn. Cyfeiriodd hefyd at bryderon ynglyn â'r hyn allai gael ei gario i'r safle ar ffurf paent a phlwm ac at y ffaith nad oedd Asiantaeth yr Amgylchedd hyd yn hyn wedi nodi beth fyddai'n caniatáu iddo gael ei losgi ar y safle. Roedd yn teimlo bod y cynnig yn rhy ben agored a bod angen i'r Pwyllgor fod yn gyfrifol am yr hyn y mae'n ei ganiatáu a beth allai goblygiadau hynny fod. Cywirodd y Cadeirydd y Cynghorydd Owen trwy ddweud na fyddai unrhyw ddeunyddiau'n cael eu llosgi ar y safle.

Dweud wnaeth y Cynghorydd Kenneth Hughes ei fod yn cydymdeimlo gyda thrigolion lleol ond roedd yn barod i gynnig y dylid caniatáu'r cais yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

Penderfynwyd caniatáu newid amod 3 o ganiatâd cynllunio 33C190M a roddwyd ar 10 Awst, 2009 i ddarllen "Ni chaniateir cludo i mewn i'r safle i'w ailgylchu wastraff arall heblaw am ddeunyddiau a geir yn sgil gwaith cynnal a chadw priffyrdd, gwastraff adeiladu a gwastraff gan adeiladwyr." Bydd yr holl amodau cynllunio a nodwyd yng nghaniatâd cynllunio 33C190M yn berthnasol.

12.6

34LPA592E/CC - Dileu amod (16) "Tai Fforddiadwy" o ganiatâd cynllunio 34LPA592C/CC yn Cwr y Coed, Plotiau 25-28, Llangefni

Daw'r cais gerbron y Pwyllgor gan mai'r Awdurdod Lleol sydd yn gwneud y cais. Y prif fater yma yw a fydd dileu'r amod yn rhagfarnu diddordebau tai fforddiadwy'r Cyngor.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod yr uchod yn ymwneud â chaniatâd cynllunio a roddwyd am dai fforddiadwy ar dir y Cyngor. Roedd amod ar y caniatâd cynllunio yn dweud bod yn rhaid i'r anheddau gael eu gwerthu yn unol â'r polisi tai fforddiadwy. Fodd bynnag, mae geiriad yr amod fel y mae'n sefyll wedi achosi problemau gyda morgeisi i ddarpar brynwyr y plotiau. Cynghorwyd Swyddogion Cynllunio nad yw dogfennau gwerthu'r Cyngor h.y. pan fo'r Cyngor yn gwerthu'r plotiau ymlaen, yn rhoi digon o reolaeth i sicrhau bod y tai yn parhau yn dai fforddiadwy. Felly, nid yw dileu amod (16) "Tai Fforddiadwy" yn tanseilio'r ffaith bod yna oblygiadau i'r tai hyn fel rhai fforddiadwy. Er mwyn hwyluso'r holl broses felly, mae Swyddogion Cynllunio yn barod i ddileu'r amod cynllunio oherwydd mai tir y Cyngor yw hwn ac oherwydd bod y telerau o fewn y dogfennau gwerthu yn rhoi sicrwydd y bydd yr anheddau yn parhau i fod yn rhai fforddiadwy. Yr argymhelliad felly oedd un o ganiatáu.

Penderfynwyd cymeradwyo dileu amod (16) "Tai Fforddiadwy" o ganiatâd cynllunio 34LPA592C/CC yn Cwr y Coed, Plotiau 25-28, Llangefni, yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

12.7

34LPA592F/CC - Dileu amod (16) "Tai Fforddiadwy" o ganiatâd cynllunio 34LPA592D/CC yn Nant y Pandy, Plotiau 26-28, Llangefni

Eglurodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio bod y cais uchod yn union yr un fath â'r sefyllfa a ddisgrifiwyd o dan 12.6 a bod yr un ystyriaethau yn berthnasol yn yr achos hwn gyda'r argymhelliad yn un o ganiatáu.

Penderfynwyd cymeradwyo dileu amod (16) "Tai Fforddiadwy" o ganiatâd cynllunio rhif 34LPA592D/CC yn Nant y Pandy, Plotiau 26-28, Llangefni, yn unol ag argymhelliad y Swyddog.

13. Materion eraill

13.1
41LPA544D/CC - Cais i benderfynu a oedd angen cymeradwyaeth ymlaen llaw i godi adeilad amaethyddol i storio gwair a pheiriannau yn Tyddyn Isaf, Penmynydd

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio wrth y Pwyllgor nad oedd angen cael caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw ar gyfer y datblygiad uchod oherwydd ei fod yn ddatblygiad a ganiateir.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

13.2
41LPA916A/CC - Cais i benderfynu a oedd angen caniatâd ymlaen llaw i godi adeilad amaethyddol i gadw gwartheg a chadw bwydydd yn Gwyndy, Penmynydd

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio wrth y Pwyllgor nad oedd angen caniatâd yr Awdurdod Cynllunio Lleol ymlaen llaw i'r datblygiad uchod oherwydd ei fod yn ddatblygiad a ganiateir.

Penderfynwyd nodi'r wybodaeth.

13.3
46C263H/EIA - Cynlluniau llawn i ddatblygu 51 o gabanau pren sydd i'w hadeiladu dros 5 cyfnod ynghyd â chodi derbynfa, cau'r fynedfa bresennol i'r safle o Ffordd Ravenspoint ac adeiladu mynedfa newydd i gerbydau a cherddwyr o Lôn St Ffraid ar dir ger Maes Carafanau Tyn Towyn, Trearddur

Datganodd y Cynghorydd Eric Roberts ddiddordeb yn y cais ac aeth o'r cyfarfod yn ystod y drafodaeth arno.

Dywedodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio wrth y Pwyllgor iddo benderfynu rhoi caniatâd i'r uchod ar yr amod y byddai cytundeb Adran 106 yn cael ei arwyddo yn gofyn am gyfraniad ariannol i greu llwybr i gerddwyr; ailwampio'r toiledau cyhoeddus; lledu'r ffordd a darparu arhosfan bws; rheoli cynefin a chyfleusterau chwarae ac roedd yr aelodau wedi penderfynu y dylid gwneud cyfraniad o £60,000. Yn dilyn trafodaethau, roedd llythyr wedi'i dderbyn gan asiant yr ymgeisydd yn amlinellu'r cyfraniad yr oedd yr ymgeisydd yn ei gynnig (roedd hwn ar gael i aelodau'r Pwyllgor) a dyfynnodd y Rheolwr Rheoli Cynllunio o'r llythyr, "our client ....proposes a total contribution of £50k for the County Council to distribute between the schemes noted

in.... the letter of 27th May. The contribution to be payable in two stages, £20k when the first cabin is erected and ready for occupation and the balance payable upon completion of the first phase of 5 cabins."

Aeth y Rheolwr Rheoli Cynllunio ymlaen i ddweud bod sefyllfa wedi codi lle roedd cynigion yr ymgeisydd yn wahanol i'r hyn yr oedd y Pwyllgor wedi gofyn amdano ac felly mae'r cynigion yn cael eu cyflwyno i ystyriaeth yr aelodau er mwyn cael cyfarwyddyd ynglyn â sut y byddai'r Pwyllgor yn dymuno i'r Swyddogion ddelio â'r sefyllfa.

Dywedodd y Cadeirydd wrth yr aelodau ei fod wedi trafod y mater hwn gyda Swyddogion Cynllunio gyda golwg ar awgrymu gohirio ystyried y mater hwn hyd gyfarfod mis Tachwedd o'r Pwyllgor Cynllunio er mwyn cael mwy o fanylion ynglyn â chostau'r cynlluniau yr oedd y Pwyllgor wedi gofyn am gyfraniad tuag atynt, ac i wneud penderfyniad yn seiliedig ar yr wybodaeth honno. Cytunodd y Rheolwr Gwasanaethau Cyfreithiol gan ddweud wrth y Pwyllgor bod angen iddo gael gwybod costau'r holl wahanol elfennau y cyfeiriwyd atynt uchod a hefyd i fedru sefydlu beth fydd cyfraniad yr ymgeisydd, ac wedyn penderfynu ar y mater ar sail y wybodaeth honno.

Cynigiodd y Cynghorydd J P Williams y dylid gohirio unrhyw ystyriaeth ar gynnig yr ymgeisydd ac fe'i eiliwyd gan y Cynghorydd Kenneth Hughes.

Penderfynwyd gohirio ystyried cynigion yr ymgeisydd tan y cyfarfod nesaf o'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion am y rhesymau a roddir uchod.

13.4

Cyflwynwyd adroddiad ar y cyd gan Gyfarwyddwr y Gwasanaethau Cyfreithiol a'r Pennaeth Cynllunio a Gwarchod y Cyhoedd ynglyn â phresenoldeb aelodau'r Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion mewn digwyddiadau hyfforddi a seminarau, a nodwyd cynnwys yr adroddiad gan yr aelodau.

14. Ceisiadau a ddirprwywyd

Cyflwynwyd adroddiad Pennaeth y Gwasanaethau Cynllunio o safbwynt ceisiadau a ddirprwywyd ac a benderfynwyd ers cyfarfod diwethaf y Pwyllgor Cynllunio a Gorchmynion ac fe'i nodwyd gan yr aelodau.

15. Apeliadau

Cyflwynwyd a nodwyd - Copi oedd yn grynodeb o'r penderfyniadau a gymerwyd gan Arolygwyr a apwyntiwyd gan Lywodraeth Cynulliad Cymru yng nghyswllt y canlynol -

15.1

APP/L6805/C/09/2115939 - Tir ac Adeiladau wedi'u lleoli yn ac yn cael eu hadnabod fel Ysguboriau, Neuadd Wen, Mynydd Bodafon - Caniatawyd yr Apêl.

15.2

APP/L6805/C09/2119128 - Tir yn Bryn Cerrig, Bryngwran -Caniatawyd yr Apêl.

Y Cynghorydd J Arwel Roberts
Cadeirydd